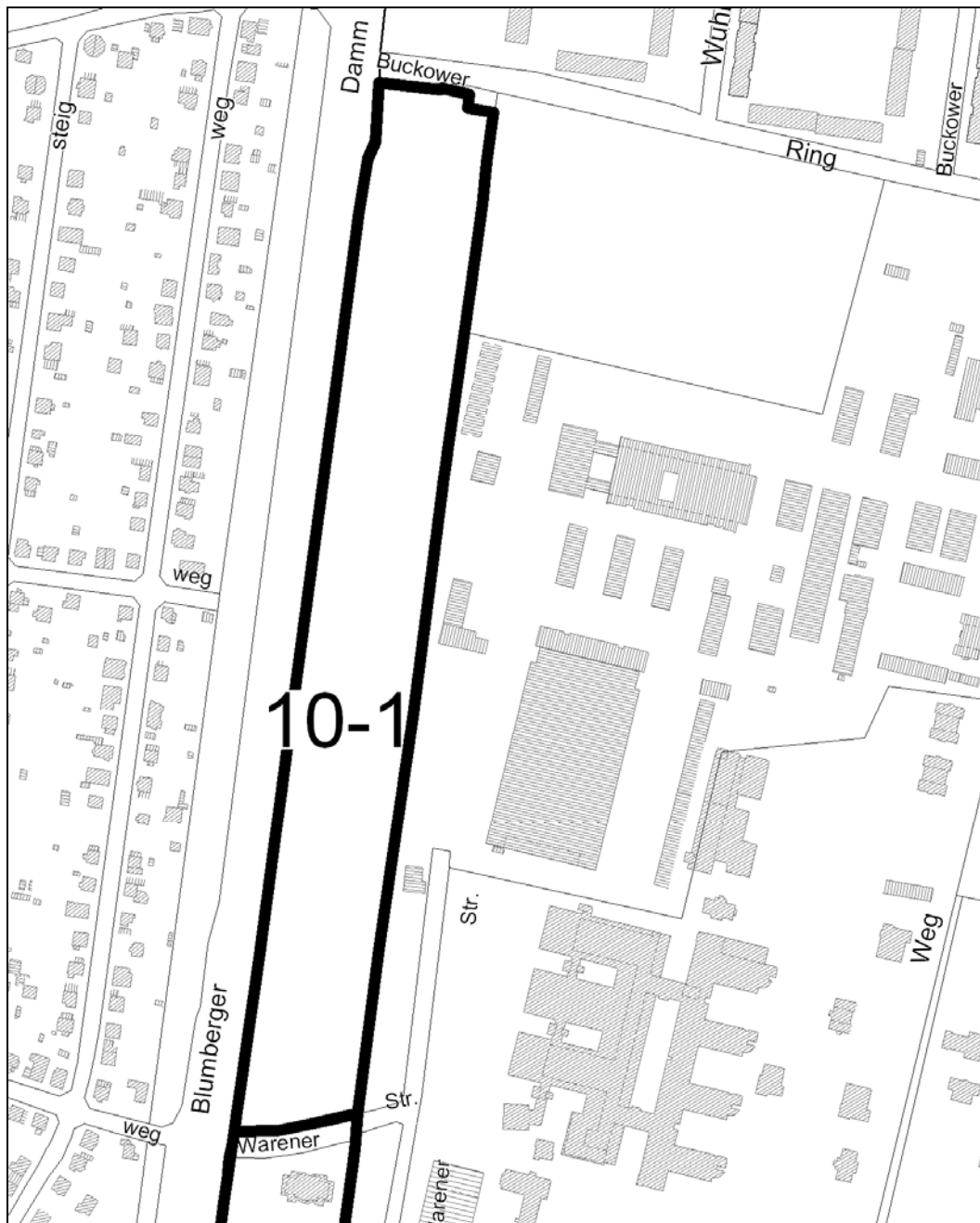


**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan 10-1**

Für das Gelände zwischen Buckower Ring, nördlicher Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Warener Straße 5, westliche Grenze des Grundstücks Warener Straße 5 und ihrer südlichen Verlängerung, Warener Straße und Blumberger Damm im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf



Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. PLANGEBIET/AUSGANGSSITUATION	4
2.1 Lage	4
2.2 Städtebauliche Situation	4
2.3 Eigentumsverhältnisse	5
2.4 Verkehrliche Erschließung	5
2.5 Technische Infrastruktur	5
2.6 Altlasten, Kampfmittel	6
2.7 Planerische Ausgangssituation	6
II. PLANINHALT	9
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	9
2. INTENTION DES PLANES	9
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
3.1 Gewerbegebiet	10
3.1.1 Art der Nutzung	11
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.2 Fläche mit Pflanzbindung	14
3.3 Öffentliche Grünfläche	14
3.4 Straßenverkehrsflächen	15
3.5 Sonstige Festsetzungen	15
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
IV. UMWELTBERICHT	17
1. EINLEITUNG	17
1.a Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	17
1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	17
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.a.1 Schutzgut Mensch	20
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.a.3 Schutzgut Boden	24
2.a.4 Schutzgut Wasser	24
2.a.5 Schutzgut Luft und Klima	25
2.a.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	25
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.B PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
2.C GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	27
2.D ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	27
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	28
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung	28
3.c Zusammenfassung	28
V. VERFAHREN	30
1. VERFAHRENEINLEITUNG	30
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	31
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB	32
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	33
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	34
6. BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BVV	36
7. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB	36
8. BESCHLUSS DER RECHTSVERORDNUNG	37
9. VERKÜNDUNG DER RECHTSVERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	37
VI. RECHTSGRUNDLAGEN	38
ANHANG - PFLANZLISTE	39

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser wurde 1996 eingeleitet und auf Grund der Liquidation des Vorhabenträgers nur teilweise realisiert. Durch die Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld änderten sich die Rahmenbedingungen und damit die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich.

Im November 2007 wurde der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan 10-46 mit dem Ziel der Sicherung der gewerblichen Nutzungen im MEON-Gewerbepark eingeleitet. Die vorhandene Erschließung des Gewerbestandortes erfolgt nur über die bestehende Zufahrt an der Warener Straße westlich des Unfallkrankenhauses Berlin (UKB). Über die Warener Straße wird neben dem Wohnanlieger-, Krankenhausverkehr und Rettungseinsätzen der gesamte Gewerbeverkehr abgewickelt. Dies führt zu Rückstaus, Behinderungen und zusätzlichen Belastungen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen.

Mit der Sicherung des Gewerbestandortes wird eine separate Anbindung an den Blumberger Damm erforderlich, um die Erschließung des MEON-Gewerbeparks und eine damit einhergehende Entlastung der Warener Straße zu erreichen. Diese separate Anbindung an den Blumberger Damm kann auf Grund der angrenzenden sensiblen Nutzungen nur über die dem Gewerbepark vorgelagerte Brachfläche im Bebauungsplan 10-1 gesichert werden. Für eine geordnete Entwicklung dieses Gebietes unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Fassung entlang des Blumberger Dammes sowie die Sicherung der öffentlichen Erschließung ist eine verbindliche Bebauungsplanregelung erforderlich.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an das UKB, für das am 21. April 2008 die luftfahrtrechtliche Genehmigung für einen Hubschrauber-Sonderlandeplatz, einschließlich eines Hangars erteilt wurde. Die Errichtung des Hangars ermöglicht die Stationierung eines Intensivrettungshubschraubers. Im Rahmen des dazu vorgelegten Fluglärmgutachtens empfahl der Gutachter, für die dem Krankenhaus vorgelagerten Flächen zum Blumberger Damm, auf die geplante Ausweisung eines Wohngebietes zugunsten eines Mischgebietes zu verzichten, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Das Plangebiet bildet eine Baulücke, die von Wohn-, Krankenhaus- und Gewerbenutzung umgeben ist. Auf Grund der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur kann das Plangebiet keiner Gebietsart der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) regelt.

Das darin verankerte Rücksichtnahmegebot kann unter Beachtung der vorhandenen Strukturen und der unmittelbar angrenzenden sensiblen und gewerblichen Nutzungen nur einzelfallbezogen betrachtet werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht steuerbar und Sicherheiten für Ansiedlungen sind nicht gegeben.

Die vorliegenden übergeordneten Planungen sehen für den nördlichen Teil des Plangebietes eine Grünvernetzung des Plangebietes über den ehemaligen Anstaltsfriedhof in das Wuhletal vor.

Die geordnete Entwicklung des unbebauten Bereiches entlang des Blumberger Dammes ist unter Beachtung der vorhandenen und zu sichernden Nutzungen entsprechend den Zielstellungen der übergeordneten Planungen nur über ein Bebauungsplanverfahren städtebaulich steuerbar. Folgende Erfordernisse sind dabei zu berücksichtigen:

- die Sicherung der erforderlichen Erschließung des Gewerbeparks,

- Ausschluss von Nutzungskonflikten zum zu sichernden Gewerbestandort, dem UKB und der angrenzenden Wohnbebauung,
- die Sicherung übergeordneter Grünverbindungen,
- die Beachtung der vorhandenen historischen und städtebaulich prägenden Elemente.

2. Plangebiet/Ausgangssituation

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von 5,2 ha liegt in Biesdorf-Nord. Im Norden schließt sich das Cecilienviertel, im Osten der ehemalige Anstaltsfriedhof mit Gehölzsaum des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, der Gewerbepark und das UKB sowie im Süden die Wohnanlage „Am Schloßhof“ an. Im Norden wird das Plangebiet durch den Buckower Ring, im Süden durch die Warener Straße und im Westen durch den Blumberger Damm begrenzt, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2.2 Städtebauliche Situation

Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich das Cecilienviertel an. Der Großsiedlungsbereich ist geprägt durch seine typische Blockrand- und Zeilenbebauung mit bis zu 11-geschossigen Wohngebäuden und den großflächig versiegelten Stellplatzanlagen, die zu einer Versiegelung insgesamt von 49 % führen. Das Cecilienviertel wird durch den Blumberger Damm im Westen begrenzt und über den Buckower Ring an diesen angebunden.

Im Osten wird das Bebauungsplangebiet durch einen Gehölzsaum begrenzt, der im Nord-Osten in den ehemaligen Anstaltsfriedhof des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses übergeht. Der Gehölzsaum und auch der Friedhof unterliegen der Gartendenkmalpflege und gehören zum Denkmalsbereich des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses.

An den Friedhof schließt sich in Richtung Süden der MEON-Gewerbepark an. Auf einer Fläche von 12 ha sind neben Lagerhaltung, Transport, Großhandel und Freizeiteinrichtungen Kleingewerbe vorzufinden, die hier auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes (Garagen und Lagergebäude) günstige Bedingungen vorfinden. Der Gebäudebestand des MEON-Gewerbeparks setzt sich aus unterschiedlichen Typen zusammen. Zum einen bestehen besonders im zentralen Bereich und um die denkmalgeschützten Bauten (ehemaliger Gutshof) bis zu sieben Meter hohe Leichtbauhallen und eingeschossige Werkstatthallen. Südlich des ehemaligen Friedhofs befindet sich ein zwei- bis dreigeschossiger Hallenbau mit einem westlich vorgelagerten Bürotrakt. Dominiert wird das Gelände durch das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude mit der südlich angrenzenden großen Lagerhalle mit Höhen von 18,50 m für das Verwaltungsgebäude und mit rd. 13 m für die Halle bzw. 17 m für den zentralen Teil. Derzeit sind ca. 71 % der Fläche versiegelt, entweder als überbaute Fläche oder versiegelte Verkehrs- oder Nutzfläche.

Das UKB liegt östlich des grundstücksbegleitenden Grünsaums und wird nur von der Zufahrt zum Gewerbepark von diesem getrennt. Das UKB wurde in die denkmalgeschützte Gesamtanlage des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses integriert. Dazu wurde das Gebäude mit 4 Vollgeschossen über Gelände und einem zusätzlichen Untergeschoss errichtet und so der über 170 m lange Baukörper, sowohl in der Höhe als auch hinsichtlich der Gestaltung in den historischen Bestand eingepasst. Die versiegelte Fläche beträgt 34 %.

Sowohl die Krankenhausnutzung als auch der MEON-Gewerbepark werden über die Warener Straße erschlossen. Südlich der Warener Straße schließt sich das Wohngebiet „Am Schloßhof“ an. Die Bebauung besteht aus den sechs Stadtvillen im östlichen Grundstücksteil, die mit identischen Abmessungen von ca. 33 m x 19 m, vier Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet wurden.

Die vorgesehene Tiefgarage und der straßenbegleitende Baukörper wurden begonnen, sind jedoch nicht fertig gestellt. Ausgeführt von diesem mäandrierenden Baukörper mit 18 m Tiefe wurde eine Länge von 70 m, die in den oberen Geschossen durch Wohnungen genutzt werden. Das Erdgeschoss des errichteten Gebäudeteils wurde nicht ausgebaut und wird zurzeit nicht genutzt, hier sollten der Versorgung des Gebietes dienende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Westlich des Blumberger Damms befindet sich das Wohngebiet Biesdorf-Nord, das durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird. Auf Grund eines Lärmschutzwalls ist es von der Straße kaum wahrnehmbar. Der westlich angrenzende Blumberger Damm mit vier Fahrspuren, dem großzügigen Straßenbegleitgrün sowie dem Lärmschutzwall stellen auf Grund der erheblichen Breite der Verkehrsanlagen als auch deren trennenden Wirkung eine eindeutige städtebauliche Zäsur dar.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen früheren Leitungstreifen, der als Mähwiese genutzt wurde. Die Fläche ist unbebaut und liegt brach. Der stark befahrene Blumberger Damm erschließt das Grundstück. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch das Nebeneinander von Gewerbe und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen geprägt. Diese Situation hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, insbesondere mit der Errichtung der Großsiedlung, der Wohnanlage und des UKB innerhalb des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, verfestigt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum der evangelischen Versöhnungskirchengemeinde Biesdorf. Das UKB hat eine Teilfläche nördlich der Warener Straße in Erbbaurecht übernommen.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom 4-spurig ausgebauten Blumberger Damm. Die Straße ist als übergeordnete Straße eingestuft und verbindet u.a. die Bundesstraße B 1/5 und die Landsberger Allee. Der Buckower Ring im Norden des Plangebietes dient der Erschließung des nördlich angrenzenden Cecilienviertels. Die Warener Straße im Süden erschließt neben dem Gewerbepark gleichzeitig die Wohnanlage „Am Schloßhof“, die Wohngebäude der WBG Weißensee und den Rettungs- und Besucherverkehr des UKB.

Der Standort ist über die Buslinien X 69 und 154 mit Anschluss an die U-Bahn-Linie 5 (Alexanderplatz - Hönow) und an die S-Bahn-Linie 7 (Potsdam - Ahrensfelde) mit dem ÖPNV erreichbar.

2.5 Technische Infrastruktur

Ursprünglich verliefen hier eine 110-kV- und eine 220-kV-Freileitung sowie eine oberirdische Fernwärmetrasse. Die 220-kV-Leitung wurde abgespannt und die 110-kV-Leitung unterirdisch in den Blumberger Damm verlegt. Die Fernwärmetrasse ist größtenteils unterirdisch an den Blumberger Damm verlegt worden. Sie verschwenkt etwa in Höhe der südlichen Friedhofsgrenze und verläuft dort oberirdisch in östlicher Randlage des Geltungsbereiches vor der Friedhofsmauer. Eine weitere Fernwärmeleitung führt aus Norden kommend südlich des Buckower Ringes in Richtung Wuhletal und verläuft im Abschnitt des überplanten Bereiches unterirdisch.

Das Plangebiet wird durch Anschlussleitungen für die hinterliegenden Nutzer gequert. Dem Hinweis der Unternehmensträger folgend, sind bei der Bebauung im Näherungsbereich der Leitungen die Richtlinien zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen und von Fernwärmeanlagen zu beachten. Das Gelände ist bis auf Gas mit allen Medien erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

2.6 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Untersuchungen haben keine Hinweise auf Vornutzungen mit entsprechendem Potenzial ergeben.

Die Ermittlungen haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel vorhanden sind.

Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notfallnummer 110 umgehend zu verständigen.

2.7 Planerische Ausgangssituation

Mit dem Inkrafttreten der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) am 15.05.2009 wurden die u.a. bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden.

Die beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer brach liegenden Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) entsprochen, wonach siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343) als gemischte Baufläche M 2 und im Norden als Grünfläche ausgewiesen. Sie sichert in Richtung Osten über den Friedhof die Anbindung an den Wuhle-Landschaftsraum und ist damit Teil einer überörtlichen Grünvernetzung. Aus der Darstellung einer gemischten Baufläche M 2 ist es im Regelfall möglich, von einem allgemeinen Wohngebiet bis hin zu einem Gewerbegebiet Entwicklungen vorzusehen.

Die Grünfläche im Norden wird als öffentliche Grünfläche in der Tiefe des sich anschließenden Friedhofs festgesetzt und somit den Darstellungen des FNP entsprochen.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird mit einer Größe von 2,5 ha festgesetzt. Durch geeignete Festsetzungen soll gesichert werden, dass das Gewerbegebiet GE 1 nur örtliche Bedeutung entfalten kann. Der südliche Teil (GE 2) wird auf Grund der Lage im Übergang zur Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet in einer Größe von 1,4 ha festgesetzt. Mit der einschränkenden Festsetzung und der Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums wird der besonderen Lage am UKB Rechnung getragen.

Damit konkretisiert der Bebauungsplan in geeigneter und der Örtlichkeit angemessenen Art und Weise die generalisierte Rahmensetzung des FNP. Mit der vorgenommenen Nutzungsdifferenzierung werden die Anforderungen aus Ziffer 3.2.2 für die Entwicklung von gemischten Bauflächen M2 erfüllt. Danach ist wegen der heterogenen Nutzungsstruktur bei der Entwicklung von Bauflächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur nicht zu erwarten sind.

Die vorgenommenen Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes stellen die Entwicklung des Ortsteiles Biesdorf oder selbst des Teilbereiches Biesdorf-Nord dadurch nicht in seinen Grundzügen in Frage. Der Flächennutzungsplan Berlin wird in seiner Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung durch die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen kann der dargestellten gemischten Baufläche des FNP entsprechen werden. Der Bebauungsplan 10-1 ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) stellt das Plangebiet als sonstiges Siedlungsgebiet außerhalb von Wohnquartieren dar. Eine detaillierte Beschreibung der Ziele des LaPro, bezogen auf den Standort, befindet sich im Kapitel IV unter Punkt 1.b.

Die **Bereichsentwicklungsplanung** (BEP) Marzahn 2 Biesdorf 1993 sieht den südlichen Teil des Plangebietes als Mischfläche vor. Zwischen Friedhof und Blumberger Damm ist eine öffentliche Grünfläche als Teil einer überörtlichen Grünverbindung dargestellt.

Das vom Bezirksamt am 15.04.2008 beschlossene **Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf** sieht für das Cecilienviertel ein kleines Nahversorgungszentrum (NVZ II) vor und legt einen Einzugsbereich mit einem Radius von 800 – 1.500 m fest. Das vorhandene Nahversorgungszentrum wird mittels Bebauungsplan 10-47 in der Mitte des Quartiers gesichert. Einer Verlagerung zum Blumberger Damm soll damit begegnet werden. Es ist beabsichtigt, eine Schwächung des Zentrums sowie die Beeinträchtigung benachbarter Nahversorgungsstandorte zu verhindern und eine kompakte wohnortnahe Versorgung inmitten des Quartiers zu erhalten.

Im Osten des Plangebietes schließt sich die Fläche des Gewerbeparks an, für den mit Beschluss vom 20.11.2007 der Bebauungsplan **10-46** eingeleitet wurde. Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung des Gewerbestandes unter Beachtung der sensiblen angrenzenden Krankenhausnutzung. Im Norden des Plangebietes wird eine Grünfläche in Weiterführung des ehemaligen Anstaltsfriedhofes in Richtung Landschaftsraum gesichert.

Der Bebauungsplan **10-2** schließt sich im Süden jenseits der Warener Straße an. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan setzt auf den Flächen entlang des Blumberger Damms ein allgemeines Wohngebiet mit einer besonderen städtebaulichen Figur fest.

Das Plangebiet bildet eine Baulücke, die von Stellplatzanlagen im Norden über Grünflächen (Friedhof, historischer Grünsaum) und Gewerbenutzung im Osten sowie im Süden durch Wohn- und Krankenhausnutzung geprägt wird. Eine detaillierte Beschreibung der Gebäude- und Nutzungsstruktur befindet sich unter 2.2 Städtebauliche Situation.

Durch das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungsstrukturen kann das Gebiet keiner Nutzungsart der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden. Auf Grund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die unterschiedlichen Nutzungen der näheren Umgebung prägen das Plangebiet, so dass ein breites Spektrum an Nutzungen zulässig ist. Das im § 34 BauGB verankerte Rücksichtnahmegebot kann unter Beachtung der vorhandenen Strukturen und der unmittelbar angrenzenden sensiblen und gewerblichen Nutzungen nur einzelfallbezogen betrachtet werden.

Das Maß der Nutzung wird im Norden durch die Blockrand- und Zeilenbebauung der Großsiedlung mit bis zu 11 Geschossen sowie versiegelter Fläche von 49 % bestimmt. Im Osten geht das Maß der Nutzung über in gewerbliche Hallen- und Bürobebauung mit bis zu 18,5 m Höhe. Im Südosten schließt sich die geschlossene viergeschossige Bebauung des UKB mit einem Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche und einer Versiegelung von 34 % an. Die Bebauung südlich der Warener Straße wurde mit vier Geschossen und zurückgesetztem

Staffelgeschoss, einschließlich Tiefgarage, errichtet. Die straßenbegleitende, mäandrierende Bebauung wurde mit Gebäudelängen von bis zu 70 m und 23 m Tiefe errichtet. Im hinteren Grundstücksteil haben die Gebäude Abmessungen von ca. 33 m x 19 m. Die unbebaute Plangebietsfläche wird durch die denkmalgeschützten Baum- und Grünstrukturen des historischen Grünsaumes und den ehemaligen Friedhof am östlichen Rand mitgeprägt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Plangebiet war bereits Bestandteil des 1996 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 5 'Blumberger Park', der die gesamte Fläche am Blumberger Damm zwischen Altentrepower Straße und Buckower Ring erfasste. Am Buckower Ring sollte eine Grünfläche, daran anschließend ein Gewerbegebiet und nördlich der Warener Straße ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Auf Grund der Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag und der Liquidation des Vorhabenträgers wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und in drei Bebauungspläne aufgeteilt.

Für den Bebauungsplan 10-1 wurden die Grünvernetzung im Norden und die direkte Anbindung des Gewerbeparks an den Blumberger Damm als Planungsziele eingestellt. Die geplanten engen Baukörperfestsetzungen zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Figur aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der teilweise realisierten Bebauung südlich der Warener Straße wurden zugunsten einer flexiblen, nicht mehr auf ein konkretes Vorhaben ausgerichteten Bebauung, aufgegeben.

Die Zielsetzungen für die Entwicklung der Bauflächen änderten sich mehrfach. Im November 2007 wurde für den angrenzenden Gewerbepark ein Bebauungsplan zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen eingeleitet, deshalb wurde die beabsichtigte Entwicklung des südlichen Teils des Plangebietes zum allgemeinen Wohngebiet aufgegeben. Außerdem grenzt das Plangebiet im Südosten an das UKB, für das am 21. April 2008 die luftfahrtrechtliche Genehmigung für einen Hubschrauber-Sonderlandeplatz, einschließlich eines Hangars, erteilt wurde. Die Errichtung des Hangars ermöglicht die Stationierung eines Intensivrettungshubschraubers. Im Rahmen des dazu vorgelegten Fluglärmgutachtens empfahl der Gutachter, für die dem Krankenhaus vorgelagerten Flächen zum Blumberger Damm auf die geplante Festsetzung eines Wohngebietes zugunsten eines Mischgebietes zu verzichten.

In die ersten Verfahrensschritte wurde deshalb für die Fläche nördlich der Warener Straße ein Mischgebiet und alternativ ein eingeschränktes Gewerbegebiet in die Planung eingestellt.

Die Entwicklung in Richtung Mischgebiet wurde aufgegeben, da die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes eine Weiterentwicklung als teilweisen Wohnungsstandort nicht erwarten ließ. Die Erfahrungen der Umsetzung festgesetzter Mischgebietsflächen mit geringer Tiefe, z.B. in Richtung Süden (Blumberger Damm und Köpenicker Straße), zeigen die Schwierigkeiten der Durchmischung mit Wohnungen auf. Dies wird am Standort durch die dahinter liegende prägende gewerbliche Nutzung, daraus resultierender Beeinträchtigungen sowie die Sicherung des bestehenden Gewerbeparks über den Bebauungsplan 10-46 und die aktuellen Entwicklungen am Krankenhausstandort noch verstärkt.

Dem Ziel des Bezirkes, einen gesundheitsgeprägten, leistungsfähigen Gewerbestandort zu entwickeln, wurde deshalb in Form der Gewerbefestsetzung im Süden mit Einschränkungen der Vorrang eingeräumt. Die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum UKB soll speziell Betrieben aus dem sozialen und dem Gesundheitsbereich Ansiedlungsmöglichkeiten bieten.

2. Intention des Planes

Die mit dem angrenzenden Bebauungsplan 10-46 beabsichtigte Sicherung des eingestreuten Gewerbeparks wird mit der Entwicklung von Gewerbenutzungen entlang des Blumberger Damms ergänzt. Ziel der Entwicklung für den Standort ist dabei die Ansiedlung von Krankenhaus ergänzenden Gewerben und Dienstleistungen sowie Gewerben mit lokalem Bezug, die damit gefördert werden sollen.

Die für den Bezirk typische städtebaulich eindeutige Gliederung – die Trennung von Wohnen und Arbeiten - soll unter Berücksichtigung der Vorprägung am Standort als Leitbild verfolgt werden.

Für das Plangebiet sind differenzierte Festsetzungen vorzunehmen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden und ein vertraglicher Übergang zu diesen Nutzungen gesichert wird.

Die Erschließung des Gewerbeparks soll über eine öffentliche Straße zum Blumberger Damm gesichert werden. Damit kann gleichzeitig die Plangebietsfläche zusätzlich erschlossen und die Warener Straße vom Gewerbeverkehr entlastet werden.

Im Norden wird, durch die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche, eine Grünvernetzung über den ehemaligen Anstaltsfriedhof zum Wuhle-Landschaftsraum gesichert und damit die Anbindung von Biesdorf-Nord sowie der Hafersteigkette gewährleistet. Dabei sind gleichzeitig das Rahmengrün des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Geländes im Osten und der eigenständige Charakter des ehemaligen Anstaltsfriedhofs i.S. des Denkmalschutzes zu beachten.

Anders als im Bebauungsplan 10-2, also südlich der Warener Straße, soll die städtebauliche Figur nicht durch den engen Rahmen einer Baukörperfestsetzung vorgegeben werden. Vielmehr soll durch die Festsetzung großzügiger Baufenster eine größere Flexibilität der städtebaulichen Gestaltung im Sinne planerischer Zurückhaltung eröffnet werden. Die Bebauungsmöglichkeit soll lediglich durch Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen, dem historischen Grünsaum und zur Sicherung der Grünvernetzung beschränkt werden.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes, eine Fläche von 39.500 m², wird im Sinne des Leitbildes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß den Bestimmungen der BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In Richtung Süden wird die notwendige Abstufung in der Zulässigkeit von Betrieben unterschiedlicher Störintensität aus Gründen der Minimierung des Konfliktpotenzials und aus Rücksicht auf die Wohnnutzungen vorgenommen.

Die Abstufung in den Gewerbegebieten ist abgestimmt auf die nördliche Nutzungsgrenze des UKB. In der Funktion als Unfallkrankenhaus mit zwei Landeplattformen und der Stationierung eines Rettungshubschraubers ist beim UKB von einer höheren Grundbelastung auszugehen. Entsprechend des im Genehmigungsverfahren für den zweiten Landeplatz angefertigten Lärmgutachtens vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel sind die präventiven Richtwerte für Krankenhäuser (tags maximal 45 dB(A) und nachts maximal 40 dB(A)) bei Luftrettung nicht realisierbar. Dies bedeutet, dass das UKB unabhängig von der ermöglichten gewerblichen Nutzung und vom bestehenden Gewerbepark auf Grund des nötigen Luftrettungsverkehrs höheren, insbesondere Maximalpegeln (bei Start- und Landeanflug) und entsprechend der Häufigkeit auch höheren äquivalenten Dauerschallpegeln ausgesetzt ist. Wohnnutzungen im südöstlichen und -westlichen Umfeld des Krankenhauses wurden deshalb mit zusätzlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet.

In Richtung Norden, zum Cecilienviertel, erfolgt keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Mit der Einordnung einer öffentlichen Grünfläche wird ein Abstand gesichert, der auf Grund der bestehenden Vorbelastung (Nähe zum bestehenden Gewerbepark, Lage an den

Hauptverkehrsstraßen und Bebauungsstruktur der Großsiedlung) geeignet ist, vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Zusätzliche Belastungen für das Wohngebiet im Norden können außerdem durch die direkte Erschließung der Plangebietsgrundstücke an den Blumberger Damm und die geplante Straße ausgeschlossen werden. Das Plangebiet kann damit nicht an die Wohnstraße Buckower Ring angeschlossen werden. Darüber hinaus wird durch die geplante Straße die Warener Straße vom Gewerbeverkehr entlastet, was der angrenzenden Wohnnutzung zugute kommt. Die Planung soll damit die Verträglichkeit dieser Nutzungen zueinander sichern und dazu beitragen, Konfliktsituationen zu verhindern.

3.1.1 Art der Nutzung

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 erfolgt im gesamten Planbereich der Ausschluss von nur ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, um eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Neben dem Ziel der Entwicklung als Krankenhausstandort - in Form von Dienstleistungen und Betrieben für das Krankenhaus – sollen die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug und Erweiterungspotenziale für bereits ansässige Betriebe gefördert werden. Diese durch den Verkehrslärm vorbelastete, aber sehr gut erschlossene Fläche am Blumberger Damm bietet sich auf Grund der geringen Tiefe z.B. für kleine und mittelständige Unternehmen an, die im Siedlungsgebiet Biesdorf-Nord keine Möglichkeiten für Expansionen haben und diesen kundennahen Standort nutzen können.

Der Ausschluss von Lagerplätzen erfolgt zum Schutz der sensiblen Nutzungen, wegen der Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild als Gesundheitsstandort und wegen des typischen Erscheinungsbildes. Zur Sicherung der stadträumlichen Fassung am Blumberger Damm ist dies notwendig. Darüber hinaus soll die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen ermöglicht werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet **GE 1** ausgeschlossen. Dies ist im Sinne des Leitbildes des Bezirkes nötig, um das Ziel der Entwicklung des Gesundheitsstandortes in Form von Dienstleistungen und Betrieben für das UKB sowie die Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug zu fördern. Der Ausschluss von Einzelhandel entlang des Blumberger Damms soll außerdem dazu beitragen, das integrierte, kompakte Nahversorgungszentrum im Cecilienviertel (Sicherung über den Bebauungsplan 10-47) als wesentliches Gestaltungsmerkmal der städtebaulichen Gliederung zu schützen. Dies ist nötig, um die für Marzahn-Hellersdorf typisch strukturierten Nahversorgungszentren in ihrer besonderen eindeutigen Ausprägung zu erhalten und zeitgemäß ergänzen zu können. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel wird zudem dem beschlossenen Zentrenkonzept des Bezirks entsprochen, das den Erhalt und die Entwicklung des vorhandenen integrierten Nahversorgungszentrums im Cecilienviertel vorsieht.

Der Standort ist gut mit dem Auto erreichbar, so dass zu befürchten ist, dass die autoorientierten Kunden/innen aus dem eher schwach entwickelten Zentrum an der Cecilienstraße abgezogen werden. Deshalb soll eine weitere Schwächung des Zentrums und gleichzeitig eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung und fußläufigen Erreichbarkeit begegnet werden. Gerade die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsschichten sind auf eine wohnortnahe und fußläufig gut zu erreichende Nahversorgung angewiesen. Das Nahversorgungszentrum an der Cecilienstraße ist für die wohnungsnahe Versorgung günstiger positioniert und wird mittels Bebauungsplan gesichert. Damit soll eine ausgewogene und leistungsfähige Nahversorgung gesichert und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums im angrenzenden Cecilienviertel gefolgt werden.

Die einschränkende Regelung zur gewerblichen Nutzung für die als **GE 2** bezeichnete Fläche erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 3. Damit werden die in § 8 BauNVO aufge-

fürten Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Diese Festsetzung sichert die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Umgebungsnutzungen und findet seine Entsprechung im angrenzenden Bebauungsplan 10-46.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Ansiedlung von Gewerben und Dienstleistungen für den angrenzenden Gesundheitsstandort des UKB. Die Nachbarschaft des UKB und der wachsende Bedarf an ergänzenden Dienstleistungen rund um den Betrieb eines Krankenhauses beinhalten ein Entwicklungspotenzial innerhalb des Gewerbestandortes. Im Sinne des bezirklichen Leitbildes – der Entwicklung des Gesundheitsstandortes - werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für das GE 2 mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt.

Somit können einerseits Einrichtungen, die unmittelbar von der Nähe zum Krankenhaus profitieren, angesiedelt werden. Andererseits sind auch Erweiterungen des Krankenhauses durch ergänzende Einrichtungen, etwa des Reha-Bereiches oder Laboreinrichtungen, möglich. Dieser Übergangsbereich zwischen dem Wohn-, Gesundheits- und dem Gewerbestandort soll durch das ergänzte Nutzungsspektrum gestärkt werden.

Ein Ausschluss von Einzelhandel wird für diesen Bereich (GE 2) nicht vorgenommen, da Einzelhandelsnutzungen in Form von kleineren Läden und Geschäften, die Waren und Dienstleistungen rund um das Krankenhaus anbieten (z.B. Blumen-, Zeitungsgeschäft und Drogerieartikel), ermöglicht werden sollen. Auf Grund der Entfernung von über 800 m entwickeln die mit der Festsetzung als Gewerbegebiet ermöglichten Einzelhandelseinrichtungen entsprechend Zentrenkonzept keine negativen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum im Cecilienviertel.

Die Belange der Entwicklung des Gesundheitsstandortes sind ebenso zu berücksichtigen wie die Belange der Sicherung und Entwicklung dieses eingestreuten Gewerbestandortes mit seiner sensiblen Nachbarschaft. Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 gesichert, dass Stellplätze und Garagen für die Nutzungen und Anlagen des GE 2 auf den Flächen des GE 1 unzulässig sind. Damit soll einer Verdrängung der gewerblichen Nutzungen im GE 1 zugunsten der publikumsintensiven und auf das Krankenhaus ausgerichteten Nutzungen im Kreuzungsbereich Warener Straße/Blumberger Damm begegnet werden.

Es wird ein Anreiz geschaffen, den Stellplatzbedarf des GE 2 auf den Grundstücken selbst, z.B. in Form einer Tiefgarage, abzudecken. Damit wird auch § 50 Abs. 2 Bauordnung Berlin (BauOBl) berücksichtigt, der trotz Wegfall der Stellplatzpflicht in Berlin, davon ausgeht, dass bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl anzubieten sind. Diese notwendigen bzw. nachzuweisenden Stellplätze können nach BauOBl auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden. Darüber hinaus steht es dem/der Bauherren/in frei für Besucher/innen, Benutzer/innen, Kunden/innen oder den gewerblichen Verkehr Stellplätze in angemessener Zahl, Größe und geeigneter Beschaffenheit im Rahmen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen vorzusehen. Die GE-1-Flächen sollen jedoch für die Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug zur Verfügung stehen und diesen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Neben expandierenden Firmen aus dem kleinteiligen Siedlungsgebiet jenseits des Blumberger Dammes sollen ansässige Firmen aus dem bestehenden Gewerbegebiet in attraktiver Lage Ausweichmöglichkeiten erhalten. Die textliche Festsetzung ist im Sinne des Leitbildes erforderlich, um gleichrangige Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbe- und Gesundheitsstandortes zu gewährleisten.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entsprechen die Gewerbegebiete weiterhin in ihrem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Ge-

werbenutzungen sind nach wie vor zulässig. Die vorgenommene Gliederung gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 8, 9 BauNVO,
§ 50 Abs. 2 BauOBl

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Baumassenzahl (BMZ) und der Höhe. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden nicht überschritten.

Für das Gewerbegebiet insgesamt setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 fest. Hiernach dürfen maximal 60 % des Baugrundstücks durch Gebäude überbaut werden. Die vorgesehene GRZ ermöglicht eine dem Standort und der Gewerbenutzung angemessene bauliche Entwicklung und berücksichtigt gleichzeitig die Lage am historischen Grünsaum.

Für das Gewerbegebiet **GE 1** wird in Weiterführung der städtebaulichen Strukturen der Planfestsetzung im Bebauungsplan 10-46 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt und eine Höhe der Bebauung von 69 m über NHN, dies entspricht ca. 15 m über Gelände. Zusätzlich wird eine Baumassenzahl von 4,5 festgesetzt, mit der einer für gewerbliche Nutzungen typischen Hallenbebauung besser entsprochen werden kann. Dies unterstützt das Ziel der Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet **GE 2** setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 2,4 fest. Das ist der für ein Gewerbegebiet nach § 17 BauNVO maximal zulässige Wert. Zusätzlich werden fünf Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt. Damit wird auf die Geschosshöhe der südlichen Wohngebäude reagiert. Zudem werden durch die höheren Nutzungsmaße die Voraussetzungen zur Umsetzung eines Bauvolumens geschaffen, das in der Lage ist, den weiten Straßenraum des Blumberger Damms, insbesondere im Kreuzungsbereich der Warener Straße, in Form einer Eckbetonung und Auftaktsituation zum UKB, städtebaulich zu fassen. Die Festsetzung dieser hohen GFZ trägt außerdem der Tatsache Rechnung, dass eine ggf. etwas höhere Ausnutzung durch Geschossbauten in der Summe Nutzungen mit weniger Störpotenzial darstellen.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Dies geschieht, um eine größtmögliche Flexibilität für die weitere Entwicklung des Standortes zu gewährleisten. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Eine weitergehende Regulierung der städtebaulichen Ordnung der Bebauung soll im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung und die planerische Zurückhaltung nicht erfolgen.

Das Plangebiet als nordwestlicher Teil des Geländes der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten für Epileptische, Wuhlegarten“ war nach Norden und Westen hin durch einen Baumgürtel begrenzt, so genannte Schutzpflanzungen, die das Gelände räumlich einfassten und der Orientierung dienten. Reste der ehemaligen Schutzgürtelpflanzungen sind heute noch sichtbar und prägen den Standort. Durch die Baugrenze an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird der historische Grünsaum zusätzlich geschützt und von Bebauung frei gehalten. Dieses räumlich prägende Element wird damit gestärkt und erhält die Grünverbindung zum nördlich gelegenen Friedhof. Durch die im angrenzenden Bebauungsplan 10-46 festgesetzte

Weiterführung in Form von öffentlichen Grünflächen in Richtung Wuhletal und in diesem Bebauungsplan zur Hafersteigkette werden wichtige Verbindungsfunktionen gestärkt, die auf alle Schutzgüter positiv wirken.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Damit soll insbesondere der historische Grünsaum gewahrt werden. Gerade gewerbliche Nutzungen, die einen hohen Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen benötigen, sollen entsprechend dem städtebaulichen Leitbild diesen prägenden und zu schützenden Bereich mit derartigen Anlagen nicht beeinträchtigen. Dafür bestehen in den sehr großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO

3.2 Fläche mit Pflanzbindung

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den geschützten und auch im Bebauungsplan 10-46 gesicherten Gehölzsaum in seiner städtebaulich prägenden Wirkung als Raumkante zu erhalten und zu stärken. Deshalb wird auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche im Osten des Bebauungsplanes in Anlehnung an den ursprünglichen Bestand zusätzlich eine Pflanzbindung festgesetzt. Durch die bewusste Auswahl von geeigneten Bäumen und Sträuchern soll innerhalb des Pflanzstreifens - als Bestandteil dieses Gehölzsaumes - der Eindruck eines artenreichen Waldsaumes deutlich ausgeprägt werden.

Das Pflanzkonzept wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Natur- und Umweltamt erarbeitet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.3 Öffentliche Grünfläche

In der Tiefe des sich anschließenden Friedhofs wird im Norden eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 12.000 m² gesichert. Die Grünfläche ist Teil einer großräumigen Grünverbindung, die sich in Richtung Osten über den ehemaligen Anstaltsfriedhof fortsetzt. Daran schließt sich eine zu entwickelnde „Naturnahe Parkanlage“ an (Bebauungsplan 10-46), die die Vernetzung zum Wuhletal herstellt. Eine Konzeption für die Grünverbindung zur weiteren Gestaltung und entsprechenden Nutzung liegt zurzeit nicht vor.

Auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung für die öffentliche Grünfläche wird verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass in der Ausführungsplanung und bei der Herstellung die städtebaulichen Anforderungen erfüllt bzw. umgesetzt werden. Darüber hinaus würde durch die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung ein enger Rahmen für die zurzeit noch nicht vorliegende Gesamtkonzeption zur Gestaltung der Grünverbindung zum Wuhletal vorgegeben werden.

Die Flächen der Grünverbindung übernehmen wesentliche Funktionen als Verbindungsbiotop und Grünverbindung zum Wuhletal. Der Blick auf das Gartendenkmal kann nicht verbaut werden und die freizuhaltende Fläche kann ihre Kaltluftlieferungsfunction durch die Anbindung an den Wuhle-Landschaftsraum wahrnehmen.

Gleichzeitig kann durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden dieses Plangebietes/südlich des Buckower Rings ein Teil des Bedarfs an wohnungsnahem Grün für das Cecilienviertel gedeckt und wichtige Verbindungen zum siedlungsnahen Grün des Wuhle-Landschaftsraumes geschaffen werden.

Dies entspricht dem Grundsatz der Raumordnung, den Zielsetzungen von FNP und LaPro und gewährleistet die nötigen Abstände zwischen dem Gewerbegebiet (das hier nicht eingeschränkt wird) und der Wohnbebauung am Buckower Ring.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.4 Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die nötige öffentliche Straße für den dahinter liegenden Gewerbepark und die Entwicklung auf dem Grundstück des Plangebietes. Für die Lage und Breite der Straße wurden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung des Gewerbegebietes, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 nicht Gegenstand der Festsetzung. Auch auf weitere Regelungen zur Gestaltung des Straßenraumes wird verzichtet, da eine Selbstbindung des Landes für nicht erforderlich erachtet wird. Dies ermöglicht zudem, dass die Ausführungsplanung der Planstraße auf die Ausbildung des Knotens im Blumberger Damm abgestimmt werden kann. Die geplante Straßbreite von 17 m sichert eine anpassungsfähige Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrverkehrs für das Gewerbegebiet.

Nördlich der Grünfläche werden fünf Meter als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um hier einen Gehweg einordnen zu können. Damit wird eine Wegeverbindung zum Wuhletal außerhalb des Friedhofs unterstützt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit ohne die Barrieren Heiztrasse und Friedhofsmauer hergestellt werden kann. Die Funktion der wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wird durch diese Verbindung gestärkt.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt für die Warener Straße und den Blumberger Damm durch die textliche Festsetzung Nr. 8, wonach die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABFGC und DHIE gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie ist. Diese textliche Festsetzung dient der Klarstellung und Übersichtlichkeit, da hier keine eindeutige zeichnerische Festsetzung möglich ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Sonstige Festsetzungen

Die ursprünglich am Gehölzsaum verlaufende oberirdische Heiztrasse wurde durch den Vorhabenträger des ehemaligen VEP im Rahmen der Baufreimachung unterirdisch parallel zum Blumberger Damm verlegt. Es handelt sich um eine Fernwärmeleitung zur Versorgung der Großsiedlung, so dass durch die übergeordnete Bedeutung ein öffentliches Interesse an der Sicherung besteht. Deshalb wurde die Fläche a gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Fernwärmeleitung gesichert.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

III. Auswirkungen der Planung

Die Eigentümerin der Plangebietsfläche – die evangelische Versöhnungskirchengemeinde Biesdorf – äußerte ihre Verhandlungsbereitschaft zur Veräußerung der Fläche für die geplante öffentliche Erschließungsstraße zum Gewerbepark. Um den Kauf der Erschließungs-

straße kostenneutral für den Bezirk zu gestalten, wurde ein Letter of Intent abgeschlossen, in dem die Interessen der Beteiligten und die sich daraus ergebenden weiteren Vereinbarungen/Verträge zur Umsetzung der Maßnahmen festgeschrieben wurden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden Kaufverhandlungen zwischen den Beteiligten geführt. Der nötige Vertrag zum Kauf der Planstraße durch den Gewerbepark liegt vor. Darin ist die Übergabe der Fläche für die Planstraße an das Land Berlin vorgesehen. Die vereinbarte Übertragung an das TBA wird vorbereitet.

Für die nötige Erschließung des Gewerbeparks liegt ein Förderbescheid vor. Der nötige Eigenanteil für die Maßnahme ist in den Finanzhaushalt des Bezirkes eingestellt.

Für die geplante öffentliche Grünfläche im Norden des Grundstücks ist der Flächenerwerb als Teil der Gesamtmaßnahme in die Investitionsplanung des Bezirkes einzustellen.

Im Bebauungsplan 10-1 wird für den dahinter liegenden Bebauungsplan 10-46 eine neue Anbindung an den Blumberger Damm als öffentliche Straße festgesetzt. Beide Bebauungspläne wurden parallel bearbeitet. Die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-1 erfolgt vor dem Bebauungsplan 10-46, um die Erschließung für den dahinter liegenden Bebauungsplan zu sichern. Damit wird ein gesondertes Verfahren gemäß § 125 BauGB für die Herstellung der Erschließungsanlage unnötig.

IV. Umweltbericht

1. Einleitung

1.a Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Abschnitt des Ortsteiles Biesdorf am Blumberger Damm, zwischen dem Großsiedlungsquartier Cecilienviertel, dem hinter liegenden Gewerbestandort, dem UKB, der Wohnbebauung „Am Schloßhof“ und dem kleinteiligen Getreideviertel jenseits des Blumberger Damms. Der ehemalige Anstaltsfriedhof schafft im Nordosten den Anschluss an den Wuhle-Landschaftsraum und gehört zusammen mit dem Grünsaum im Osten zum Gartendenkmal des Wilhelm-Griesinger-Geländes, dessen Gebäude als Einzeldenkmale erfasst sind.

Die Ausweisung von Gewerbeflächen soll der Abrundung des bestehenden Gewerbestandes und dessen öffentlicher Erschließung unter Berücksichtigung der sensiblen Umgebungsnutzungen dienen. Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung im Süden und des UKB im Südwesten sieht der Bebauungsplan für die Teilfläche GE 2 eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vor. In Weiterführung der Bebauungshöhe südlich der Warener Straße soll eine 5-geschossige Bebauung im GE 2 ermöglicht werden, die mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal möglichen Geschossfläche von 2,4 eine große Flexibilität eröffnet. Im GE 1 werden die Nutzungsmaße aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-46 abgeleitet, da damit der typischen Hallenbebauung besser entsprochen werden kann.

Auf die Nachbarschaft zum ehemaligen und unter Gartendenkmalschutz stehenden Friedhof und den Grünsaum reagiert der Bebauungsplan mit einer öffentlichen Grünfläche und Pflanzbindungen.

Im Übrigen wird auf Punkt II der Begründung verwiesen.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 **BauGB** die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt.

Auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen des Blumberger Damms ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Die Grundsätze für die Neuplanung von Wohn- und Gewerbegebieten können am Standort durch den bestehenden und zu sichernden Gewerbepark sowie die sensible Nachbarschaft nicht strikt angewendet werden. Die Planungsgrundsätze sind vielmehr hinsichtlich des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme, der Minimierung und Vermeidung von Konflikten zu modifizieren. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche im Norden hinsichtlich der Wohnnutzung im Cecilienviertel entsprochen. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung im GE 2 und die Entlastung der Warener Straße sichern den verträglichen Übergang zu den sensiblen Nutzungen im Süden.

Entsprechend dem **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** ist im Plangebiet die Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG zu prüfen. Eingriffe in Natur und Landschaft (§§ 14 bis 17 BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert zusätzlich zur öffentlichen Grünfläche zusammenhängende Freiflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG.

Nach § 44 des BNatSchG gelten für die streng geschützten Arten sowie die sonstigen europäischen Vogelarten (besonders geschützt) besondere Schutzanforderungen. Für die Bebauungspläne 10-1 und 10-46 wurden Fachgutachten zum Artenschutz erstellt. Der Bebauungsplan unterstützt den Erhalt geeigneter Lebensräume (Freihaltung von Bebauung im Westen) insbesondere der im angrenzenden Bebauungsplan vorkommenden Arten.

In § 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt. Die übergeordneten Ziele aus § 1 BNatSchG (Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern) werden hier aufgegriffen und um spezifische Ziele Berlins ergänzt. Im Bebauungsplanverfahren wurden diese übergeordneten Ziele in den Umweltbericht eingestellt. Geschützte Biotope nach § 26 a NatSchGBln sind nicht vorhanden und somit durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Gemäß § 1 **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Eine Überprüfung ergab keinen Altlastenverdacht, der in das Verfahren einzustellen wäre. Die Einordnung der öffentlichen Grünfläche im Norden und die Freihaltung von Bebauung mit Pflanzbindung im Osten sichern zusammenhängende Freiflächen und tragen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, zum Bodenschutz bei.

Das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** des Bundes und das **Berliner Wassergesetz (BWG)** regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Der § 36a des BWG schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung unter Beachtung der qualitativen Anforderungen vor. Mit der Sicherung einer öffentlichen Grünfläche, nicht überbaubarer Grundstücksflächen und zusammenhängender Freiflächen werden Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erhalten. Die großzügigen Baufenster ermöglichen zudem die Einordnung von technischen Einrichtungen der Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, soweit die qualitativen Anforderungen erfüllt werden.

Das **Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)** konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen für Berlin aus. Die Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPro wurden hinsichtlich des Geltungsbereiches überprüft und ergeben folgende zu beachtenden Ziele:

- Im Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird der ehemalige Anstaltsfriedhof und die Freifläche zum Blumberger Damm als Grün- und Freifläche dargestellt, für die der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit gefordert werden.
- Im Teilplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. Dafür wird u.a. gefordert, zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen sollen wertvolle Biotope erhalten und örtliche Biotopverbindungen entwickelt werden. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes.

Zusätzlich ist eine Teilfläche nördlich der Warener Straße hinsichtlich der Artenreservoir-/Verbindungsbiotope für die vorrangige Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope gekennzeichnet.

- Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet als sonstige Freifläche dargestellt, mit dem Ziel der Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten. Es ist jedoch für diesen Bereich auch eine Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan verzeichnet. Hierfür benennt das Landschaftsprogramm folgende Anforderungen:
 1. Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen,
 2. Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
 3. Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes und der Sicherung des sich anschließenden Friedhofes und weiterer öffentlicher Grünflächen im angrenzenden Bebauungsplan 10-46 werden so zusammenhängende Grünflächen mit Verbindung zum Wuhle-Landschaftsraum geschaffen. Auf der Fläche mit Pflanzbindung im Osten des Geltungsbereiches, die bis zur öffentlichen Grünfläche im Norden verläuft, können privat nutzbare Freiräume geschaffen werden. Mit den Festsetzungen wird somit den Anforderungen und Zielen des LaPro entsprochen.

Das **Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)** regelt den Umgang mit Baudenkmälern, Denkmalbereichen, Gartendenkmälern und Bodendenkmälern. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 4 DSchG Bln festgestellten Gartendenkmals Brebacher Weg 15, *Freiflächen des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses* und unterliegt daher nach § 10 DSchG Bln dem Denkmalschutzgesetz. Es wurden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Außerdem wurde der Umgebungsschutz auch durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem denkmalgeschützten Friedhof sowie einer Pflanzbindung im Osten zum historischen Grünsaum angemessen berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) und Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Sensible Nutzungen

Das Plangebiet ist im Norden und Süden von sensiblen Nutzungen umgeben. Im Norden schließt sich das Großsiedlungsquartier Cecilienviertel und im Nordosten der ehemalige Anstaltsfriedhof des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses an. Im Südosten befindet sich das UKB und südlich der Warener Straße das Wohngebiet „Am Schloßhof“. Das Bebauungsplanverfahren für den sich östlich anschließenden Gewerbepark befindet sich parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt.

Durch die eingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der Warener Straße wird auf die sensiblen Umgebungsnutzungen Rücksicht genommen. Im Norden wird durch die öffentliche Grünfläche zum Cecilienviertel ein ausreichender Abstand erzeugt, so dass dort keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nötig sind. Die im Bebauungsplan ermöglichten Entwicklungen bleiben weitgehend im Bereich der bereits nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen.

Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf empfindliche Nutzungen. Die Verlagerung der Erschließung, die Nutzungseinschränkungen im GE 2 und die Grünfläche im Norden setzen dieses Planungsziel um. Deshalb ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen.

Verkehr

Die Verkehrsmengen auf dem Blumberger Damm betragen laut Umweltatlas bis zu 30.000 Kfz/24h und sind somit als mittel einzustufen. Der hinter liegende Gewerbepark wird derzeit von der Warener Straße aus erschlossen. Die Warener Straße sichert gleichzeitig für die Wohnanlage „Am Schloßhof“, die Wohngebäude der WBG Weißensee und den Rettungs- und Besucherverkehr des UKB die Erschließung. Dies führt zu Rückstaus, Behinderungen und zusätzlichen Belastungen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen.

Durch die Erweiterungsabsichten des UKB, die weitere Bebauung am Blumberger Damm und die Entwicklung des Gewerbeparks kann sich diese Situation unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiter verstärken. Die geplante Erschließung für den MEON-Gewerbepark wird zur Reduzierung des Gewerbeverkehrs auf der Warener Straße, auch bei Bebauung und Entwicklungen der durch die Warener Straße erschlossenen Grundstücke, beitragen. Der vierspurig ausgebaute Blumberger Damm mit seiner überörtlichen Verbindungsfunktion kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Der Bebauungsplan sichert eine verkehrliche Entlastung der Warener Straße vom Gewerbeverkehr und kann so trotz der ermöglichten Bebauung eine Verbesserung für die schutzwürdigen Nutzungen bewirken.

Lärmimmissionen

Der vierspurig ausgebaute Blumberger Damm als überörtliche Verbindungsstraße stellt eine Lärmbelastung für das Plangebiet dar. Laut „Strategischer Lärmkarte“ zum Straßenverkehrslärm liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex auf der Baulandfläche am Blumberger Damm und der Warener Straße bei 65 bis 75 dB(A) und für den größten Teil der Baufläche bei 60-65 dB(A). Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmintensität ab. Durch den Blumberger

Damm und die Warener Straße mit dem Gewerbe-, Wohnanlieger- und Rettungsverkehr bestehen Vorbelastungen für das Plangebiet, die in der Nutzungsausweisung zu beachten sind.

Für die Beantragung des Hubschraubersonderlandeplatzes einschließlich Stationierung des Intensivrettungshubschraubers auf dem UKB wurde ein Schallimmissionsgutachten vorgelegt. Bereits für den gegenwärtigen Stand trifft der Gutachter die Aussage, dass eine Belastung des Bereiches Blumberger Damm/Warener Straße (südlichste Teil des Plangebietes) durch die Hubschraubereinsätze zum UKB vorliegt. Mit der Genehmigung des Sonderlandeplatzes und seiner vorgenommenen Prognose empfiehlt der Gutachter, von der Ausweisung eines Wohngebietes Abstand zu nehmen.

Der Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Nutzung fest, die mit der Vorbelastung des Plangebietes vereinbar ist. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet sind deutlich geringere Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes an die sich ansiedelnden Gewerbe zu stellen, als an Baugebietsfestsetzungen, die eine Wohnnutzung einschließen.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ermöglicht entsprechend § 8 BauNVO vorwiegend die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Mit der Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe ist auf Grund der vorgenommenen Festsetzung für das GE 2, des Zuschnitts des Grundstücks, der geringen Grundstückstiefe, der Lage an den sensiblen Nutzungen und der damit einhergehenden Einschränkung der gewerblichen Nutzung nicht zu rechnen. Eine Zunahme des Verkehrs kann zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Blumberger Damms ist nicht zu erwarten, dass diese Zunahme erheblich sein wird.

Erholung

Für die Erholung nutzbare Flächen befinden sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Diese öffentliche Grünfläche hat selbst nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion, durch die Lage am Blumberger Damm und Buckower Ring. Die Grünfläche grenzt an den ehemaligen Anstaltsfriedhof und das sich östlich anschließende Birkenwäldchen. Diese stellen die Verbindung zum Wuhletal mit großzügigen Wegeerschließungen und Aufenthaltsorten, wie dem Kienberg und dem Erholungspark Marzahn her. Über die Biesdorfer Höhe, die Vernetzungen zum Schlosspark Biesdorf und über die Hafersteigkette im Getreideviertel bestehen Verbindungen zum Plangebiet.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem Friedhof und der Vernetzung bis zum Wuhle-Landschaftsraum, die über den angrenzenden Bebauungsplan 10-46 gesichert wird, kann zudem die erholungswirksame Freiraumstruktur für die angrenzenden Wohngebiete und Biesdorf-Nord insgesamt deutlich verbessert werden. Das Defizit wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen kann so durch eine Verknüpfung bestehender Freiflächen minimiert werden.

Da die im Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung im Rahmen der zurzeit möglichen Bebauung bleibt, eine Grünfläche im Norden sichert und eine Entlastung der Warener Straße vom Gewerbeverkehr zu erwarten ist, sind die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als nicht erheblich einzustufen.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es befinden sich keine nach § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe des Gebiets. Es sind auch keine nach § 26 a des NatSchGBIn unmittelbar geschützten Biotopie vorhanden und der Planbereich ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung.

Auf der Plangebietsfläche sind vorrangig ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie inselartiger Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10-30 %) vorzufinden. Die vorwiegend offenen Flächen gelten als wertvolles städtisches Brachbiotop.

Die wertvollsten Flächen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Es sind der ehemalige Anstaltsfriedhof und der teilweise erhaltene Grünsaum im Osten. Dieser wird durch lückenhafte Heckenpflanzung, Jungeichenaufwuchs, Bergahorn und vereinzelt Feldahorn entlang des Gewerbeparks auf der ehemaligen Fernwärmeleitungsfläche ergänzt. Der Gehölzsaum stellt hinsichtlich der Fauna keine Besonderheit dar, jedoch hat die Fläche eine wesentliche Vernetzungsfunktion über den ehemaligen Anstaltsfriedhof, das sich anschließende Birkenwäldchen und das Wuhletal.

Die Lage der Trasse für die Erschließung vom Blumberger Damm wurde so gewählt, dass in den Baumbestand des Grünsaumes nur wenig eingegriffen werden muss. Die Vorgaben der RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen“, Teil 4 Landschaftspflege, sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Die offenen Flächen gehen zunehmend durch die Sukzession verloren und die wertvolle städtische Brache wird durch natürliche Entwicklung und bauliche Nutzung verdrängt. Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Plangebietes verfolgt. Der Bebauungsplan setzt mit der Freihaltung von Bebauung im Norden in Übereinstimmung mit FNP und LaPro eine Grünfläche fest und durch die Pflanzbindung im Osten wird der Grüngürtel gestärkt und die Vernetzung zur nördlichen Grünfläche gesichert. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht geeignet, eine nachhaltige und erhebliche Veränderung des Brachbiotops zu kompensieren. Der Verlust der städtischen Brache ist jedoch auch bei einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten. Daraus folgt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.

Im Plangebiet sind Reh, Fuchs, Maulwurf und Feldhasen vorzufinden, die an die Bedingungen des städtischen Standortes angepasst sind. Das sind vor allem unempfindliche Arten, die allgemein verbreitet sind.

Die Flächen des sich anschließenden Anstaltsfriedhofes und der Gehölzmantel im Osten des Gebietes stellen für Vögel wertvolle Biotope dar. Dort können Baumbrüter und Höhlenbrüter siedeln, die im bebauten Siedlungsbereich sonst wenige Lebensräume vorfinden. Von avifaunistischer Bedeutung ist auch die Nähe zu wichtigen Vogelhabitaten, wie dem Wuhletal und dem Kienberg. Der Anstaltsfriedhof hat nach vorliegenden Daten eine hohe Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Untersuchung des Fledermaus- und Brutvogel-Bestandes im angrenzenden Bebauungsplan vorgenommen. Dort können durch den Bebauungsplan, der eine weitgehende Sicherung des Bestandes vorsieht, die Lebensräume der vorkommenden geschützten Arten erhalten werden, so dass die Lebensräume nicht in erheblichem Maße betroffen sind.

Durch die öffentliche Grünfläche und die Bindung mit Bepflanzung werden in diesem Bebauungsplan die Lebensräume der streng geschützten Arten (Fledermäuse, Grünspecht und Turmfalke) aus dem angrenzenden Bebauungsplan 10-46 zusätzlich geschützt. Darüber hinaus bleiben die wesentlichen Habitatbereiche, wie der Anstaltsfriedhof, der im Wesentlichen für das Vorkommen von Fledermäusen von Bedeutung ist, und der Gehölzsaum unberührt.

Zu Gebüsch- und Bodenbrütern sowie Heuschrecken liegen Aussagen für den Geltungsbereich in Form eines faunistischen Gutachtens vom Oktober 2009 vor. Auf Grund des Schwerpunkt-vorkommens im Berliner Nordosten und der Mitteilung der Oberen Naturschutzbehörde wurde intensiv nach der Haubenlerche gesucht, die Vermutung bestätigte sich jedoch nicht.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehören alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der „Haustaube“) zu den besonders geschützten Arten (§ 10 Bundesnaturschutzgesetz). Auf

der Untersuchungsfläche konnten 23 Vogelarten nachgewiesen werden. Durch das relativ hohe Insektenaufkommen besitzt sie auch für überfliegende, durchziehende und rastende Vögel eine größere Anziehungskraft. Das Gelände bietet in seiner jetzigen Ausprägung nur wenigen Brutvogelarten Lebensraum. Obwohl sich darunter keine Art der Roten Listen Brandenburgs, Berlins oder Deutschlands befindet, ist doch das Vorkommen des Neuntöters bemerkenswert.

Da der Neuntöter ein Vogel der Sukzessionsflächen und Vorwaldstadien ist, wird mit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung die Attraktivität für diese Art nachlassen und das Brutrevier aufgegeben. Das Revier des Neuntöters kann nur erhalten werden, wenn die Buschzone mit Robinienaufwuchs und Sanddorn bestehen bleibt und als Nahrungsfläche genügend Vegetation als Nahrungs- und Lebensareal für Insekten bestehen bleibt. Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung wurde eine Auswahl dorniger Sträucher aufgenommen, und auch die Gestaltung der nördlichen öffentlichen Grünfläche kann auf die Bedürfnisse abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan schafft mit der Sicherung der Biotopvernetzung Voraussetzungen für die Brutvögel und Nahrungsgäste, die mit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB oder einer weiteren Sukzession der Flächen nicht zu erreichen wären. Durch das Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld des Planungsraumes (umliegende Einzelhausbebauungen mit Gärten, Gehölze und Grünflächen im Bereich des Anstaltsfriedhofes und des Wuhletals) ist nur ein geringer Anteil des lokalen Bestandes betroffen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Arten unter den festgestellten Heuschreckenarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Heuschreckenfauna des Straßenrandstreifens setzt sich hauptsächlich aus im Berliner Stadtgebiet mehr oder weniger häufigen Arten zusammen und entspricht der insgesamt recht wenig differenzierten Vegetationsausstattung und Milieufeuchte der Fläche. So ist die Artendichte mit acht aktuell nachgewiesenen Arten als durchschnittlich anzusehen, die Gesamtzahl der bei den verschiedenen Untersuchungen registrierten Arten (12) allerdings schon recht hoch. Negative Auswirkungen auf die Heuschreckenfauna hat die zunehmende Dominanz weniger hochwüchsiger Arten, wie *Calamagrostis epigeios*, Goldrute und anderer Hochstauden. Ein weiterer wesentlicher Störfaktor ist die Straßenrandlage. Für Heuschrecken wird es allein durch die erhebliche Verkleinerung der besiedelbaren Fläche zu einer deutlichen Verminderung der Populationsdichten der einzelnen Heuschreckenarten kommen. Bei derzeit ohnehin nur in geringer Individuenzahl vorkommenden Arten besteht die Gefahr des vollständigen Erlöschens der Vorkommen. Da ein Teil der Untersuchungsfläche nicht bebaut werden soll, erscheint es am sinnvollsten, den nördlichen Teil neben dem Friedhof, d.h. die Fläche südlich des Buckower Ringes, zu erhalten. Der Friedhof ist wegen seines dichten Baumbestandes für die im Straßenrandstreifen vorkommenden Heuschreckenarten zwar ungeeignet, insgesamt dürften die Störungen aber hier am geringsten sein.

Grundsätzlich bleibt auch für diesen Bereich mit der fortschreitenden Sukzession die Gefahr einer zunehmenden Verminderung der Eignung als Heuschrecken-Lebensraum bestehen. Als gegensteuernde Maßnahmen wären daher in gewissem Maß Eingriffe zur Reduzierung der Hochstaudenbestände und zur Eindämmung des Gehölzaufwuchses notwendig. Aufwendige Pflegemaßnahmen, wie regelmäßiges Ziehen von Hochstauden auf bestimmten Teilflächen über mehrere Jahre, wären allerdings kaum angemessen. Es wird daher empfohlen, ausgewählte kleinere Flächen von ca. 50 m² abzuplaggen und dann wieder der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nach wie viel Jahren diese Maßnahmen wiederholt werden sollen, müsste sich nach der Geschwindigkeit der Ausbreitung von Hochstauden und *Calamagrostis* richten. Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Norden, der Pflanzbindungsfläche im Osten sowie einer 5 m nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des

Blumberger Damms können durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen dafür geschaffen und die Habitatfunktion erhalten werden.

Der Bebauungsplan schafft damit Voraussetzungen für die Heuschrecken, die mit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB oder einer weiteren Sukzession der Flächen nicht zu erreichen wären. Durch das Vorhandensein von geeigneten Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld des Planungsraumes (Wiesen an der Wuhle) ist nur ein geringer Anteil des lokalen Bestandes betroffen.

Durch die öffentliche Grünfläche im Norden, die Pflanzbindungsfläche im Osten, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Blumberger Damms und den Erhalt des Biotopverbundes schafft der Bebauungsplan Voraussetzungen, so dass die Lebensräume der vorkommenden Arten nicht in erheblichem Maße betroffen sein werden.

2.a.3 Schutzgut Boden

Entsprechend den Aussagen des Berliner Umweltatlas liegt das Plangebiet auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist als gering einzuschätzen. Die vorkommenden Bodengesellschaften sind entsprechend Umweltatlas sehr häufig im Berliner Raum und weisen besondere naturräumliche Eigenarten auf. Die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte wird deshalb als mittel eingestuft. Die Bodenschutzkategorie wird als sehr schutzwürdig eingestuft. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist sehr gering und liegt unter 5 %.

Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die bewusst unter den Obergrenzen der BauNVO bleibt. Zusätzlich wird die Bebauung durch Baugrenzen eingeschränkt und die nichtüberbaubaren Flächen werden für die Nutzung von Nebenanlagen und Stellplätze ausgeschlossen, so dass zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen erhalten bleiben. Mit der Pflanzbindung im Osten und der Grünfläche im Norden werden Verbindungen und Strukturen bewahrt, die zusammenhängende Freiflächen und Vernetzungen ergeben. Diese Festsetzungen kommen dem Schutzgut Boden zugute.

Eine Altlastenverdachtsfläche ist für das Grundstück nicht bekannt. Eine bestehende Belastung/Kontamination des Bodens kann ausgeschlossen werden, da die Fläche durch die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung und 2 Hochspannungsfreileitungen bebaut war und als Mähwiese (Futtermittelgewinnung) genutzt wurde.

Die Bodenfunktionen werden im Verhältnis zur Bebauung nach § 34 BauGB durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grund der Begrenzung der baulichen Nutzung, der Schaffung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Vernetzung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.a.4 Schutzgut Wasser

Der Anteil des versickerten Wassers, welcher der Grundwasserneubildung zugutekommt, beträgt 150 – 200 mm im Jahr. Trotz der weitgehend unversiegelten Flächen, die eine Versickerung prinzipiell ermöglichen, ist die Grundwasserneubildung – vor allem durch die bindigen Bodenschichten – eingeschränkt. Die Grundwasserempfindlichkeit ist dementsprechend nur als „mittel“ eingestuft, hierzu trägt außerdem der hohe Grundwasserflurabstand von 20-30 m bei. Bedingt durch die weitgehende Vegetationsdeckung weist der Boden ein gutes Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser auf. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen einer Nutzung für Stellplätze und Nebenanlagen nicht zur Verfügung. Gemeinsam mit der Beschränkung der GRZ von 0,6 entstehen so Freiflächen. Auf Grund der Entfernung zum Grundwasser und der vorhandenen Grundwasserempfindlichkeit ist auch bei der geplanten gewerblichen Nutzung eine Versicke-

zung des anfallenden Regenwassers prinzipiell möglich. Die bindigen Bodenschichten erschweren zwar die Versickerung des anfallenden Regenwassers, dies ist jedoch von der beabsichtigten Art der Nutzung, der tatsächlich versiegelten Flächen, der Bauweise u.ä. abhängig. Grundsätzlich kann die Versickerung z.B. durch Mulden-Rigolen-Systeme und Zisternen zeitverzögert erfolgen. Im Blumberger Damm und der Warener Straße liegt ein Regenwasserkanal, der zur Wuhle bzw. Hafersteigkette führt. Es bestehen somit unterschiedliche Möglichkeiten der Regenentwässerung, die dem Wasserhaushalt zugutekommen. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 BWG sind im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Mit der Bebauung und der damit verbundenen Reduzierung der Vegetationsflächen wird sich das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser im Verhältnis zur unbebauten Fläche verringern. Der Bebauungsplan setzt jedoch lediglich das auch nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung fest und sichert zusätzlich zusammenhängende Freiflächen. Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung vor. Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen festgesetzt, obwohl das Wassergesetz prinzipiell die Möglichkeit eröffnet, weil die Bebauung und die gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Verteilung der Luftbelastung für die Schadstoffe NO² und PM₁₀ werden im Umweltatlas am Blumberger Damm mit einem Index von 1,51 – 1,75 dargestellt, was einer mäßigen Belastung gleich kommt. Ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbenutzung könnte zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die planbedingte Erhöhung erheblich sein wird.

Die Wuhle-Niederung hat für die Kaltluftentstehung eine sehr hohe Bedeutung. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung des Gewerbeparks im Osten nicht mit diesem Kaltluftentstehungsgebiet verbunden. Dem Geltungsbereich wird als Brachfläche eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung bezüglich der Kaltluftlieferungsfunktion zugeordnet. Der Kaltluftvolumenstrom wird als gering eingestuft.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, einer GRZ von 0,6 und die Freihaltung von Bebauung tragen durch die begrenzte Versiegelung zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Der Erhalt und die Schaffung von zusammenhängenden Vegetationsflächen durch die Grünfläche im Norden, die Sicherung der Vernetzung in Richtung Wuhle-Landschaftsraum (über den Bebauungsplan 10-46) und die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Osten sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausbildung eines Waldsaumes), die abkühlend und staubbindend wirken, haben ebenfalls positiven Einfluss auf Luft und Klima. Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe im nördlichen Teil des Plangebietes (GE 1) trägt zur Reduzierung der Barrierewirkung von Gebäuden bei.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes wird die klimatische Funktion des Gebietes gegenüber einer Entwicklung nach § 34 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt.

2.a.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum einen durch die große Vegetationsfläche (Wiese) und ihre Weite geprägt, was im Nordosten durch den Übergang zum Friedhof noch verstärkt wird. Die Erlebnisqualität ist jedoch durch die teilweise oberirdisch verlaufende Fernwärmetrasse erheblich eingeschränkt. Der alte denkmalgeschützte Gehölzsaum im Osten des Geltungsbereiches stellt eine auffällige Qualität dar, trotzdem er im Bereich der Gewerbebauten bereits deutlich gelichtet wurde.

Die Fläche der historischen Abschirmpflanzung im Osten des Planbereiches wird als landchaftstypisches Element erhalten, mit einer Pflanzbindung ergänzt und durch die Freihal-

tung von Bebauung betont. Außerdem wird durch die Fläche mit Pflanzbindung die Verbindung zum separierten Friedhof wieder belebt und dieser wieder stärker in das Gartenensemble eingebunden.

Die Weite und Erkennbarkeit des Grünsaumes wird durch die Bebauung nicht mehr durchgängig gegeben sein. Dies wäre jedoch auch nach geltendem Recht (§ 34 BauGB) möglich. Diese Einschränkung wird im Bebauungsplan durch die Aufweitung in Form einer öffentlichen Grünfläche vor dem Friedhof, der Vernetzung in Richtung Wuhle-Landschaftsraum und zum Gehölzsaum ausgeglichen. Dies kommt dem Schutzgut zugute. Eine planbedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gartenensemble des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses trägt mit dem Friedhof und dem Grünsaum wesentlich zur Prägung des Gebietes bei. Auf die parkartigen Flächen wird mit einer öffentlichen Grünfläche reagiert. Zusätzlich wird der Gehölzsaum mit einer Pflanzbindung versehen, so dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann.

2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Nutzungen einander so zuzuordnen und abzustufen, dass Sicherheiten für die gewerbliche Entwicklung vorgegeben und gleichzeitig Nutzungskonflikte hinsichtlich der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Durch die Grünfläche im Norden und die Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Süden des Planbereiches kann auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes Rücksicht genommen werden und so ein potentiell Konfliktpotenzial verringert werden. Durch die öffentliche und separierte Erschließung des Gewerbeparks kann die Entwicklung des Krankenhausstandortes begünstigt und die Warener Straße vom Gewerbeverkehr entlastet werden.

Gleichzeitig kann durch die öffentliche Grünfläche im Norden die Grünvernetzung zur Hafersteigkette in Biesdorf-Nord sowie über Friedhof und Parkanlage im angrenzenden Bebauungsplan 10-46 zum Wuhle-Landschaftsraum gesichert werden. Neben der Sicherung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für das Cecilienviertel kommt dies auch dem Artenschutz zugute. Den Belangen des Denkmal- und Gartendenkmalschutzes kann so ebenfalls entsprochen werden, da klare Abgrenzungen diese Bereiche deutlich machen und sichern. Die Feihaltung von Bebauung an landschaftlich besonders sensiblen Bereichen trägt insbesondere zur Wahrung des Übergangs zu den denkmalgeschützten und gartendenkmalpflegerischen Bereichen bei.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Somit wären bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend der vorzufindenden Eigenart der näheren Umgebung vielfältige Nutzungsarten, unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes zu den sensiblen Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus), zulässig. Im Übergangsbereich kann dies zu höheren Belastungen für die sensiblen Nutzungen führen, die durch die Vorprägung hinzunehmen wären.

Der zusätzliche Verkehr, besonders unter dem Aspekt der Erweiterung des UKB auch außerhalb des Plangebietes und der Bebauung nördlich der Warener Straße, würden eine zunehmende Belastung der sensiblen Nutzungen um die Warener Straße auslösen. Die geplante Erschließungsstraße zum Gewerbepark würde entfallen und der Gewerbeverkehr müsste über die Warener Straße am UKB entlang geführt werden. Besonders landschaftlich geprägte Bereiche (wie der historische Gehölzsaum und Friedhof), Verbindungen und Übergänge wären damit nicht zu schützen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist zu prüfen, ob auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich bei dem überplanten Gebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, der durch die Wohn-, Gewerbe- und Krankenhausnutzung mit den typischen Bebauungsstrukturen geprägt wird (ausführlicher unter 2.2 Städtebauliche Ausgangssituation und 2.7 Planerische Ausgangssituation).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sichern Nutzungsmaße, die nicht über das bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB hinausgehen. Deshalb sind für das Plangebiet keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen sind.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan keine Eingriffe gemäß § 1 a BauGB auslöst, sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Neben den Grünfestsetzungen im Bebauungsplan sind weitere Maßnahmen geeignet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Im Norden wird aus Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung und zur nötigen Schaffung eines Abstandes zur gewerblichen Nutzung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche trägt außerdem der Vernetzung und dem Erhalt des Biotopverbundes Rechnung. Dazu tragen zusätzlich die Freihaltung von Bebauung im Osten und die Pflanzbindung bei. Es werden wohnungsnahe Grünflächen geschaffen und Verbindungen zu siedlungsnahen Freiflächen verbessert.

Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie die Pflanzbindung im Osten werden typisch geprägte Bereiche erhalten und durch die GRZ von 0,6 sowie die Höhenbegrenzung der Gebäude wirken sich diese Maßnahmen auf verschiedene Schutzgüter positiv aus.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Einleitung des Bebauungsplanes 10-46 für die Sicherung und öffentlich-rechtliche Erschließung des Gewerbeparks sind Bedingungen vorgegeben, die anderweitige Planungsmöglichkeiten ausschließen. Die Fläche vor dem bestehenden Gewerbepark kann durch dessen Vorprägung nur einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Festsetzung einer südlichen Teilfläche als Mischgebiet wurde nicht weiter verfolgt. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Süden hätte zur Folge, dass den Wohnnutzungen gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet höhere Lärmimmissionen zuzumuten sind. Die Lage in der Nähe des zu sichernden Gewerbeparks und innerhalb der Flugschneise des Rettungshubschraubers sowie dessen Stationierung waren die Gründe dafür, dass eine Weiterentwicklung als teilweiser Wohnstandort aufgegeben wurde. Damit wurde insbesondere der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch Rechnung getragen.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht wurden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u.a. das LaPro.

Auf Grund des Verdachts des Vorkommens der Haubenlerche wurde ein Fachgutachten von Dr. Susanne Salinger, Peter Jahn, Dr. Hanna Köstler zum Artenschutz (Vögel, Heuschrecken) erstellt. Die Methodik zur avifaunistischen Untersuchung orientierte sich an Südbeck et al. Die Untersuchungen wurden im Frühjahr und Sommer 2009 durchgeführt. Dazu wurden mehrere Begehungen zu verschiedenen Tageszeiten und mit unterschiedlichen Untersuchungsschwerpunkten vorgenommen. Die Arten wurden durch Sichtbeobachtung an den arttypischen Merkmalen, durch Verhören am Gesang und den typischen Rufen sowie ihrem Verhalten bestimmt. Die Erfassung der Heuschrecken erfolgte, wegen der feucht-kühlen Sommerlage, Ende Juli und im August über das Verhören stridulierender Männchen sowie durch Handfänge und Fänge mit dem Streifnetz.

Die Begehungen wurden in den Morgenstunden von der Dämmerung an und z.T. am Wochenende durchgeführt, da die Lärmbelastung des Blumberger Damms dann am geringsten war.

Als weitere Grundlage wurden hauptsächlich die Aussagen aus dem Berliner Umweltatlas verwendet, und durch die Biotopeinschätzung des Natur- und Umweltamtes sowie Aussagen aus dem faunistischen Gutachten von Dipl. Biol. Tobias Teige zum Bebauungsplan 10-46 ergänzt. Diese so gewonnenen Daten wurden als ausreichend erachtet und gaben keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zunächst der gegenwärtige Umweltzustand beschrieben. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wurden die Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeschätzt. Durch Vergleich des Bestandszustandes und der zulässigen baulichen Nutzung mit dem prognostizierten Zustand wurde festgestellt, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Wertzunahme, Wertkonstanz oder Wertabnahme der Schutzgüter entsprechend dem Kenntnisstand zu erwarten ist. Es wurde geprüft, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation der betroffenen Funktionen geeignet sind.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

3.c Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 10-1 beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Gewerbegebieten, einer öffentlichen Grünfläche und von Verkehrsflächen. Dies trägt zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes unter Beachtung der sensiblen Nachbarschaft und der Grünverbindung im Norden bei.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in der Planungsphase zu ermitteln und zu bewerten. Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammenfassend beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Mensch

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen, da die ermöglichte Entwicklung im Rahmen der zurzeit zulässigen Bebauung bleibt und eine Entlastung der Warener Straße vom Gewerbeverkehr zu erwarten ist. Eine

mögliche Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung wird unter Berücksichtigung der Vorbelastung ebenfalls nicht als erheblich eingeschätzt. Bezüglich der Erholung sind Verbesserungen zu verzeichnen (Ausweisung von Grünflächen).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die öffentliche Grünfläche im Norden, die Pflanzbindungsfläche im Osten, die Freihaltung von Bebauung entlang des Blumberger Damms und den Erhalt des Biotopverbundes schafft der Bebauungsplan Voraussetzungen für den Erhalt geeigneter Lebensräume, so dass die Lebensräume der vorkommenden Arten nicht in erheblichem Maße betroffen sein werden. Der Verlust des vorhandenen Brachbiotops ist auch bei einer Bebauung nach § 34 BauGB zu erwarten. Daraus folgt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden.

Schutzgut Boden

Im Verhältnis zu einer Bebauung nach § 34 BauGB werden die Bodenfunktionen im Bebauungsplan auf Grund der ermöglichten Bebauung, der Schaffung zusammenhängender Freiflächen und der Sicherung der Vernetzung voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan geht nicht über den Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB hinaus und sichert zusätzlich zusammenhängende Freiflächen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen, wie auch durch Einleitung in den Regenwasserkanal, weiterhin möglich. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 BWG verhindern die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser. Wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser sind durch den Bebauungsplan somit nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und der Pflanzbindung im Osten werden besonders sensible und wertvolle Bereiche erhalten und Verbindungen zum Wuhle-Landschaftsraum gesichert. Die klimatische Funktion des Gebietes wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan sieht vor, die historische Abschirmpflanzung zu stärken und im Norden eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln. Dies kommt dem Schutzgut zugute. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum Gartendenkmal zählende Grünflächen, wie der ehemalige Anstaltsfriedhof und der Gehölzschutzgürtel, bleiben erhalten und werden aufgewertet.

Fazit

Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB bebaubar. Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert zusätzlich zusammenhängende Freiflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Die Schutzgüter werden durch die planbedingten Auswirkungen nicht in einem erheblichen Maße betroffen sein.

V. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Das Plangebiet war bereits Bestandteil des 1996 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 5 'Blumberger Park', der die gesamte Fläche am Blumberger Damm zwischen Altentreptower Straße und Buckower Ring erfasste. Insgesamt sollten 850 Wohnungen errichtet werden.

Auf Grund der Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag und der Liquidation des Vorhabenträgers wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und in drei Bebauungspläne aufgeteilt.

Für den Bebauungsplan 10-1 wurde am 06.02.2001 der Bezirksamtsbeschluss Nr. 63/I zur Aufstellung mit dem Ziel der Entwicklung eines abgestuften Gewerbegebietes, einer Grünfläche im Norden und einer gesonderten Anbindung des hinter liegenden Gewerbebestandes an den Blumberger Damm gefasst. Die Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 117/IV erfolgte am 22.03.2001. Am 09.03.2001 wurde die Aufstellung im Amtsblatt Nr. 11 auf Seite 913 veröffentlicht.

Das Verfahren wird entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da durch den Blumberger Damm und die 110-kV-Hochspannungsfreileitung dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind. Der Blumberger Damm wurde im Bebauungsplan durch die Straßenbegrenzungslinie, die gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze darstellt, gesichert und die Hochspannungsfreileitung wurde abgebaut.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat zur Einleitung des Verfahrens keine Bedenken geäußert und unterstützt auf Grund des Ziel 1.0.1 des LEP eV den Vorrang der Innenentwicklung und schnellstmöglichen Beplanung brachliegender Bauflächen. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen des LEP eV.

Mit dem Änderungsbeschluss 748/II vom 06.01.2004 und der Kenntnisnahme durch die BVV mit Drucksache-Nr. 1192/V vom 17.03.2004 wurde die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Süden des Planbereiches und in der Länge des angrenzenden Gewerbeparks im Süden ein Mischgebiet vorgesehen. Die öffentliche Erschließung des hinter liegenden Gewerbeparks und die Sicherung einer privaten Grünfläche im Norden wurden beibehalten.

Eine Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den geänderten Planungszielen war nicht erforderlich, da die gesamtstädtischen Belange (Blumberger Damm, Hochspannungsfreileitung) nicht berührt wurden.

Mit Bezirksamtsbeschluss (Nr. 0379/III) vom 20.11.2007 wurde der Bebauungsplan 10-46 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des dahinter liegenden Gewerbeparks eingeleitet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nördlich der Warener Straße war auf Grund der zu erwartenden Lärmbelastung durch die Genehmigung des Hub-schrauber-Sonderlandeplatzes nur mit hohem Aufwand beizubehalten und deshalb städtebaulich nicht vertretbar.

Dem öffentlichen Belang des Erhalts der Funktion des UKB als Unfallklinik folgend, wurde das Planungsziel am 01.07.2008 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0565/III und der Kenntnisnahme durch die BVV mit Drucksache-Nr. 0983/VI am 13.08.2008 geändert. Eine Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu den geänderten Planungszielen war nicht erforderlich, da die gesamtstädtischen Belange (Blumberger Damm, Hochspannungsfreileitung) nicht berührt wurden.

Die Festsetzungen ermöglichen eine abgestufte gewerbliche Nutzung. Im Abschnitt zwischen nördlicher Warener Straße und Nutzungsgrenze UKB wurde alternativ die Entwicklung eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes in den Entwurf eingestellt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.08. bis 19.09.08 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 08.08.2008 wurden die Bürger/innen aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Es gingen drei schriftliche Äußerungen ein.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Zielsetzungen in Varianten dargestellt. Das gesamte Plangebiet wurde in einer Variante als Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen ausgewiesen, die noch nicht näher benannt wurden. Eine zweite Variante sah für die Fläche nördlich der Warener Straße bis in Höhe Nutzungsgrenze UKB ein Mischgebiet vor.

Die neue Anbindung des dahinter liegenden Gewerbeparks an den Blumberger Damm wurde im Sinne der Umsetzung der erforderlichen Erschließung eingeordnet. Diese öffentliche Straße wurde in zwei Varianten in Abhängigkeit von den städtebaulichen Strukturen im Bebauungsplanverfahren 10-46 in die Planung eingestellt.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde eine Fläche in der Breite von 10 m und im Norden mittels Baugrenze die Freihaltung von Bebauung in der Tiefe des sich anschließenden Friedhofs gesichert. Beide Flächen wurden zusätzlich mit einer Pflanzbindung versehen, um zu sichern, dass die besonderen prägenden Strukturen erhalten bzw. entwickelt werden.

Der angeregten Erweiterung des Mischgebiets in Richtung Norden wurde nicht gefolgt. Der Entwicklung eines gesundheitsgeprägten Gewerbebestandes im Sinne des Leitbildes wird auch unter Berücksichtigung der Sicherung des MEON-Gewerbeparks im Bebauungsplan 10-46 der Vorrang eingeräumt.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Forderung, die dem Friedhof vorgelagerte Fläche als öffentliche Grünfläche auszuweisen, nicht gefolgt, da die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung dem städtebaulichen Erfordernis der Grünvernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum ebenfalls Rechnung trägt.

Das UKB forderte, den Geltungsbereich um den als Parkplatz genutzten Grünsaum und die Zufahrt zum MEON-Gewerbepark zu erweitern. Die beabsichtigte Nutzung als naturnahe Verbindung zwischen dem UKB und den geplanten medizinischen Einrichtungen am Blumberger Damm werden durch den Bebauungsplan weder beeinträchtigt noch besteht ein städtebauliches Erfordernis der Erweiterung des Geltungsbereiches. Die vorgebrachten Belange lassen sich auf privatrechtlichem Wege klären und bedürfen keiner Reglementierung über die bestehenden gesetzlichen Grundlagen (Gartendenkmal, Umgebungsschutz) hinaus.

Der Eigentümer des östlich gelegenen Gewerbeparks favorisierte die nördliche Anbindung der geplanten Straße, da es bezüglich seiner internen Erschließung (Lieferverkehr für eine bestimmte gewerbliche Nutzung) die günstigere Anbindung darstellt und für ihn weniger Eingriffe in den Gebäudebestand nötig sind. Die zu schaffende öffentliche Erschließung des gesamten Gewerbeparks trägt dem schützenswerten wirtschaftlichen Belang Rechnung. Dem öffentlichen Belang der Sicherung des überörtlichen Verkehrs (Durchlassfähigkeit des Blumberger Damms) wurde durch die Weiterverfolgung der südlichen Anbindung als Vorzugsvariante der Vorrang eingeräumt.

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 678/III zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.12.2008 und die Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 1173/VI am 04.02.2009.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit den unter 2. ausgeführten Varianten wurden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Januar/Februar 2009 beteiligt. Auf Grund der ermöglichten Grundflächen und dem sachlichen, räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan 10-46 ist ein Umweltbericht zu fertigen, so dass die Behörden und Träger gleichzeitig nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert wurden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Es wurden insgesamt 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vier Träger äußerten sich nicht und sieben Träger gaben ihre Zustimmung.

Die Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weisen auf die Notwendigkeit einer Grünfläche im Norden entsprechend Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm hin. Es erfolgte eine nochmalige Prüfung der Festsetzung als öffentliche Grünfläche, um die überörtliche Verbindungsfunktion über den ehemaligen Anstaltsfriedhof zum Wuhle-Landschaftsraum zu sichern. In Absprache mit dem Natur- und Umweltamt wurde die dem Friedhof vorgelagerte Fläche als öffentliche Grünfläche in das weitere Verfahren eingestellt. Als öffentliche Grünfläche kann der Nutzung als wohnungs- und siedlungsnahes Grün für das Cécilienviertel sowie der überörtlichen Verbindungsfunktion besser entsprochen werden. Eine Flächenübernahme, wie von der Eigentümerin unter Berücksichtigung ihrer privaten Belange (keine wirtschaftliche Verwertung der Fläche) gefordert, wird damit nötig und ist langfristig in die weitere Planung einzustellen.

Die Verkehrslenkung merkte an, dass eine weitere Lichtsignalanlage am Blumberger Damm nicht betrieben würde, da ein durchgehender Verkehrsfluss im Blumberger Damm unter Beachtung der vorhandenen und benachbarten Anlagen nicht möglich sei. Es wurde eine Anbindung der geplanten öffentlichen Straße mit Ein- und Ausfahrt nur nach rechts beschränkt gefordert.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, wie auch verkehrslenkende Maßnahmen, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die geplante Straßenbreite von 17 m sichert eine anpassungsfähige Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrverkehrs für das Gewerbegebiet. Die Ausführungsplanung der Planstraße kann so auf die Ausbildung des Knotens im Blumberger Damm abgestimmt werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurde die südliche Variante der Anbindung des Gewerbeparks weiter verfolgt. Diese Variante liegt mittig zwischen den beiden bestehenden Knoten und hat damit einen größeren Abstand zum Knoten Buckower Ring. Dadurch können Rückstaus unabhängig von der Ausführung des Knotens verhindert und ein besserer Verkehrsfluss ermöglicht werden. Dieser Variante geben auch das bezirkliche Tiefbauamt und die für den Verkehr zuständige Senatsverwaltung den Vorzug. In dieser Variante kann teilweise die Fernwärmeleitung des Gewerbeparks, die das Grundstück an dieser Stelle quert, in die öffentliche Straße integriert werden.

Die Vattenfall AG regte an, die Fernwärmetrasse in die Planunterlage zu übernehmen. Sie verläuft in Höhe südlicher Friedhofsmauer parallel zum Blumberger Damm unterirdisch, und quert das Plangebiet mit einem Anschluss für den Gewerbepark und das UKB. Eine 10-kV-Trasse quert ebenso das Grundstück und versorgt den Gewerbepark. Hinweise zu den Leitungsbeständen wurden in die Begründung bzw. Plangrundlage nachrichtlich übernommen. Die Fernwärmeleitung parallel zum Blumberger Damm auf dem Baugrundstück wurde gesichert, um den öffentlichen Belang der übergeordneten Versorgung der Großsiedlung mit Fernwärme zu sichern.

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 814/III zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 23.06.2009 und die Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 1411/VI am 16.09.2009. Im Ergebnis der Abwägung wurde die eingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der Warener Straße weiter verfolgt und mit geeigneten Einschränkungen die Verträglichkeit zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen hergestellt. Die Planstraße wurde mit der südlichen Anbindung und die öffentliche Grünfläche im Norden in die Planung eingestellt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs.

4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Januar/Februar 2010 statt. Es wurden insgesamt 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sieben Träger äußerten sich nicht, sechs Träger äußerten keine Bedenken.

Der Übergang zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung südlich Warener Straße wurde durch eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Betrieben und Betriebsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesichert. Gleichzeitig wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt. Weitere, das Krankenhaus ergänzende, Nutzungen wie Apotheke, Blumengeschäft, Zeitungsladen und dgl., sollen hier angesiedelt werden können. Damit soll besonders an der Warener Straße die Erweiterung des UKB ermöglicht und so der Gesundheitsstandort insgesamt gestärkt werden. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange (Verwertbarkeit des Grundstücks) gerechtfertigt.

Im direkten Kreuzungsbereich wurde auch als städtebauliche Auftaktsituation des Krankenhauses die Geschosshöhe und Geschossflächenzahl beibehalten. Im GE 1 wurde angepasst an die Festsetzung im dahinter liegenden Bebauungsplan 10-46 die Höhenbegrenzung in Verbindung mit der Baumassenzahl aufgenommen. Damit kann der für ein Gewerbegebiet typischen Hallenbebauung besser entsprochen werden.

Die Belange der Entwicklung des Gesundheitsstandortes sollen ebenso berücksichtigt werden, wie die Belange der Sicherung und Entwicklung dieses eingestreuten Gewerbebestandes mit seiner sensiblen Nachbarschaft. Lagerplätze, Vergnügungsstätten wurden im gesamten Plangebiet sowie Stellplätze und Garagen für die Nutzungen und Anlagen des GE 2 auf den Flächen des GE 1 ausgeschlossen. Mit dem Einzelhandelsausschluss im Norden des Planbereiches (GE 1) wird damit außerdem die Entwicklung des Nahversorgungszentrums im Cecilienviertel, entsprechend dem beschlossenen Zentrenkonzept, gestärkt.

Der Verdacht der Nutzung des Gebietes als Fortpflanzungsstätte durch die Haubenlerche führte zur Beauftragung eines avifaunistischen Gutachtens, in dem dieser Verdacht nicht bestätigt wurde. Damit stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten zur Notwendigkeit einer ampelgeregelten Kreuzung für die neue Anbindung des Gewerbeparks beauftragt. Das Ergebnis bestätigte die Notwendigkeit einer ampelgebundenen Kreuzung. Weitere Abstimmungen mit der Verkehrslenkung werden geführt.

Aus der Beteiligung der Behörden ergaben sich Änderungen hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinie am Buckower Ring, die in Richtung Süden verschoben wurde, um einen zusätzlichen Fußweg langfristig einordnen zu können. Weitere Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

Die Lage der geplanten Straße wurde nochmals bezüglich der Einordnung der das Grundstück querenden Leitungen überprüft. Zur Versorgung des dahinter liegenden Gewerbeparks queren das Grundstück eine 10-kV-Leitung und eine Fernwärmeleitung. Die 10-kV-Leitung liegt innerhalb und die Fernwärmeleitung nur teilweise in der geplanten öffentlichen Straße. Sollte die 10-kV-Leitung auf Grund von Planungenauigkeiten außerhalb der zukünftigen öffentlichen Straße liegen, wie ein Teil der Fernwärmeleitung, so ist die durch den Leitungsbetreiber angestrebte privatrechtliche Regelung ebenso möglich, wie die Verlegung in den öffentlichen Straßenraum. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung dieser privaten Anschlüsse über den Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1047/III vom 23.03.2010 und Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 1745/VI am 28.04.2010 erfolgte die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 15.10.2010 im Amtsblatt Nr. 42, Seite 1691 und in der Berliner Zeitung wurde die vom 25.10. bis einschließlich 26.11.2010 stattfindende Auslegung des Bebauungsplanes 10-1 bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2010 davon in Kenntnis gesetzt.

Es liegen keine Äußerungen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor. Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 46 Zugriffen genutzt. Mündlich wurden die Planungsziele einer Anwohnerfamilie aus dem Cecilienviertel erläutert und Anfragen von Kaufinteressenten, die am Standort Kfz-Werkstätten ansiedeln möchten, beantwortet. Es liegen drei schriftliche Äußerungen vor.

Den schriftlichen Äußerungen des UKB und des durch die Eigentümerin beauftragten Maklerbüros ist zu entnehmen, dass das UKB beabsichtigt, eine weitere Teilfläche im Süden des Geltungsbereiches zu erwerben. Nördlich der Warener Straße hatte das UKB bereits ein Grundstück in Erbbaurecht übernommen. Die verfolgten Bebauungsabsichten auf dem bereits erworbenen Grundstück wurden, zusätzlich zur schriftlichen Äußerung des UKB, im Stadtentwicklungsamt vorgestellt. Es ist beabsichtigt, auf dem Eckgrundstück Blumberger Damm/Warener Straße ein Gesundheitszentrum mit Apotheke, Orthopädie u.ä. zu errichten. Die nunmehr für den Erwerb vorgesehene, sich unmittelbar anschließende Fläche, soll mit einem dreigeschossigen Parkhaus bebaut werden.

Die beabsichtigte Einordnung eines Parkhauses und eines Gesundheitszentrums sind im als GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebietes mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

In den Äußerungen wird angeregt zu prüfen, ob eine Verschiebung der Grenze zwischen dem GE 1 und GE 2 in Richtung Norden, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel, erfolgen könnte.

Der Ausschluss von Einzelhandel entlang des Blumberger Damms im GE 1 ist zum einen städtebaulich erforderlich, um das Leitbild der Entwicklung des Gesundheitsstandortes und die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug zu fördern.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel wird zudem dem beschlossenen Zentrenkonzept des Bezirks entsprochen, das den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen integrierten Nahversorgungszentren vorsieht. Es kommt hinzu, dass gerade die Standorte, die mit dem Auto gut erreichbar sind, die autoorientierten Kunden aus dem eher schwach entwickelten, jedoch für die wohnungsnahe Versorgung günstiger positionierten Nahversorgungszentrum im Ceci-

lienviertel abziehen würden und somit zu einer weiteren Schwächung und gleichzeitig zur Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung beitragen.

Im angrenzenden Cecilienviertel wird mit dem Bebauungsplan 10-47 das bestehende Nahversorgungszentrum für eine ausgewogene und leistungsfähige Nahversorgung gesichert. Dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der wohnortnahen Versorgung wird mit dem Ausschluss von Einzelhandel außerhalb des Nahversorgungsstandortes gefolgt. Die den Wohnorten zugeordneten Zentren mit ihren Handelseinrichtungen sollen insbesondere durch die Anwohner/innen fußläufig erreichbar sein. Dies kommt besonders, den in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsschichten zugute.

Im GE 2 sollen Einzelhandelsnutzungen in Form von kleineren Läden und Geschäften, die Waren und Dienstleistungen rund um das Krankenhaus anbieten (z.B. Blumen-, Zeitungsgeschäft und Drogerieartikel), ermöglicht werden. Deshalb wurden in diesem Teil des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Auf Grund der durch das Zentrenkonzept vorgegebenen Entfernung von über 800 m entwickeln die mit der Festsetzung als Gewerbegebiet ermöglichten Handelseinrichtungen keine negativen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum im Cecilienviertel.

Die Abgrenzung des GE 1 und GE 2 nimmt die Grundstücksgrenze zwischen UKB und MEON-Gewerbepark auf und führt diese bis zum Blumberger Damm fort. Die Abgrenzung wurde von diesen vorherrschenden Nutzungsgrenzen abgeleitet und darauf die nötige Abstufung in der zulässigen Art der Nutzung sowohl in Bezug auf die sensible Nachbarschaft als auch auf die Sicherung des MEON-Gewerbeparks im Bebauungsplan 10-46 abgestimmt. Die Belange der Entwicklung des Gesundheitsstandortes waren dabei ebenso zu berücksichtigen, wie die Belange der Sicherung und Entwicklung dieses eingestreuten Gewerbebestandes.

Die beabsichtigte Einordnung von Einzelhandelsbetrieben ist im Gewerbegebiet GE 2, trotz der Verringerung der nach Erwerb durch das UKB zur Verfügung stehenden Flächen, noch immer möglich. Die Abgrenzung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wird unter Beachtung der wirtschaftlichen und privaten Belange sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beibehalten.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) fordert, die nördliche Grünfläche als naturnahe Grünfläche vor einer Übernutzung zu sichern. Eine naturnahe Gestaltung der Grünfläche wird vorgeschlagen, da diese auch in Bezug auf die dort vorkommenden Arten sinnvoll wäre. Es ist bedeutsam, die Gestaltung der nördlichen Grünfläche auf die Bedürfnisse dieser Arten abzustimmen. Hierbei spielen der Erhalt und die Entwicklung von strukturreichen Busch- und Heckenbeständen eine wichtige Rolle.

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ steht der naturnahen Gestaltung der Grünfläche nicht entgegen. Die Ausführungsplanung ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Wie in der Begründung bereits ausgeführt, soll die Grünfläche – durch entsprechende Maßnahmen – den vorkommenden Arten dienen, so dass bei der Ausführungsplanung die Belange berücksichtigt werden können.

Um die ökologische Funktion des Gehölzsaumes im Osten des Geltungsbereiches und seine Qualität als landschaftstypisches Element zu erhalten, fordert der BLN eine Mindestbreite von 15 m. Gerade bei einer geplanten, mehrgeschossigen Bebauung ist es wichtig, den Grünzug nicht zu schmal anzulegen, damit er als Verbindungsbiotop auch funktionieren kann.

Diese Forderung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht und in die Abwägung eingestellt. Der denkmalgeschützte Gehölzsaum befindet sich östlich im Bebauungsplan 10-46 und wird dort mit einer Ausdehnung von mindestens 15 m und einer Pflanzbindung gesichert. Die 10 m Pflanzbindung im Osten dieses Bebauungsplanes schafft den nötigen Abstand zur ermöglichten Bebauung. Damit wird das landschafts-

pische und städtebaulich prägende Element des historischen Grünsaumes als Verbindung zum ehemaligen Friedhof in einer Mindestbreite von 25 m gewahrt. Es wurden dornige Sträucher in die Pflanzbindung aufgenommen, die für den vorkommenden Neuntöter wichtig sind. Eine weitergehende Einschränkung der baulichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke soll im Interesse der Belange der Wirtschaft und der privaten Belange des Eigentümers nicht vorgenommen werden.

Der BLN regt an, auf den weiteren Planungsebenen die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die besonders geschützten Vogelarten durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprechend zu schützen, obwohl durch den Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen.

Dies ist durch § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unabhängig vom Bebauungsplan gegeben. Für die sonstigen europäischen Vogelarten gelten danach besondere Schutzanforderungen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die abgegebenen Stellungnahmen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes führten.

6. Beschlussfassung durch die BVV

Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt am 24.05.2011 (Beschluss Nr. 1342/III) gemeinsam mit der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die BVV hat mit Drucksache-Nr. 2238/VI den Bebauungsplan vom 04.10.2010 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 23.06.2011 beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan ist mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Überprüfung vorgelegt worden. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 01.09.2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Die folgenden redaktionellen Hinweise wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes eingearbeitet:

Planzeichnung

- Ergänzung der angrenzenden Bebauungsplanverfahren.
- Präzisierung der zeichnerischen Festsetzung - Aufnahme zusätzlicher Eckpunkte an der Straßenbegrenzungslinie und entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8.

Begründung

- Einordnung der Aussagen zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan unter Punkt I.2.7 (Planerische Ausgangssituation).

- Ergänzung des Umweltbericht unter Punkt IV.1.b (Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen) um die Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.
- Streichung und Ergänzung der allgemeinen Hinweise unter Punkt I.2.6 (Altlasten und Kampfmittel).
- Ergänzung zum Planungsrecht nach § 34 BauGB unter Punkt I.2.2 (Städtebauliche Situation) und I.2.7 (Planerische Ausgangssituation).
- Klarstellungen und Ergänzungen unter Punkt I.3.1 (Art der Nutzung) zu den textlichen Festsetzungen 1, 4, 8.
- Ergänzung unter Punkt III „Auswirkungen der Planung“ dieses Bebauungsplanes auf die Erschließung des Bebauungsplanes 10-46.
- Ergänzung der Ausführungen unter Punkt IV. 2c (Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) - kein Eingriff in Natur und Landschaft.
- Klarstellung von Rechtsgrundlagen und aktueller Zitierweise.
- Streichung von Fußnoten, Ergänzung dadurch notwendiger Erläuterungen im Text.

Die redaktionellen Änderungen und Hinweise der Senatsverwaltung wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit in die Begründung und den Plan eingearbeitet. Da keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen wurden, war eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Beschluss der Rechtsverordnung

Nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erfolgte die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Bezirksamtsbeschluss Nr.100/IV am 28.02.2012. Mit Drucksache-Nr. 0221/VII nahm die BVV dies am 11.04.2012 zur Kenntnis.

9. Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes

Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 11 vom 19.05.2012 auf Seite 132.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

Anhang - Pflanzliste

Die in der Pflanzliste vorgeschlagenen Arten beruhen auf Angaben aus der Einpassungsplanung Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus Berlin-Marzahn, Teil B und sind daher sowohl aus denkmalpflegerischer als auch aus ökologischer Sicht geeignet.

Bäume (Hauptbaumarten für die östliche Schutzpflanzung)

Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Echter Rotdorn

Sträucher (für die östliche Schutzpflanzung)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Wild-Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Vinca minor	Immergrün

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 10-1

für das Gelände zwischen Buckower Ring, nördlicher Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Warener Straße 5, westliche Grenze des Grundstücks Warener Straße 5 und ihrer südlichen Verlängerung, Warener Straße und Blumberger Damm im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt.

Die Grundsätze für die Neuplanung von Wohn- und Gewerbegebieten können am Standort durch den bestehenden und zu sichernden Gewerbepark sowie die sensible Nachbarschaft (Wohn- und Krankenhausnutzung) nicht strikt angewendet werden. Die Planungsgrundsätze sind vielmehr hinsichtlich des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme, der Minimierung und Vermeidung von Konflikten zu modifizieren. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche im Norden hinsichtlich der Wohnnutzung im Cecilienviertel entsprochen. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung im GE 2 und die Entlastung der Warener Straße sichern den verträglichen Übergang zu den sensiblen Nutzungen im Süden.

Der Bebauungsplan setzt lediglich den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ableitbaren Rahmen der baulichen Nutzung fest und sichert zusätzlich zur öffentlichen Grünfläche zusammenhängende Freiflächen. Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet damit kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, der im Bebauungsplan auszugleichen wäre.

Die Einordnung der öffentlichen Grünfläche im Norden und die Freihaltung von Bebauung mit Pflanzbindung im Osten sichern zusammenhängende Freiflächen und tragen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, zum Bodenschutz bei.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes und der Sicherung des sich anschließenden Friedhofes und weiterer öffentlicher Grünflächen im angrenzenden Bebauungsplan 10-46 werden so zusammenhängende Grünflächen mit Verbindung zum Wuhle-Landschaftsraum geschaffen. Auf der Fläche mit Pflanzbindung im Osten des Geltungsbereiches, die bis zur öffentlichen Grünfläche im Norden verläuft, können privat nutzbare Freiräume geschaffen werden.

Im Osten wird das Bebauungsplangebiet durch einen Gehölzsaum (Bestandteil der zusammenhängenden Grünfläche) begrenzt, der im Nord-Osten in den ehemaligen Anstaltsfriedhof des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses übergeht. Der Gehölzsaum und auch der Friedhof unterliegen der Gartendenkmalpflege und gehören zum Denkmalbereich des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, die außerhalb des Planbereiches liegen. Der Umgebungsschutz wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor dem denkmalgeschützten Friedhof sowie einer Pflanzbindung im Osten zum historischen Grünsaum angemessen berücksichtigt.

Der Verdacht der Nutzung des Gebietes als Fortpflanzungsstätte durch die Haubenlerche führte zur Beauftragung eines avifaunistischen Gutachtens, in dem dieser Verdacht nicht bestätigt wurde. Damit stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Für die sonstigen europäischen Vogelarten gelten besondere Schutzanforderungen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Die in der Pflanzbindung verwendeten Bäume und Sträucher, die öffentliche Grünfläche im Norden und deren Weiterführung bis

zum Wuhle-Landschaftsraum tragen dem Erhalt der Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate und den vorkommenden Arten Rechnung.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Zielsetzungen in Varianten dargestellt. Das gesamte Plangebiet wurde in einer Variante als Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen ausgewiesen, die noch nicht näher benannt wurden. Eine zweite Variante sah für die Fläche nördlich der Warener Straße bis in Höhe Nutzungsgrenze UKB ein Mischgebiet vor.

Die neue Anbindung des dahinter liegenden ebenfalls überplanten Gewerbeparks (Bebauungsplanverfahren 10-46) an den Blumberger Damm wurde in zwei Varianten in Abhängigkeit von den dortigen städtebaulichen Strukturen berücksichtigt.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde eine Fläche in der Breite von 10 m und im Norden mittels Baugrenze die Freihaltung von Bebauung in der Tiefe des sich anschließenden Friedhofs gesichert. Beide Flächen wurden zusätzlich mit einer Pflanzbindung versehen.

Die Abwägung dieses Verfahrensschrittes ergab, dass der gewünschten Erweiterung des Mischgebietes und der Festsetzung einer Grünfläche in Höhe des Friedhofs nicht gefolgt wurde.

Mit diesen erläuterten Varianten wurden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Januar/Februar 2009 beteiligt. Im Ergebnis der Abwägung zu diesem Verfahrensschritt wurde die eingeschränkte gewerbliche Nutzung nördlich der Warener Straße weiter verfolgt und mit geeigneten Einschränkungen die Verträglichkeit zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen hergestellt. Die Planstraße wurde mit der südlichen Anbindung, die öffentliche Grünfläche im Norden und die Sicherung der überörtlichen Fernwärmeleitung in die Planung eingestellt.

Auf dieser Grundlage erfolgte die Erarbeitung des Entwurfs. Für das GE 2 wurde im Übergang zur Wohnnutzung südlich der Warener Straße eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Betrieben und Betriebsarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, aufgenommen. Gleichzeitig wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig erklärt.

Im direkten Kreuzungsbereich wurde auch als städtebauliche Auftaktsituation des Krankenhauses die Geschosshöhe und Geschossflächenzahl beibehalten. Im GE 1 wurde angepasst an die Festsetzung im dahinter liegenden Bebauungsplan 10-46 die Höhenbegrenzung in Verbindung mit der Baumassenzahl aufgenommen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Januar/Februar 2010 statt. Aus der Beteiligung der Behörden ergaben sich Änderungen hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinie am Buckower Ring, die in Richtung Süden verschoben wurde, um einen zusätzlichen Fußweg langfristig einordnen zu können.

Die Lage der geplanten Straße wurde während der Verfahrensschritte auf die vorhandenen das Grundstück querenden Leitungen abgestimmt. Es wurde ein Verkehrsgutachten zur Notwendigkeit einer ampelgeregelten Kreuzung für die neue Anbindung des Gewerbeparks beauftragt. Das Ergebnis bestätigte die Notwendigkeit einer ampelgebundenen Kreuzung.

Vom 25.10. bis einschließlich 26.11.2010 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Darüber wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange ebenfalls informiert.

Entsprechend den vorliegenden Äußerungen des UKB und des durch die Eigentümerin beauftragten Maklerbüros, beabsichtigt das UKB ein Parkhaus und Gesundheitszentrum an der Warener Straße zu errichten. Die beabsichtigte Einordnung eines Parkhauses und eines Gesundheitszentrums sind im als GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebietes mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

In den Äußerungen wurde angeregt zu prüfen, ob eine Verschiebung der Grenze zwischen dem GE 1 und GE 2 in Richtung Norden, insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel, erfolgen könnte.

Der Ausschluss von Einzelhandel entlang des Blumberger Damms im GE 1 ist zum einen städtebaulich erforderlich, um das Leitbild der Entwicklung des Gesundheitsstandortes und die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug zu fördern. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im GE 1 wird zudem dem beschlossenen Zentrenkonzept des Bezirks entsprochen, das den Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen integrierten Nahversorgungszentren vorsieht. Der Verschiebung der Abgrenzung wurde nicht gefolgt, so dass nur im GE 2 Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) forderte, die nördliche Grünfläche als naturnahe Grünfläche vor einer Übernutzung zu sichern. Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ steht der naturnahen Gestaltung der Grünfläche nicht entgegen.

Um die ökologische Funktion des Gehölzsaumes im Osten des Geltungsbereiches und seine Qualität als landschaftstypisches Element zu erhalten, fordert der BLN eine Mindestbreite von 15 m.

Der denkmalgeschützte Gehölzsaum befindet sich östlich im Bebauungsplan 10-46 und wird dort mit einer Ausdehnung von mindestens 15 m und einer Pflanzbindung gesichert. Die 10 m Pflanzbindung im Osten dieses Bebauungsplanes schafft den nötigen Abstand zur ermöglichten Bebauung. Damit wird das landschaftstypische und städtebaulich prägende Element des historischen Grünsaumes als Verbindung zum ehemaligen Friedhof in einer Mindestbreite von 25 m gewahrt.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die abgegebenen Stellungnahmen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes führten.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Einleitung des Bebauungsplanes 10-46 für die Sicherung und öffentlich-rechtliche Erschließung des Gewerbeparks sind Bedingungen vorgegeben, die anderweitige Planungsmöglichkeiten ausschließen. Die Fläche vor dem bestehenden Gewerbepark kann durch dessen Vorprägung nur einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Festsetzung einer südlichen Teilfläche als Mischgebiet wurde nicht weiter verfolgt. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Süden hätte zur Folge, dass den Wohnnutzungen gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet höhere Lärmimmissionen zuzumuten sind. Die Lage in der Nähe des zu sichernden Gewerbeparks und innerhalb der Flugschneise des Rettungshubschraubers sowie dessen Stationierung waren die Gründe dafür, dass eine Weiterentwicklung als teilweiser Wohnungsstandort aufgegeben wurde.