

Begründung
zum Bebauungsplan 10-50
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
für das Grundstück Myslowitzer Straße 45
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans.....	4
1.2	Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB.....	4
1.3	Aussagen zum geltenden Planungsrecht.....	5
2	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.1	Stadträumliche Einordnung.....	5
2.2	Plangebiet und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	6
2.4	Erschließung.....	7
2.5	Technische Infrastruktur.....	8
2.6	Topographie und Baugrund.....	8
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	9
3	Planerische Ausgangssituation.....	10
3.1	Landesentwicklungsplanung.....	10
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Stadtentwicklungsplanung.....	10
3.4	Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung.....	11
3.5	Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).....	11
II	Planinhalt	12
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	12
2	Intentionen des Plans.....	14
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
3.1	Schutzgut Mensch.....	14
3.1.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	14
3.1.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	14
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	20
3.2.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	20
3.2.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	21
3.3	Schutzgut Boden und Grund-/Oberflächenwasser.....	23
3.3.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	23
3.3.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	24
3.4	Schutzgut Klima.....	26
3.4.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	26
3.4.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	26
3.5	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	26
3.5.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	26
3.5.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	26
3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
3.6.1	<i>Bestand und Bewertung</i>	27
3.6.2	<i>Umweltauswirkungen der Planung</i>	27
3.7	Wechselwirkungen.....	27
3.8	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	27

4	Wesentlicher Planinhalt	28
5	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung	29
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4	Belange des Verkehrs.....	31
5.4.1	<i>Verkehrerschließung</i>	31
5.4.2	<i>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</i>	34
5.4.3	<i>Ruhender Verkehr</i>	34
5.5	Belange der technischen Ver- und Entsorgung	36
5.6	Belange des Immissionsschutzes.....	37
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	40
5.8	Flächenbilanz	40
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	40
1	Stadtplanerische Auswirkungen	40
2	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten	40
3	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit.....	40
IV	Verfahren	41
1	Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	41
2	Aufstellungsbeschluss	42
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	42
4	Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	43
5	Beteiligung der Behörden	44
6	Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit	47
7	Beteiligung der Öffentlichkeit	47
8	Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.....	49
9	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	50
10	Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.....	50
11	Erneute Festsetzung des Bebauungsplanes	51
12	Veröffentlichung	51
V	Rechtsgrundlagen	52
	Zusammenfassende Erklärung	52
VI	Anlagen	59
1	Textliche Festsetzungen	59
2	Nachrichtliche Übernahmen.....	60

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Plans

Das Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf/Biesdorf ist entsprechend den Zielen des FNP Berlin zu einem Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. Diese Wohnqualität ist neben dem Erhalt und der Entwicklung der städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu erreichen.

Die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH plant, die bisher auf zwei Standorte aufgeteilten Funktionen des Vivantes Klinikums Hellersdorf am Standort des Krankenhauses Kaulsdorf zusammenzuführen und beabsichtigt dafür die Errichtung eines Neubaus.

Für den Standort des Vivantes Krankenhauses in Kaulsdorf wurde deswegen ein Realisierungswettbewerb zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung unter Berücksichtigung der sich aus der übergeordneten Planung und den städtebaulichen Leitbildern ergebenden Rahmenbedingungen durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan soll die Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert werden. Darüber hinaus soll über die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs hinaus eine spätere Erweiterung des Klinikums ermöglicht werden. Zu diesem Zweck hat das Bezirksamt Hellersdorf-Marzahn im Februar 2008 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Krankenhausstandortes und damit zur Gewährleistung einer ausreichenden gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung bedarf es eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens. Dabei sind die durch die Krankenhausnutzung möglichen Immissionsbelastungen mit dem Ziel des Erhalts gesunder Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken planerisch zu bewältigen. Zudem ist die Erschließung des Standortes auch unter Berücksichtigung der Erweiterung sicherzustellen.

Darüber hinaus sollen auch bei der geplanten Baumaßnahme unter Berücksichtigung der veränderten Funktion eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes gewährleistet werden und im Sinne des Erhaltes der vorhandenen, prägenden Freiraumstruktur im Übergang zum freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen entsprechende Strukturen gesichert werden.

1.2 Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung 10-50 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen Punkten erfüllt, dennoch sind Umweltbelange zu prüfen:

Es handelt sich mit der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Standortes des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Krankenhaus um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Auf dem 55.600 m² großen Grundstück soll eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt werden. Die festzusetzende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist damit kleiner als 20.000 m². Bezüglich der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplans 10-13 ist lediglich ein enger räumlicher, jedoch kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang gegeben. So steht die Aufstellung des Bebauungsplans 10-13 in keinerlei Zusammenhang mit der Sicherung des vorhandenen Krankenhausstandortes. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplanverfahren 10-13 die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Bundesstraße Alt – Kaulsdorf und die Sicherung öffentlicher Freiflächen als Bestandteil des Berliner Balkons – einer prägenden Freifläche innerhalb des Berliner Stadtgebietes – und deren Vernetzung mit anderen übergeordneten Grünverbindungen verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-13 wurde bereits im Jahr 2002 gefasst.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete).

1.3 Aussagen zum geltenden Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Ein Bauvorhaben beurteilt sich dementsprechend gemäß § 34 Abs. 1 BauGB danach, ob es sich in die maßgebliche Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Gegensatz zu dem angrenzenden Siedlungsgebiet, welches vorwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Krankenhaus, aber auch durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt wird, wird der Geltungsbereich selbst durch die historische Bebauung des Krankenhauses geprägt. Die Gebäude unterscheiden sich wesentlich von der Kubatur des angrenzenden Siedlungsgebietes und bilden derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Maßstab der baulichen Entwicklung nach § 34 (1) BauGB..

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Grundstück des Klinikums befindet sich im Ortsteil Kaulsdorf des Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf direkt an der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf (B1/B5). Kaulsdorf bildet zusammen mit dem Ortsteil Mahlsdorf den östlichen Eingang zum Stadtgebiet Berlins. Das Krankenhaus liegt inmitten eines kleinteiligen Wohngebiets mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Südlich der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf befindet sich ein größerer Landschaftsraum, in den die Kaulsdorfer Seen eingestreut sind. Westlich von Kaulsdorf befindet sich die Wuhle-Niederung.

2.2 Plangebiet und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-50 umfasst das Grundstück Myslowitzer Straße 45, das sich im Eigentum der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH befindet.

Darüber hinaus sind die an das Grundstück angrenzenden Abschnitte der Myslowitzer Straße, des Münsterberger Weges und der Straße Alt-Kaulsdorf – jeweils bis zur Straßenmitte – Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-50. Diese Flächen stehen im Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 6,05 ha.

2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch mehrgeschossige Klinikgebäude geprägt, die im Ursprung auf eine um 1930 errichtete symmetrische Hofanlage zurückgehen. In den Jahren von 1943 bis 1951 wurde die Anlage ergänzt mit den Häusern 6 - 8¹. Das Haus 7 liegt mit seiner repräsentativen Schaufassade als höchstes Gebäude (3 Geschosse plus Dachgeschoss) zwischen den niedrigen Langhäusern.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil am Münsterberger Weg befinden sich in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete Technikgebäude, darunter das der Beheizung des Krankenhauses dienende Kesselhaus.

Ende der 1980er Jahre kamen - heute außerhalb des Grundstücks (und damit außerhalb des Plangebiets) gelegen - als Ergänzungsbauten das Ärztehaus und ein Schwesternwohnheim sowie das innerhalb des Geltungsbereichs gelegene OP- und Bettenhaus hinzu.

Im Südwesten befindet sich ein siebengeschossiges Gebäude, während der nördliche Planungsraum durch 2- bis 3-geschossige Klinikgebäude charakterisiert wird. Im zentralen Teil des Planungsraumes befindet sich ein jüngst fertig gestellter Neubau (Haus 7a) als Bestandteil des zukünftigen Krankenhauskomplexes. Das daran angrenzende Bestandsgebäude (Haus 7) wurde gerade saniert und soll im Zuge der Neubebauung des Standorts erhalten bleiben. Die zum heutigen Krankenhaus gehörigen Bauten sollen im Zuge der Umsetzung der Planung größtenteils abgerissen werden. Mit dem Abriss einzelner Gebäude wurde inzwischen begonnen. Die Nummerierung der Bestandsgebäude kann der Planunterlage des Bebauungsplans entnommen werden.

Südlich der Klinikgebäude schließt sich eine derzeit wenig genutzte Freifläche mit Rasenflächen, einzelnen Baumgruppen und einer dichteren Baum- und Gehölzstruktur entlang der B1/B5 an.

¹ Hausbezeichnungen siehe Planzeichnung

2.4 Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Es besteht Busverkehr mit zwei Linien entlang der Myslowitzer Straße (Linien 164, 195) und einer Linie entlang der Straße Am Niederfeld (Linie 398), wodurch eine gute Anbindung in die umliegenden Quartiere gegeben ist. Zu den Hauptverkehrszeiten fahren die Linien in einem 20-Minuten-Takt.

Die Verkehrsanbindung in weiter entfernte Stadtteile ist zumindest für die Besucher des vorgesehenen Spezialbereiches Psychiatrie sehr wichtig. Sie ist mit Fußweg zum oder Umsteigen am S-Bahnhof Kaulsdorf gut gewährleistet. Die Linie S5 verkehrt ganztags mindestens alle 10 Minuten und erreicht den Bahnhof Friedrichstraße in ca. 25 Minuten.

Die von Vivantes an vergleichbaren Standorten außerhalb der Berliner Innenstadt gemachten Erfahrungen lassen einen vergleichsweise hohen Anteil des ÖPNV am gesamten Verkehr erwarten.

Motorisierter Individualverkehr

Da das Klinikum seinen Einzugsbereich in mehreren östlichen Bezirken Berlins hat, ist zudem eine gute Erreichbarkeit mit Pkw wichtig. Durch die Lage an der Straße Alt-Kaulsdorf und der Myslowitzer Straße, die zum übergeordneten Straßennetz gehören, ist das Gelände für den Kraftfahrzeugverkehr aus allen Richtungen sehr gut erreichbar.

Die zur Entlastung der Myslowitzer Straße, zur leichteren Orientierung und zur Verkürzung der Anfahrzeit für den gesamten Ziel- und Quellverkehr wünschenswerte direkte Anbindung für Besucher und Beschäftigte an die Straße Alt-Kaulsdorf wird seitens des Baulastträgers der Bundesstraße nicht befürwortet. An eine Straße der Verbindungsfunktionsstufe 1 sollen außerhalb des enger bebauten Stadtgebietes keine Einzelanlieger angeschlossen werden. Die Einfügung einer Lichtsignalanlage ist wegen der daraus resultierenden Koordinierungserfordernisse nahezu unmöglich. Gegenüber den zu erwartenden Störungen des fließenden Verkehrs durch eine zusätzliche Anbindung ist entsprechend den fachgutachterlichen Stellungnahmen eine zu erwartende Belastungszunahme auf der Myslowitzer Straße hingegen bezüglich der Leistungsfähigkeit und des Lärms problemlos möglich.

Die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße Alt-Kaulsdorf weist laut einer 2004 durchgeführten Straßenverkehrszählung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 44.000 Kfz auf. Unter Berücksichtigung vorhandener Zählwerte für die Myslowitzer Straße² während der Sperrung der Kaulsdorfer Brücke für Kfz über 3,5 t wurde für die Myslowitzer Straße im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan 10-50 (Dittrich Verkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Vivantes-Klinikum in Berlin-Hellersdorf, September 2008 [Dittrich Verkehrsplanung 09/2008]) ein Schätzwert der Verkehrsstärke von 6.000 Kfz/24 h angesetzt. Als Lkw-Anteil werden künftig wie auf der Straße Alt-Kaulsdorf ca. 5 % erwartet.

² Zählung K 2856 von statplan für SenStadt VII B vom 03.04.2008

2.5 Technische Infrastruktur

Wasser / Abwasser

Leitungen der Wasserversorgung unterschiedlicher Größe befinden sich in allen das Plangebiet umgrenzenden Straßenzügen. Darüber hinaus im Münsterberger Weg gelegene Hauptleitungen sind Teil der Verbindungsleitung zwischen dem Wasserwerk Friedrichshagen und dem Zwischenpumpwerk Lichtenberg und dienen nicht der Wasserversorgung des Ortsteils Kaulsdorf. Letzteres gilt ebenso für die Trinkwasserhauptleitung im Verlauf der Straße Alt-Kaulsdorf. Das Krankenhaus ist durch mehrere Anschlussleitungen an das Trinkwassernetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet eines Trennsystems. In allen das Plangebiet umgrenzenden Straßenzügen befinden sich Schmutzwasserleitungen. In der Straße Alt-Kaulsdorf verlaufen ein Schmutzwassersammelkanal sowie parallel dazu eine Abwasserdruckleitung zum Klärwerk Münchehofe. Beim Abwasserkanal im Münsterberger Weg handelt es sich um eine Stichleitung von der westlichen Grundstücksgrenze des Krankenhauses zum Myslowitzer Weg. Das Krankenhaus ist durch eine Anschlussleitung im Bereich der B1/B5 an das Entwässerungsnetz angebunden. Regenwasserkanäle befinden sich in der Straße Alt-Kaulsdorf sowie am Ende der Planitzstraße gegenüber dem Krankhausergang. Als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation dient die Wuhle.

Energie

In den das Plangebiet umgrenzenden Straßen befinden sich Kabeltrassen.

Darüber hinaus befand sich auf dem Krankenhausesgelände südlich des Münsterberger Wegs zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Kombinierten-Station K 55131 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Diese diente der Stromversorgung der Klinik und von Teilen des angrenzenden Siedlungsgebiets. Im Zuge der Planung wurde die Kombinierten-Station K 55131 aufgegeben und durch eine neue Netzstation zur Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebiets ersetzt (siehe hierzu auch Kapitel II.5.5). Die Stromversorgung des Klinikums erfolgt bis zur Fertigstellung der geplanten Technikzentrale durch ein Provisorium.

Gas

In allen, das Plangebiet umgrenzenden, Straßenzügen befinden sich Versorgungsleitungen der GASAG.

Fernwärme

Innerhalb und an das Plangebiet angrenzend, befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

2.6 Topographie und Baugrund

Das Klinikgelände erstreckt sich über eine Länge von über 300 m und eine Breite von ca. 170 m. Das derzeitige Geländeniveau fällt von Ost nach West und Süd nach Nord ab und bewegt sich zwischen 58,8 m und 56,0 m über NHN (bzw. 55,0 m über NHN im westlichen Appendix des Geltungsbereichs). Das Grundstück liegt erhöht an Grün- und Freiräumen (Berliner Balkon), die im Norden zur B1/B5 angrenzen.

Nach den Ergebnissen von Kernbohrungen wurden homogene Baugrundverhältnisse festgestellt.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABI. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Arbeitsstand 01.09.2010) keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Garten- oder Bodendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen. Ebenso sind keine archäologischen Fundstellen im Verzeichnis der archäologischen Funde und Fundstellen in Berlin (digitale Datenbank) aufgeführt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das am 1. Februar 2008 in Kraft getretene LEPro 2007 formuliert in § 3 Abs. 1 den Grundsatz, dass „zentrale Orte ... als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt ... Gesundheitsfunktionen ... erfüllen (sollen).“ Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 2 soll „die Innenentwicklung ... Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei (soll u.a.) die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen ... bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene LEP B-B enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung dar. Berlin nimmt als Metropole zugleich oberzentrale Funktionen wahr. Gemäß Grundsatz 2.8 sollen auf die Oberzentren die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden, zu denen u.a. auch Gesundheitsfunktionen zählen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) stellt das Grundstück Myslowitzer Straße 45 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Die Straße Alt-Kaulsdorf als Teil der Bundesstraße B 1/5 ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.3 Stadtentwicklungsplanung

StEP Zentren

Sowohl der vom Senat von Berlin am 9. März 1999 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel – Teil 1“ (Zentrenkonzept 1999), als auch der am 22. März 2005 beschlossene Teil 2 (Stadtentwicklungsplan Zentren 2020) stellen als nächstgelegenes Zentrum das ca. 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernte Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße). Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung am Elsterwerdaer Platz.

StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 8. Juli 2003 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt die Straße Alt-Kaulsdorf (B1/B5) sowohl in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2002 als auch in der Planung für das Jahr 2015 als übergeordnete Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) mit einer Geschwindigkeit > 50 km/h dar. Der Straßenzug Plantzstraße – Myslowitzer Straße ist in beiden Fällen als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

StEP Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan „Ver- und Entsorgung, Grundlagen, Teil I“ dokumentiert für das Plangebiet eine gute Anbindung an das Abwassernetz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf. Im Übrigen siehe Kapitel I.2.5.

3.4 Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung stellt die Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus und hohem Grünanteil dar.

3.5 Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, die mit Beschluss vom 19. Februar 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) ergänzt wurden.

Im Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet dargestellt. Ziele sind hier u.a. die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei zusätzlicher Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

In den Programmplänen **Biotop- und Artenschutz** sowie **Landschaftsbild** ist der Münsterberger Weg mit seinem breiten, unbefestigten Straßenrand als Verbindungsbiotop bzw. als zu erhaltende Allee gekennzeichnet. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Obstbaumsiedlungsbereichs, in dem folgende Ziele zu verfolgen sind:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestand unter Verwendung traditioneller Nutzpflanzen und Zierpflanzen,
- Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände sowie artenschutzrelevante Strukturelemente,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Begrenzung der Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen; dies betrifft den südlichen Teil des Plangebietes, dem gegenüber – jenseits der Straße Alt-Kaulsdorf – ein kulturlandschaftlich geprägter Landschaftsraum liegt.

Der Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** stellt das Krankenhaus Kaulsdorf als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dar. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Krankenhaus wurde ursprünglich als symmetrische Hofanlage gebaut. Nach Kriegsende wurde das zerstörte Hauptgebäude abgerissen. Es wurde in den 1950er Jahren des 20. Jahrhunderts durch räumlich relativ unorganisierte Versorgungs- und Gebäudetechnik ersetzt. Dadurch ist die ursprüngliche Anlage nicht mehr erkennbar. Die noch vorhandenen Langhäuser im Zentrum des Geländes wurden bereits in den 1940er Jahren ergänzt und entsprechen in ihrem Charakter der seinerzeitigen Nutzung als Arbeitslager, als Hilfskrankenhaus für Zwangsarbeiter und als Lazarett in den letzten Jahren des 2. Weltkrieges. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks wurde 1990 das achtgeschossige OP- und Bettenhaus in Plattenbauweise fertig gestellt.

Bereits 1995 fand ein städtebaulicher Wettbewerb zum Krankenhausstandort in Kaulsdorf statt. Neben der Verbesserung der medizinischen Funktionsabläufe sollte ein architektonisches und städtebauliches Ensemble unter Berücksichtigung der vorhandenen historisch gewachsenen baulichen Strukturen entwickelt werden. Im Ergebnis des Wettbewerbs lag ein Entwurf vor, der vom Erhalt der Maßstäblichkeit und Überschaubarkeit der Anlage ausging. Die vorhandene Substanz sollte weitestgehend erhalten bleiben und die hohe Qualität der Grün- und Freianlagen gestärkt werden. Die Inhalte des Wettbewerbes wurden nicht baulich umgesetzt.

Das Vivantes Klinikum Hellersdorf, in seiner derzeitigen Organisationsstruktur, entstand 1997 durch die Fusion der bis dahin selbstständigen Krankenhäuser Kaulsdorf am Standort Myslowitzer Straße und dem Krankenhaus für Neurologie und Psychiatrie „Wilhelm Griesinger“ am Brebacher Weg.

Im Vivantes Klinikum Hellersdorf wurden, nachdem der langfristige Erhalt des Standortes bestätigt wurde, entsprechende strukturelle und personelle Veränderungen eingeleitet. Schließlich soll in Umsetzung der veränderten Funktionen ein Neubau erfolgen, in dem beide Betriebsstätten des Krankenhauses bis zum Jahr 2011 in einem Neubau zusammengeführt werden. Die geplante Zusammenlegung soll die Wettbewerbsfähigkeit der Klinik steigern und dem in Folge der demografischen Entwicklung erwarteten erhöhten Betreuungsaufwand Rechnung tragen.

Für die städtebauliche und architektonische Gestaltung wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Architektur des Neubaus soll das Vivantes Klinikum im öffentlichen Raum präsentieren.

- Es ist eine moderne, leistungsfähige medizinische Versorgung zu gewährleisten.
- Die Lage an der Bundesstraße inmitten dem kleinteiligen Siedlungsgebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern erfordert eine dem Standort angepasste Bauweise.
- Die Freiraumplanung wird als ein verbindendes Element zwischen den Kliniken und der Umgebung gesehen.
- Es sollen energiesparende und ökologische Konzepte im baulichen und haustechnischen Bereich gewährleistet werden.

Das Ergebnis des offenen, zweistufigen Realisierungswettbewerbs, der von Vivantes für das Klinikum Berlin Hellersdorf Neubau für Psychiatrie und Somatik durchgeführt wurde, liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

Für die Erarbeitung einer städtebaulich und architektonisch qualitätvollen Planungskonzeption für den Klinikneubau wurde von Vivantes im Sommer 2007 ein offener, einstufiger Realisierungswettbewerb in zwei Bearbeitungsphasen ausgeschrieben als dessen Ergebnis Ende Januar 2008 der Entwurf der Hascher + Jehle Planungsgesellschaft mbH aus Berlin und zur Umsetzung empfohlen wurde.

Der zur Realisierung empfohlene Entwurf des 1. Preisträgers gliedert die Baumassen in fünf Pavillons um einen zentralen Patientengarten auf der nördlichen Grundstücksfläche. Der Entwurf fügt sich durch seine Pavillonstruktur und die hiermit verbundene Gliederung der Baukörper und Baumassen in die Umgebung ein. Die Proportionen der einzelnen Baukörper korrespondieren mit der umgebenden Bebauung. Der Haupteingang mit Vorplatz und Stellplätzen befindet sich im westlichen Grundstücksbereich an der Myslowitzer Straße.

Durch die Kombination von Innenhöfen der einzelnen Pavillons und einer zentralen Freifläche entlang der Bundesstraße B1/5 kann der vorhandene Baumbestand überwiegend erhalten werden.

Als Ersatz für die beiden bisherigen Standorte soll ein Klinik-Neubau mit ca. 27.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) entstehen. Das zentral gelegene Bestandsgebäude (Haus 7), das daran angrenzende, neu errichtete Haus 7a sowie das Eingangsgebäude an der Myslowitzer Straße (Haus 14) werden in das Baukonzept integriert. Die übrigen auf dem ca. 55.000 m² großen Grundstück vorhandenen Bestandsgebäude sollen im Zuge der Umsetzung der Planung abgerissen werden.

Für die vollständige Umsetzung des baulichen Konzepts ist auch ein Abriss des Hauses 6 zwingend erforderlich. Da das Haus 6 aus betrieblichen Gründen jedoch erst mit fortgeschrittener Umsetzung des Baukonzepts abgerissen werden kann, bedurfte es im Bauverfahren der Berücksichtigung dieser Sachlage bei der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche durch bedingte Festsetzungen.

Der Entwurf soll in zwei Bauphasen realisiert werden. Das Gelände südlich von Haus 7 steht für eine spätere moderate Erweiterung des Klinikums zur Verfügung.

2 Intentionen des Plans

Mit dem Bebauungsplan soll der Krankenhausstandort planungsrechtlich gesichert werden.

Die Anlagen und Einrichtungen sollen

1. sich mit ihrem der besonderen Funktion entsprechenden eigenständigen Charakter im öffentlichen Straßenraum darstellen,
2. unter Berücksichtigung des Erhalts der vorhandenen prägenden Freiraumstruktur entlang der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf als Übergang zum freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und
3. unter Ausschluss von Nutzungskonflikten zum angrenzenden Siedlungsgebiet, insbesondere durch die erforderliche Erschließung und den ruhenden Verkehr auf dem Klinikgelände, gesichert werden.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Bestand und Bewertung

Lärm

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas (2005) durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf vorbelastet. Tagsüber werden abschnittsweise Mittelungspegel in Höhe von 65 bis zu 70 dB(A) angegeben, nachts von 55 bis zu 60 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55, nachts 45 dB(A).

Lufthygiene

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist laut Umweltatlas (2002) nur gering bis mäßig mit Schadstoffen belastet. Die Messung von Stickoxiden führte zu überwiegend durch Verkehr verursachten Belastungswerten von >5-20 t/km². Der vor allem durch Hausbrand verursachte Gehalt von Schwefeldioxid in der Luft beträgt >1-2 t/km².

Die Hintergrundbelastung mit Feinstaub (PM 10) ist aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes mit einem Jahresmittelwert von 23-24 µg/m³ im gesamtstädtischen Vergleich gering.

Laut Umweltatlas wies der südliche Bereich des Plangebietes 2002 eine verkehrsbedingte Stickoxidbelastung von 16,862 t/km² auf, wobei gegenüber den Werten von 1994 (17,42 t/km²) ein leichter Rückgang zu verzeichnen war. Deutlich geringere Werte an Stickoxiden in der Luft wurden für den nördlichen Teil des Plangebietes und die daran nördlich angrenzenden Flächen ermittelt. In 2002 betrug hier die verkehrsbedingte Stickoxidbelastung der Luft 3,676 t/km².

Die verkehrsbedingte Luftbelastung durch Schwefeldioxid ist mit Werten <0,1 t/km² gering.

3.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Umsetzung der Planung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachten (Dittrich Verkehrsplanung 09/2008) dargestellt. Im Gutachten wird davon

ausgegangen, dass das Klinikum für den Fahrverkehr der Beschäftigten und Besucher – wie bisher – über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Myslowitzer Straße erschlossen wird. Dem hingegen erfolgt die Anbindung für Krankenwagen und Lieferfahrzeuge zukünftig im Bereich der bestehenden (aktuell nur für Baustellenfahrzeuge und die Feuerwehr nutzbaren) Grundstückszufahrt an der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf (siehe dazu auch Kapitel II.5.4.1 und 5.4.2).

Vom Klinikum wird laut Verkehrsgutachten bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ein Verkehr in der Größenordnung von ca. 1.100 Fahrten (Summe der Ankünfte und der Abfahrten) je Tag ausgehen, der im Verkehrsgutachten in vereinfachter Berechnung vollständig als Neuverkehr betrachtet wurde. Die tatsächliche Verkehrszunahme wird daher unter den im Folgenden genannten Werten liegen.

Der Quell- und Zielverkehr verteilt sich im Straßennetz auf die drei Hauptzufahrtsstraßen Alt-Kaulsdorf im Osten und Westen, Chemnitzer Straße im Süden und die weniger genutzte Zufahrt (Kaulsdorfer Brücke) im Norden. Gegenüber den vorhandenen Querschnittsbelastungen von durchschnittlich 44.000 Fahrzeugen pro Tag auf der Straße Alt-Kaulsdorf ergibt sich eine Zunahme um weniger als 2 %. Das nördlich und östlich anliegende Wohngebiet wird vom Neuverkehr nicht befahren und das westliche nur auf der als Sammelstraße fungierenden Myslowitzer Straße. Hier wird das Verkehrsaufkommen des Klinikums knapp 14 % der zu erwartenden Verkehrsstärke betragen. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten ist durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens keine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung gegeben. Die tatsächliche Verkehrszunahme ist geringer, weil das Verkehrsaufkommen des vorhandenen Krankenhauses nicht mindernd angesetzt wurde.

Lärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Klinikentwicklung auf die nähere Umgebung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (ALB Akustik Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 10-50, September 2008 [ALB 09/2008]) durchgeführt. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden der von der Klinik verursachte Gewerbelärm sowie der Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen im Umfeld untersucht und bewertet.

Grundlage der Untersuchung bildet die im Verkehrsgutachten dargestellte Verkehrserschließung. Sollte die Anbindung für Krankenwagen ohne Sondersignal und Lieferfahrzeuge – anders als unterstellt – nicht vollständig über die zukünftige Grundstückszufahrt an der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf erfolgen, sondern ein geringer Anteil (stadtauswärts gerichtete Fahrten vom Krankenhausgelände) über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Myslowitzer Straße abgewickelt werden, ist in diesem Fall im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Verträglichkeit einer solchen Erschließung zu erbringen.

Vorbemerkungen

Die durch das Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen (Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen) wurden in der Schalltechnischen Untersuchung bereits nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt und beurteilt (Abwägungsgrundlage). Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete – dieser Schutzanspruch wurde für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches angesetzt – entsprechen im Übrigen den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1. Für die spezifische Nutzung Krankenhaus innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden als Abwägungsgrundlage die gemäß TA Lärm für Krankenhäuser zulässigen Immissionsrichtwerte angesetzt. Zusätzlich wurde geprüft, ob die gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und für Krankenhäuser zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten werden.

Darüber hinaus waren Berechnungen zum Prognosenullfall und zum Planfall in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen erforderlich, deren Ergebnisse auch relevant in Bezug auf eine Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Nummer 7.4 der TA Lärm sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden neben Berechnungen zum Verkehrslärm für den Prognosenullfall Berechnungen für Gewerbe- und Verkehrslärm für zwei Varianten bezüglich Bebauung und Stellplatzanordnung durchgeführt. Variante 1 geht vom geplanten Endzustand mit Abriss des Bestandsgebäudes 6 aus, Variante 2 berücksichtigt hingegen den vorübergehenden Erhalt des Hauses 6 als Klinikgebäude. Entsprechend ergaben sich in der zugrunde gelegten städtebaulichen Planung unterschiedliche Stellplatzflächen, deren Anordnung im Zuge von vorab durchgeführten schalltechnischen Berechnungen aus der Sicht des Lärmschutzes bereits optimiert wurde.

Die Berechnungen ergaben, dass Anlieferungen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr aus der Sicht des Lärmschutzes nicht möglich und nach Aussage des Vivantes Klinikum Hellersdorf auch nicht unbedingt notwendig sind, was in den Berechnungen entsprechend berücksichtigt wurde. Gegebenenfalls sind hier in der Baugenehmigung Auflagen zu erteilen.

Grundsätzlich erfolgte die rechentechnische Modellierung immer mit - vor allem aus der Sicht der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches gesehenen - worst-case-Ansätzen.

Gewerbelärm

Schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Bezüglich des Schutzes der Wohnhäuser westlich und östlich des Plangeltungsbereiches (allgemeine Wohngebiete) vor dem Vorhaben zuzurechnenden Gewerbelärm ist das Konfliktbewältigungsgebot zu beachten. Die Berechnungen ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen ergaben folgende Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Beurteilungspegel und/oder kurzzeitige Geräuschspitzen:

- Beurteilungszeitraum Tag
Überschreitung des IRW für den Beurteilungspegel an zwei Immissionsorten (IO) an dem der Zufahrt für Lieferfahrzeuge und Krankenwagen nächst gelegenen Wohnhaus Hornsteiner Weg 32 in Variante 1 um maximal 1,3 dB(A) und in Variante 2 um maximal

1,6 dB(A) was ursächlich in den Ein- und Ausfahrten der Lieferfahrzeuge begründet liegt.

- Beurteilungszeitraum Nacht
Überschreitung des IRW für den Beurteilungspegel im Bereich westlich des Plangebietes an der Nord- und an der Ostfassade des siebengeschossigen Wohnhauses Myslowitzer Straße 55 in Variante 1 um maximal 3,0 dB(A) und in Variante 2 mit maximal 1,8 dB(A) sowie an den Wohnhäusern Myslowitzer Straße 43 und 51 um weniger als 1 dB(A). Die Ursache liegt hier in der Nutzung der Stellplatzanlage.
- Überschreitung des IRW für den Beurteilungspegel im Bereich östlich des Plangebietes am Wohnhaus Hornsteiner Weg 31 in Variante 1 um 0,1 dB(A) und in Variante 2 um 0,9 dB(A), wobei die Überschreitung durch die Nutzung der Stellplätze für Besucher der Notaufnahme und durch Krankenwagen hervorgerufen wird.
- Überschreitung des IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen im Bereich westlich des Plangebietes am Wohnhaus Myslowitzer Straße 55 in Variante 1 um maximal 4,3 dB(A) und bei beiden Varianten an den Wohnhäusern Myslowitzer Straße 43 und 39 um maximal 1,6 dB(A). Ursächlich sind dafür die geringen Abstände der Stellplätze zu den jeweiligen Wohnhäusern verantwortlich.
- Überschreitung des IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen im Bereich östlich des Plangebietes am Wohnhaus Hornsteiner Weg 31 in beiden Varianten um maximal 3,2 dB(A).

Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass theoretisch in jeder Nachtstunde Notfallanlieferungen durch Besucher erfolgen könnten, die dann innerhalb einer Nacht zum wiederholten Auftreten von Überschreitungen des Richtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen führen und damit ein erhebliches Belästigungspotenzial in sich tragen. Die Situation im östlichen Planbereich unterscheidet sich damit von derjenigen im westlichen Bereich, wo die Nachtnutzung der Stellplätze bzw. die Ein- oder Ausfahrten nachts i.d.R. auf die Zeiten zwischen 22.00 und 23.00 sowie zwischen 05.00 und 06.00 Uhr beschränkt bleiben.

Vor allem aufgrund der o.g. worst-case-Ansätze ergaben sich rechnerisch westlich des Plangebungsbereiches IRW-Überschreitungen nachts durch Beurteilungspegel und/oder kurzzeitige Geräuschspitzen. Auf bauliche Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden für den Schutz des von Richtwert-Überschreitungen vor allem betroffenen siebengeschossigen Wohnhauses Myslowitzer Straße 55 wird verzichtet, da mit vertretbarer Wandhöhe nur für die untersten beiden Geschosse eine relevante Pegelminderung erzielt und durch organisatorische Maßnahmen ein ausreichender Schutz erreicht werden kann. So kann im westlichen Planbereich in der weiteren Planung und/oder durch betrieblich-organisatorische Maßnahmen durch eine schalltechnisch günstige Anordnung der Angestelltenstellplätze, die nachts (Ausfahrt der Spätschicht und Zufahrt der Frühschicht) genutzt werden, sichergestellt werden, dass ein Mindestabstand von 34 m zwischen den Immissionsorten außerhalb des Plangebungsbereiches und den nachts genutzten Stellplätzen für Angestellte eingehalten wird. Die in beiden Varianten rechnerisch ermittelten geringfügigen IRW-Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den Wohnhäusern Myslowitzer Straße 43 und 39 durch die Nutzung der Besucherstellplätze in der lautesten Nachtstunde sind real nicht zu erwarten, da i. d. R. immer näher zum Haupteingang gelegene Stellplätze genutzt werden. Aus den ge-

nannten Gründen sind die westlich des Plangeltungsbereiches rechnerisch für die Nachtzeit ausgewiesenen IRW-Überschreitungen durch Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen im Rahmen der Herstellung der Anlagen zu bewältigen und real faktisch vermeidbar.

Bezüglich der an der östlichen Grundstücksgrenze ermittelten Überschreitung der Immissionsrichtwerte bedarf es der Sicherung von immissionsmindernden Maßnahmen durch den Bebauungsplan (vgl. Kap. 5.5 Belange des Immissionsschutzes).

Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Konfliktbewältigungsgebot besteht auch für vorhandene und geplante schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches. Allerdings besteht hierfür ein größerer Abwägungsspielraum als bei den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen schutzwürdigen Nutzungen. Die gemäß TA Lärm für Krankenhäuser zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) werden innerhalb des Plangeltungsbereiches bei beiden Varianten an allen maßgeblichen Immissionsorten (IO) vor Gebäuden mit Bettenräumen gemäß Planung Vivantes tags und nachts nicht eingehalten. Die gemäß TA Lärm für Krankenhäuser zulässigen IRW für kurzzeitige Geräuschspitzen werden nachts bei beiden Varianten an allen IO vor den o. g. Gebäuden mit Bettenräumen und tags an der Mehrzahl der IO vor den o. g. Gebäuden ebenfalls überschritten.

Die Überschreitungen sind durch folgende Aspekte gerechtfertigt:

- Ein- und Ausfahrten der Lieferfahrzeuge und der Krankenwagen und Stellplätze für Angestellte und Besucher sind für das Vorhaben zwingend erforderlich.
- Es besteht für diese spezifische Nutzung ein hoher Schutzanspruch (insbesondere für Bettenräume). Intention des Gesetzgebers war jedoch, den hohen Schutzanspruch vor allem vor Lärm durch externe Betriebe und Anlagen sicherzustellen. Bestimmte Schall erzeugende Vorgänge (wie Anlieferungen, Fahrten von Krankenwagen, Stellplätze für Besucher und Angestellte) sind für den Krankenhausbetrieb elementar notwendig. Im vorliegenden Fall steht außer Zweifel, dass aufgrund der baulichen Situation (Nähe der Gebäude mit Bettenräumen zu den relevanten Schallquellen) die IRW gemäß TA Lärm Buchstabe f) für Krankenhäuser nicht eingehalten werden können. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher Maßnahmen vorzusehen, die zumutbare Schallimmissionen vor den Fenstern von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen tags und nachts (vor allem der Bettenräume nachts) gewährleisten. In den von Immissionsrichtwert-Überschreitungen betroffenen Geschossen insbesondere in der Nähe der Anlieferung, der Stellplätze für Krankenwagen und derjenigen Stellplätze für Angestellte mit Nachtnutzung sollten durch den Bauherren keine Bettenräume mit Fenstern zu den genannten Bereichen vorgesehen werden. Falls dies unvermeidlich ist, sollten für diese Räume im Baugenehmigungsverfahren schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Verkehrslärm

Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10-50 ergeben sich für den Planfall im Vergleich zum Prognosenullfall nur für eine Hausfassade des Wohnhauses Myslowitzer Straße 55 in vier Geschossen Erhöhungen der Beurteilungspegel tags/nachts um mindestens 3 dB(A). Ursache dafür ist der geplante

Abriss des z. Zt. für die o. g. Fassade noch Schall abschirmenden Hauses 10. Am Wohnhaus Myslowitzer Straße 55 kommt es nachts - mit Verweis auf Nummer 7.4 der TA Lärm - auch erstmalig zu einer, allerdings nur geringfügigen Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Organisatorische Maßnahmen des Betreibers im Sinne von Nummer 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich, da die Ursache für die Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A) am Wohnhaus Myslowitzer Straße 55 nicht der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist, sondern der Abriss eines Bestandsgebäudes.

Für alle anderen Gebäude ergeben sich im Planfall keine subjektiv spürbaren Erhöhungen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen im Vergleich zum Prognosenullfall. Subjektiv spürbar wären Erhöhungen um mindestens 3 dB(A). Ermittelt wurden (mit der o. g. Ausnahme) nur Erhöhungen, die kleiner als 1 dB(A) sind.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 10-50 geplante bzw. z. T. vorhandene Bebauung ergeben sich in beiden Varianten vor allem für die der Straße Alt-Kaulsdorf direkt zugewandten und für die seitlichen, nicht zum Innenhof weisenden Fassaden der innerhalb der Erweiterungsflächen (Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D1 vor Abriss bzw. der Fläche D1, D2, D3, D4, D7, D8, D9, D10, D1 nach Abriss von Haus 6) geplanten Klinikgebäude tags und nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1. Als Beurteilungspegel wurden vor den o. g. Fassaden der innerhalb der Erweiterungsflächen geplanten Klinikgebäude maximale Werte von 61 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. Da voraussichtlich Bettenräume mit Fenstern in den o. g. Fassaden vorgesehen sind, ist über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass insbesondere nachts bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet werden kann.

Für an diesen Bereich nördlich angrenzende Fassaden kann es bei der erst später vorgesehenen Realisierung von Klinikgebäuden auf der Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D1 vor Abriss bzw. der Fläche D1, D2, D3, D4, D7, D8, D9, D10, D1 nach Abriss von Haus 6) zu Orientierungswert-Überschreitungen in einer Größenordnung von maximal 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts kommen. Diese Überschreitung ist unter Verweis auf die im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigende DIN 4109 zu bewältigen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen werden über die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen hinaus zahlreiche Empfehlungen und Hinweise für die weitere Entwurfsplanung für die Klinikneubauten sowie das anschließende Baugenehmigungsverfahren gegeben.

Baulärm

Eine mögliche zeitweilige Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Baulärm kann gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigungen sind durch eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, u.a. durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm sowie ggf. durch Beauftragungen im Rahmen der Baugenehmigung zu minimieren. Soweit möglich soll der Baustellenverkehr zur Vermeidung unnötiger Belästigungen über die bestehende Grundstückszufahrt an der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf abgewickelt werden.

Lufthygiene

Es ist keine erhebliche Mehrbelastung der Luft durch das Vorhaben zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.2.1 Bestand und Bewertung

Vegetation

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch mehrgeschossige Bauwerke geprägt. Der Standort weist mit Ausnahme der parkähnlichen Freifläche im Süden einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Im Plangebiet existiert ein größerer Baumbestand und vor allem im Süden und Westen eine dichte Gehölzstruktur. Westlich zur Einfahrt Myslowitzer Straße stehen Baumgruppen, die östliche Grundstücksgrenze wird ebenfalls durch eine Baumreihe begrenzt. Insgesamt befinden sich im Plangebiet knapp 150 kartierte und nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume, darunter über 140 im geplanten Sondergebiet „Klinikgebiet“. Dabei handelt es sich um einheimische Laubbäume der Baumarten Linde, Birke, Esche, Kastanie.

Die südlich gelegene parkähnliche Freifläche wird durch flächige, kurz gehaltene Rasenflächen sowie einem strukturierenden Jungbaumbestand aus Koniferen und Laubgehölzen geprägt.

Fauna

Im Rahmen der Planungen zum Vivantes Klinikum Hellersdorf wurde ein faunistisches Gutachten zum Artenschutz erarbeitet (Ökoplan 06/2008), das sowohl eine Erfassung der Brutvögel als auch eine Fledermaus-Strukturkartierung sowie eine ergänzende Fledermaus-Detektorbegehung beinhaltete.

Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassung wurden insgesamt 23 Brutvogelarten im Planungsraum nachgewiesen. Streng geschützte Arten nach § 7 BNatSchG neuer Fassung [n.F.] (§ 10 BNatSchG alter Fassung [a.F.]) wurden nicht nachgewiesen. Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Als europäische Vogelarten unterliegen alle erfassten Arten den artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG n.F. (§ 42 BNatSchG a.F.).

Fledermausfauna

Im Rahmen der Detektorbegehung im Juni 2008 wurde am Haus Nr. 9 ein Einzelquartier der Zwergfledermaus festgestellt. Ein Paarungsquartier der Art befand sich voraussichtlich in Haus Nr. 16. Für zwei Arten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) wurden geringe Jagdaktivitäten vor allem im Bereich von Gehölzen auf dem Gelände selbst und in den Randbereichen registriert. Transferflüge wurden vom Großen Abendsegler beobachtet. Es wurden keine Hinweise für ein Wochenstuben-Vorkommen festgestellt. Insgesamt betrachtet ist das Untersuchungsgebiet nur von untergeordneter Bedeutung für die Fledermausfauna.

3.2.2 Umweltauswirkungen der Planung

Vegetation

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Bauvolumen im bereits im Bestand stark versiegelten Nordteil des Geländes konzentriert und der überwiegende Teil der im Südteil in Verbindung zum umgebenen freien Landschaftsraum bestehenden Freifläche erhalten. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die Bebauung von über 4.000 m² der südlichen Freifläche (einschließlich der Fläche vor Haus 7). Im Zuge der Planungen von Vivantes sollen mit einem zentralen Patientengarten, begrünten Innenhöfen der Pavillionbauten und gestalteten Außenräumen neue attraktive Freiflächen geschaffen werden. Dieser ist jedoch nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen, da kein städtebaulich begründetes Regelungserfordernis besteht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Verlust von bis zu ca. ¼ des auf dem Klinikgelände befindlichen geschützten Baumbestands vorbereitet. Im Bereich der auf der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf einzurichtenden Linksabbiegespur (siehe dazu Kapitel II.5.4.1) kommt es südlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans voraussichtlich zum Verlust von zwei Straßenbäumen im Bereich des (hier zukünftig schmaleren) Mittelstreifens. Die geschützten Bäume unterliegen den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO), durch die die Durchführung von Ausgleichspflanzungen gewährleistet ist.

Fauna

Avifauna

Betroffenheit von Gehölzbrütern

Das im Rahmen des faunistischen Gutachtens zum Artenschutz (Ökoplan 06/2008) erfasste Artenspektrum setzt sich generell aus häufigen avifaunistischen Elementen der Siedlungsräume zusammen. Bei den an Gehölzstrukturen gebundenen, überwiegend freibrütenden Vogelarten ist lediglich eine Betroffenheit von Einzelbrutpaaren nicht auszuschließen. Durch die geringen Brutpaarzahlen sowie das gleichzeitige Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im Umfeld des Planungsraumes (umliegende Einzelhausbebauungen mit Gärten, Gehölze und Grünflächen im Bereich der Kaulsdorfer Seen) ist nur ein geringer Anteil des lokalen Bestandes betroffen. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass infolge der Umgestaltung des Krankenhausgeländes die im Planungsraum vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben. Weiterhin finden sich im nahen Umfeld des Planungsraumes weitere potenziell nutzbare Habitatstrukturen. So ist ggf. infolge der geplanten Eingriffe von einer kleinräumigen Revierschiebung in nicht betroffene Bereiche auszugehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch maßgeblichen Habitatverlust nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) ist daher durch den weitgehenden Erhalt der ökologischen Kontinuität i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 5 BNatSchG a.F.) für das Spektrum der überwiegend frei brütenden, mit Gehölzen assoziierten Brutvögel des Planungsraumes auszuschließen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da die wesentlichen Brutstätten im Umfeld des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 5 BNatSchG a.F.) liegt somit ein

Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) nicht vor.

Durch eine Bauzeitenregelung kann darüber hinaus die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Betroffenheit von Gebäudebrütern

Für die von Abrissmaßnahmen i.Z. mit der Umsetzung des Planvorhabens betroffenen Gebäudebrüter ist eingriffsbedingt mit einem Verlust von zentralen Lebensstätten i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) auszugehen. Hiervon betroffen sind 24 Brutpaare des Haussperlings, zwei Brutpaare des Hausrotschwanzes, sechs Brutpaare des Mauerseglers und zwei Brutpaare der Mehlschwalbe. Bei den in Rede stehenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten handelt es sich um konkrete bauliche Strukturen, die aufgrund der artspezifischen Bindung dieser Arten an ihre Fortpflanzungsstätten mindestens teilweise jährlich wiederkehrend genutzt werden. Damit ist das Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) berührt.

Gemäß Schreiben der zuständigen Obersten Naturschutzbehörde vom 29.12.2008 bedarf die abrissbedingte Beseitigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gebäudebrütenden Vogelarten der gesonderten ordnungsrechtlichen Zulassung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 BNatSchG n.F.). Gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG n.F. (§ 43 Abs. 8 Nr. 5 BNatSchG a.F.) kann die nach Landesrecht zuständige Behörde aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art von den Verboten des § 44 BNatSchG n.F. (§ 42 BNatSchG a.F.) im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert und etwaige weitergehende Anforderungen nach Art. 16 Abs. 1 FFH-RL erfüllt sind.

Zwingende Gründe des öffentlichen Interesses bestehen im vorliegenden Fall mit der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Krankenhausstandortes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Gewährleistung einer ausreichenden gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung.

Die Planung ist alternativlos, da nur durch Umsetzung selbiger ein langfristig leistungs- und wettbewerbsfähiger Klinikstandort gesichert werden kann. Die Planrealisierung an einem anderen Standort hätte negative Auswirkungen auf die gesundheitliche Versorgungsstruktur und wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich. Zumutbare Alternativen i.S. des § 45 Abs. 7 BNatSchG n.F. (§ 43 Abs. 8 BNatSchG a.F.) sind daher nicht vorhanden.

Keine der betroffenen gebäudebrütenden Arten weist in Berlin einen Gefährdungsstatus in der Roten Liste auf. Die lokalen Populationen der jeweiligen Arten sind als stabil anzusehen, zumal im Umfeld zahlreiche weitere Bauwerke existieren, die weitere Brutnischen für die betroffenen Arten bieten und auf eine höhere Bestandsdichte hinweisen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert.

Weitergehende Anforderungen gemäß Art. 16 Abs. 1 FFH-RL bestehen nicht.

Die zuständige Oberste Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 29.12.2008 eine Ausnahmezulassung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 BNatSchG n.F.) verbindlich in Aussicht gestellt. Alle weiteren Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Ausnahmezulassung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Fledermausfauna

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch maßgeblichen Habitatverlust nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) ist durch den Erhalt der ökologischen Kontinuität i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 5 BNatSchG a.F.) für die im Planungsraum vorkommenden Fledermausarten auszuschließen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Bei Einzelquartieren und Paarungsquartieren liegt keine strenge Bindung an das einzelne Quartier vor; insbesondere von den Zwergfledermäusen ist zudem ein häufiger Quartierwechsel bekannt. Es handelt sich bei den durch die Planung betroffenen Quartieren somit nicht um essentielle Lebensraumbestandteile, durch deren Verlust „der Fortpflanzungserfolg oder die ungestörte Rast der betreffenden Art“ (EU-Leitfaden Artenschutz, S. 51, Nr. 65) gefährdet wäre. Der größte Teil der erforderlichen Quartiere, insbesondere die Wochenstuben, sind außerhalb des Plangebietes anzunehmen. Diese werden durch die Planung jedoch nicht berührt. Somit bleibt auch beim Verlust einzelner Einzel- oder Paarungsquartiere die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte gewahrt. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG n.F. (§ 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG a.F.) ist nicht erfüllt.

Hinsichtlich der Jagdgebiete kommt es nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen.

Durch eine Bauzeitenregelung kann darüber hinaus die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Quartieren oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

3.3 Schutzgut Boden und Grund-/Oberflächenwasser

3.3.1 Bestand und Bewertung

Boden

Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht auf dem Gebiet der Barnim-Hochfläche.

Laut Umweltatlas finden sich im Unterboden mittel- bis starklehmige Sande, mittelsandiger Lehm sowie Mittelsand. Der Oberboden weist Mittelsand auf. Der Versiegelungsgrad im Bestand des Plangebietes ist im Umweltatlas für das Jahr 2007 mit 51-60% angegeben. Hinsichtlich der Versiegelung weist der nördliche Bereich durch die dortige Konzentration der Bebauung gegenüber dem weitgehend unversiegelten Parkbereich im Süden eine deutlich höhere Quote auf.

Im Ergebnis von Kernbohrungen im Bereich des Hauses 7 wurden unterhalb einer 0,20 m bis 0,30 m starken Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von 0,40 m bis 0,65 m nichtbindige

Sande festgestellt. Unterhalb dieser Sande stehen bindige, steifplastische bzw. halbfeste Geschiebelehme in Form von stark schluffigen, tonigen bis stark tonigen, schwach feinkiesigen Sanden an.

Bodenverunreinigungen

Das gesamte Grundstück des Klinikums ist Bestandteil einer Altlastenverdachtsfläche und wird im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 8263 geführt. Aufnahmegrund sind ehemalige, kleinräumige Nutzungen im Zusammenhang mit der langjährigen Nutzung als städtisches Krankenhaus (Diesellager, Eigenwasserversorgungsanlage, Fuhrpark, Heizhaus mit Kohlelagerplatz, Kfz-Werkstatt, Trafostation (jeweils 1945 bis 1992)) sowie die ehemalige Nutzung als Lazarett (1943 bis 1945) und als Wohnlager und Verwaltungseinrichtung (1942 bis 1943). Konkrete Hinweise für eine tatsächliche schädliche Bodenveränderung liegen nicht vor.

Grund- und Oberflächenwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Umweltatlas zwischen 20 und 40 m.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des gespannten Hauptgrundwasserleiters wird als gering eingestuft. Die Eigenart des Bodens im Planungsgebiet besitzt mit $100 < \text{cm/d} < 300$ eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist die Versickerung von Niederschlägen mit $100 - 150 \text{ mm/a}$ als eingeschränkt einzustufen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III A und § 8 „Schutz der Zone III B“ müssen daher beim Planvorhaben eingehalten werden. Unter anderem bedeutet dies, dass Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden müssen.

Als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation dient die Wuhle.

3.3.2 Umweltauswirkungen der Planung

Boden

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Bauvolumen im bereits im Bestand stark versiegelten Nordteil des Geländes konzentriert und der überwiegende Teil der im Südteil in Verbindung zum umgebenen freien Landschaftsraum bestehenden Freifläche erhalten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung von 50% ermöglicht der Bebauungsplan bei voller Ausschöpfung der Baurechte rechnerisch eine Versiegelung von 52,5 % der Grundstücksfläche. In der Summe bleibt damit der Versiegelungsgrad der Liegenschaft nahezu unverändert, so dass neben den baubedingten Eingriffen in den Boden von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion ausgegangen werden kann.

Bodenverunreinigungen

Der Altlastenverdacht steht der bisherigen und geplanten Nutzung als Krankenhausstandort nicht entgegen. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist die eventuelle Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zu prüfen. Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Die Beseitigung etwaiger Bodenverunreinigungen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Grund- und Oberflächenwasser

Da der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandsituation nicht erhöht wird, ist keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Wasserhaushalt zu erwarten. In Anbetracht des großen Grundwasserflurabstandes erfolgt kein Eingriff in die grundwasserführenden Bodenhorizonte.

Aus der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs.

Ein Vorliegen des Verbotstatbestandes des § 7 Abs. 1 Nr. 7 im Zusammenhang mit § 6 Abs. 2 Satz 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf (Verbot des Errichtens oder der wesentlichen Erweiterung von Wohnsiedlungen, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch technische Vorkehrungen sicher verhindert wird) kann ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan keine wesentliche Erweiterung eines Krankenhauses beinhaltet bzw. eine Gefährdung der Gewässer durch technische Vorkehrungen sicher verhindert werden kann. Ebenso ist der Verbotstatbestand des § 7 Abs. 1 Nr. 12 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf nicht gegeben (Maßnahmen wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung oder Behinderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserangebots zur Folge haben), da der Versiegelungsgrad im Bereich des Sondergebiets Klinikgebiet in der Summe gegenüber dem Bestand nahezu unverändert bleibt.

Die Einhaltung der Schutzbestimmungen, insbesondere der §§ 7 und 8 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans, sondern kann auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines wasserbehördlichen Genehmigungsverfahrens nach § 22a Abs. 2 Berliner Wassergesetz (BWG) sichergestellt werden, da eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder durch Bedingungen und Auflagen, wie z.B. der Errichtung der Stellplatzflächen aus wasserundurchlässigem Material, ausgeschlossen werden kann. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet hier gemäß § 12 Abs. 2 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf bzw. § 22a Abs. 6 BWG im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

Bezüglich etwaiger Auswirkungen auf die Wuhle als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan 10-50 lediglich ein bereits vorhandener Krankenhausstandort planungsrechtlich gesichert und die notwendige Umstrukturierung des Standortes ermöglicht werden soll. So bleibt beispielsweise der Versiegelungsgrad (und damit die zu entwässernde Fläche) gegenüber dem Bestand, d.h. der Bebauung zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens, nahezu unverändert. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer, konkret auf die Wuhle, verbunden sind.

3.4 Schutzgut Klima

3.4.1 Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet ist aus klimatischer Sicht im Wesentlichen einem Belastungsbereich mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung zuzuordnen. Die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen für diesen Siedlungsraum ist laut Umweltatlas hoch. Ein kleiner, unmittelbar an die Myslowitzer Straße angrenzender Bereich des Planungsgebiets zählt zu einem klimatisch günstigen Siedlungsraum, der sich durch vorwiegend offene Siedlungsstrukturen mit hohem Durchlüftungsgrad, meist guter Durchlüftung und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung auszeichnet. In direkter Nachbarschaft zu Belastungsbereichen weist dieser Bereich laut Umweltatlas ebenfalls eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen auf.

Bezüglich der Lufthygiene wird auf die Ausführungen in Kapitel II.3.1.1 (Schutzgut Mensch) verwiesen.

3.4.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete bauliche Umstrukturierung des Klinikgeländes wirkt sich durch die geplanten Höhen und die verbleibenden Freiflächen nicht erheblich auf das Schutzgut Klima aus.

Bezüglich der Lufthygiene wird auf die Ausführungen in Kapitel II.3.1.2 (Schutzgut Mensch) verwiesen.

3.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

3.5.1 Bestand und Bewertung

Der Standort des Klinikums Hellersdorf wird durch eine zwei bis dreigeschossige weitgehend offene Bebauung geprägt, die einen Abstand zu der sie umgebenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung wahrt. Bis auf das achtgeschossige Haus 10 fügt sich der Klinikstandort damit, zwar als Sonderstandort wahrnehmbar, in den städtebaulichen Kontext ein. Die zur Bundesstraße Alt-Kaulsdorf orientierte Parkanlage mit ihrem Baumbestand schafft eine Zäsur in der straßenbegleitenden kleinteiligen Bebauung und verstärkt die räumliche Wirkung der zurückversetzten Bebauung.

3.5.2 Umweltauswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuordnung des Klinikstandorts vorbereitet, die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds positiv zu bewerten ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht. Durch die Entscheidung zur Umsetzung einer Pavillonstruktur, durch die Festsetzung einer moderaten baulichen Höhe und die zu den Nachbargrundstücken gewährten Abstände sowie durch den Erhalt einer zur Bundesstraße hin orientierten Freifläche (einschließlich des Erhaltes des dortigen Baumbestandes) wird die bestehende Prägung des Landschafts- und Ortsbildes weitgehend beibehalten.

3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.6.1 Bestand und Bewertung

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABI. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Arbeitsstand 01.09.2010) keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Garten- oder Bodendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen.

3.6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Keine.

3.7 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, den Schutzgütern des Naturhaushalts sowie Kultur- und Sachgütern sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG n.F. (§ 21 Abs. 1 BNatSchG a.F.) zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung 10-50 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauN-VO kleiner als 20.000 m²). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten damit für den Bebauungsplan 10-50 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus findet hier eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen statt.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sowie die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG n.F. (§ 42 BNatSchG a.F.) sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG n.F. (§ 43 Abs. 8 BNatSchG a.F.) bleiben davon unberührt.

Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss. Dem Vermeidungsverbot wurde bezüglich der Konzentration des Bauvolumens im bereits heute stark versiegelten Norden des Klinikgeländes bereits entsprochen.

4 Wesentlicher Planinhalt

Die Ziele der Planung sollen durch die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden. Die Festsetzung dient zugleich dem Erhalt und der Entwicklung prägender Freiraumstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll zugleich eine spätere Erweiterung des Klinikums ermöglichen und so auch langfristig einen wirtschaftlichen Betrieb des Klinikums sichern.

Durch Festsetzungen zum Nutzungsmaß, zur überbaubaren Grundstücksfläche und von Flächen für Stellplatzanlagen soll sichergestellt werden, dass die Klinik als Solitärstandort unter Berücksichtigung der baulichen Struktur seiner Umgebung entwickelt wird, Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Bundesstraße als Übergang zum freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen erhalten wird.

Durch Festsetzungen zu den Stellplätzen und zu erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass Nutzungskonflikte, insbesondere aus dem zu erwartenden Krankenwagen-, Liefer- und Besucher- und Beschäftigtenverkehr resultierende Konflikte, ausgeschlossen werden.

Die verkehrliche Anbindung für Beschäftigte und Besucher soll wie bisher über die Myslowitzer Straße erfolgen. Für Krankenwagen und Lieferfahrzeuge soll das Klinikgelände hingegen direkt an die Bundesstraße B1/5 angebunden werden. Diese Anbindung erfolgt über die bereits vorhandene (aktuell nur für Baustellenfahrzeuge und die Feuerwehr nutzbare) Grundstückszufahrt im äußersten Südosten des Plangebiets. Für den übrigen Bereich entlang der Bundesstraße sollen Zufahrten ausgeschlossen werden.

Durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB soll eine Umsetzung der Planung, d.h. eine Sicherung und räumliche Verortung der erforderlichen Stellplätze auch vor Abriss des Hauses 6 ermöglicht werden.

5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Sicherung des Klinikstandorts und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung des Bezirkes mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Klinikgebiet“ erfolgen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der das Klinikgelände als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus darstellt, entwickelt. Entsprechend der hier beabsichtigten Entwicklung werden die Nutzungen der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung wird innerhalb des Sondergebietes verbunden mit der Nutzung die zeitweilige Unterbringung von Patienten und Personal ermöglicht. Es ist nicht beabsichtigt die Wohnnutzung gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

„Das Sondergebiet ‚Klinikgebiet‘ dient der Unterbringung von Klinikeinrichtungen.

Zulässig sind:

- *Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,*
- *Anlagen der medizinischen Forschung,*
- *Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen.*

Zu den aufgeführten Anlagen gehören auch Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Altenpflege sowie Räume und Gebäude zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal.“

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet „Klinikgebiet“ durch

- die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen durch die Angabe von Oberkanten (OK) bzw. Firsthöhen (FH) über NHN im Bereich des zentralen Baufensters sowie
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Bereich des westlichen Baufensters an der Myslowitzer Straße

bestimmt.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 kann ein Anteil von 35% der Grundstücksfläche überbaut werden. Die Festsetzung ermöglicht eine vollständige Umsetzung des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen baulichen Entwurfs, einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlagen, Zuwegungen und Nebenanlagen. Zudem wird durch das gewählte Nutzungsmaß ein Entwicklungsspielraum für die bauliche Nutzung geschaffen und so die Funktionsfähigkeit des Standortes langfristig gesichert.

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Durch die Festsetzung einer GFZ von 0,7 werden sowohl eine Realisierung der für den Klinikneubau vorgesehenen Geschossfläche als auch ein Erhalt der Bestandsgebäude 7, 7a und 14 sowie zwischenzeitlich von Haus 6 ermöglicht. Zudem verbleibt ein Spielraum für ggf. erforderliche Erweiterungen des Klinikstandortes, der sich nach Abriss von Haus 6 auf rd. 7.000 m² beläuft. Insgesamt wird im Sondergebiet „Klinikgebiet“ die Realisierung einer Geschossfläche von knapp 39.000 m² ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung einer Oberkante von 71,6 m über NHN wird gegenüber dem zukünftig geplanten Geländeniveau des zentral gelegenen Patientengartens von 59,1 m über NHN eine bauliche Höhe von ca. 12,5 m über Gelände ermöglicht. Gegenüber dem heute vorzufindenden Geländeniveau entspricht dies im Bereich der Festsetzung je nach Lage einer Höhe von ca. 13 bis 15 m über Gelände.

Durch diese Begrenzung der baulichen Höhe und die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bzw. erheblich darüber hinaus gehender Abstände wird ein sanfter Übergang zum angrenzenden, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohngebiet ermöglicht. Die Festsetzung einer Firsthöhe von 73,1 m über NHN im zentralen Grundstücksbereich entspricht einer Höhe von etwa 14 m gegenüber dem zukünftig geplanten Geländeniveau des zentral gelegenen Patientengartens bzw. von ca. 15 bis 16,5 m über derzeitigem Geländeniveau im Bereich der Festsetzung und orientiert sich an der Höhe der dortigen Bestandsgebäude (insbesondere Haus 7).

Für eine von Vivantes geplante und derzeit in Bau befindliche Technikzentrale im nordöstlichen Grundstücksbereich bedarf es auf einer Länge von 22,0 m einer Erweiterung des Baufeldes um 2,9 m, da eine Berücksichtigung im Baufeld deutliche funktionale Einschränkungen zur Folge gehabt hätte und eine unterirdische Errichtung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bereich auf eine Oberkante von maximal 63,0 m über NHN begrenzt, um eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange zu vermeiden. Gegenüber dem derzeitigem Geländeniveau im Festsetzungsbereich beläuft sich die zulässige Oberkante damit auf ca. 5,3 m (entspricht ca. 3,5 m über zukünftig geplanten Geländeniveau des zentral gelegenen Patientengartens).

Für die erforderlichen Dachaufbauten für technische Einrichtungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eine Überschreitung der Gebäudeoberkante von 4,0 m ermöglicht.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Im Sondergebiet 'Klinikgebiet' können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die unter Umständen erforderlichen Modifikationen im Rahmen der entwurflichen Konkretisierung und zusätzlich zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse eine spätere Erweiterung des Klinikums ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen (Nutzungsmaß, Flächen für Stellplätze, Immissionsschutzmaßnahmen) sichergestellt werden, dass sich der Klinikstandort in das angrenzende Siedlungsgebiet einfügt, Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Bundesstraße als Übergang zum freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen erhalten wird.

Durch einen Rücksprung der Baugrenze im Westen des großen Baufeldes auf Höhe der Zufahrt von der Myslowitzer Straße wird die im aktuellen baulichen Entwurf vorgesehene Ent-

ree-Situation nachgezeichnet, da die Ausbildung eines Eingangsbereiches in der Achse der Krankenhauszufahrt städtebaulich beabsichtigt ist.

Durch die Abgrenzung der Baufelder wird eine Umsetzung der aktuellen Planung ermöglicht und ein Spielraum für die künftige Entwicklung des Krankenhausstandortes geschaffen. Die Erweiterung soll dabei vor Abriss von Haus 6 auf die mit den Buchstaben D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D1 bezeichnete Fläche und nach Abriss von Haus 6 auf die mit den Buchstaben D1, D2, D3, D4, D7, D8, D9, D10, D1 bezeichnete Fläche südlich des aktuell bebauten Bereiches beschränkt werden. Durch diese räumliche Anordnung wird weiterhin eine großzügige zur Straße Alt-Kaulsdorf orientierte Freifläche erhalten.

Die Baugrenzen folgen dem aus dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen Leitbild und treten gegenüber den Grundstücksgrenzen deutlich zurück. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden zu den angrenzenden Grundstücken Abstände von mindestens 16,2 m (bzw. im Bereich der im Nordosten des Sondergebiets auf einer Länge von 22,0 m vorgesehenen Erweiterung des Baufeldes ein Abstand von 13,3 m) eingehalten. Durch diese Abstände, die erheblich über dem bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsmaß liegen, wird eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleistet und damit die Voraussetzung für die Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Dem Grundstückseigentümer und Klinikbetreiber soll mit der Einbeziehung der ebenerdigen Notfallvorfahrt (Fläche B1, B2, B3, B4, B1; siehe Kapitel II.5.6) in die überbaubare Grundstücksfläche und dem Verzicht auf eine separate Höhenfestsetzung für diesen Bereich grundsätzlich die Möglichkeit einer vollständigen Integration der Notfallvorfahrt in ein Gebäude eingeräumt werden.

5.4 Belange des Verkehrs

5.4.1 Verkehrserschließung

Durch ein Fachplanungsbüro wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Verkehrsgutachten (Dittrich Verkehrsplanung 09/2008) dargestellt.

Das Klinikum wird für den Fahrverkehr der Beschäftigten und Besucher über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an der Myslowitzer Straße erschlossen. Dem hingegen ist die Anbindung für Krankenwagen und Lieferfahrzeuge direkt über die Bundesstraße Alt-Kaulsdorf vorgesehen. Eine Betriebseinfahrt für die Technikzentrale ist am Münsterberger Weg geplant.

Als Parkplatz für die Besucher und die Beschäftigten wird zukünftig ein westlich neben dem Gebäudekomplex liegender Grundstücksteil genutzt. Bis zum Abriss von Haus 6 steht – da die langfristig vorgesehene Stellplatzfläche St 1a in Teilen und bis zu dessen Abriss durch Haus 6 belegt ist – zusätzlich eine Stellplatzfläche (St 2) südlich von Haus 7 zur Verfügung. Das neu entstehende Stellplatzangebot ist je nach Ausbauplanung mit ca. 115 bis 145 Plätzen dem ermittelten Stellplatzbedarf der neu entstehenden Einrichtungen anzupassen.

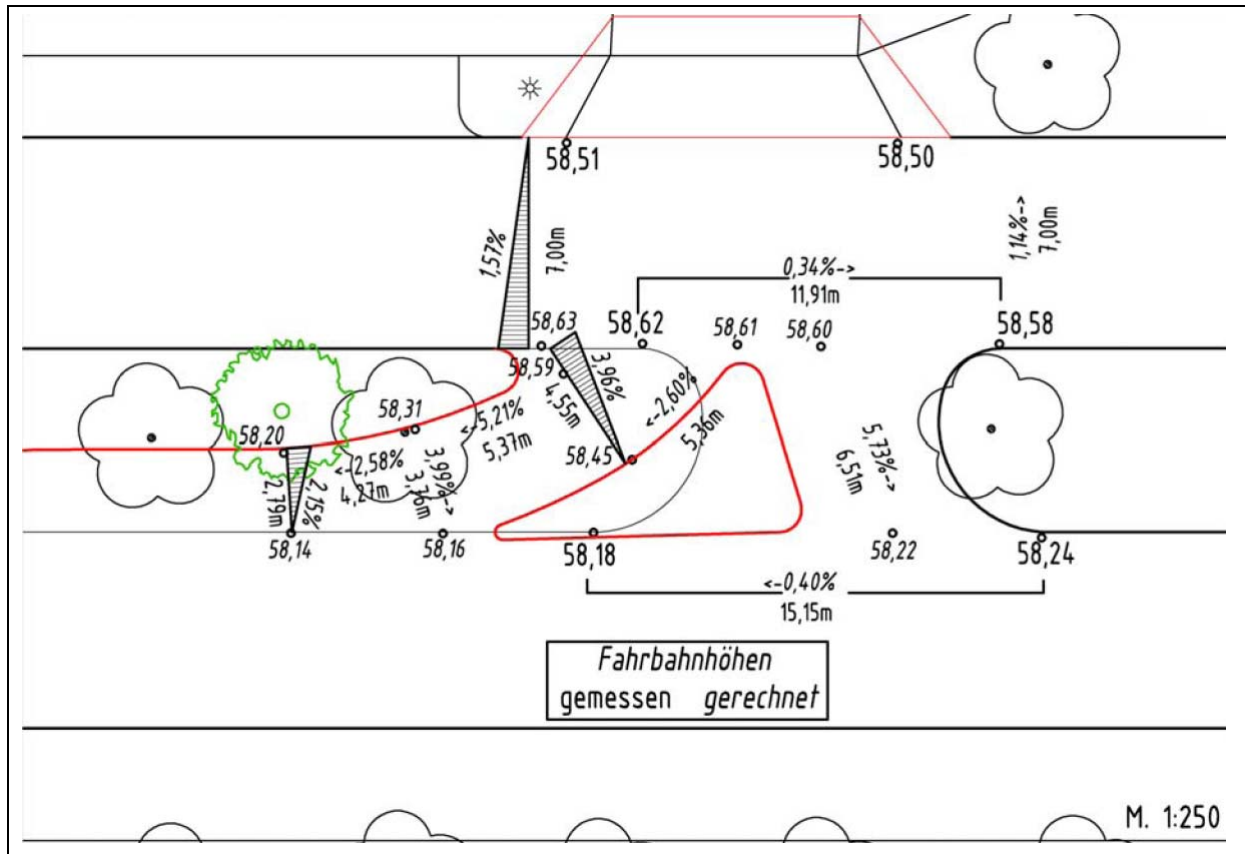
Verkehrsaufkommen, Auswirkungen und Maßnahmen

Der Standort des Bauvorhabens in der Nähe des Knotens Alt-Kaulsdorf/Myslowitzer Straße ist auf der Straße sehr gut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die von dem Bauherrn an vergleichbaren Standorten außerhalb der Berliner Innenstadt gemachten Erfahrungen lassen einen hohen Anteil des ÖPNV am gesamten Verkehr erwarten.

Zusätzlicher, durch das Vorhaben bedingter, Verkehr an den vorhandenen Lichtsignalanlagen längs der B1/5 muss maximal in Größenordnungen um 30 Kfz je Spitzenstunde und Richtung bewältigt werden. Dies ist dort problemlos möglich. Am Knotenpunkt Myslowitzer Straße / Straße Alt-Kaulsdorf ist nach einer Eingewöhnungsphase die Notwendigkeit einer Umprogrammierung zu prüfen. An der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt für Krankenwagen und Lieferverkehr erfordert das unregelmäßige Linksabbiegen von der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf auf das Klinik-Gelände auf Höhe der bereits vorhandenen Ein- und Ausfahrt den Bau einer ausreichenden Aufstellfläche auf dem Mittelstreifen (ca. 20 m langer Linksabbiegestreifen). Eine Regelung dieser Zufahrt über eine Lichtsignalanlage ist nicht geplant. Eine Anbindung des Klinikums an die B1/B5 an anderer Stelle wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen (siehe Kapitel II.5.4.2).

Der im Verkehrsgutachten vorgeschlagene Linksabbiegestreifen mündet in einen Mittelstreifendurchbruch mit 40 cm Höhenunterschied der Richtungsfahrbahnen. Im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (Dittrich Verkehrsplanung: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Machbarkeit eines Linksabbiegestreifens an der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf, Dezember 2008 [Dittrich Verkehrsplanung 12/2008]) wurde daher der Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit für die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens an dieser Stelle erbracht.

Abbildung 1: Linksabbiegestreifen mit Dreiecksinsel



Das Linksausfahren aus dem Klinikgelände auf die Bundesstraße B 1/5 ist nur für Rettungsfahrzeuge mit Sondersignal möglich. Für alle übrigen Fahrzeuge soll durch entsprechende Beschilderung ein Rechtsfahrgebot sichergestellt werden.

Herstellung und Finanzierung des ca. 20 m langen Linksabbiegestreifens im Bereich des Mittelstreifens der B1/B5 sind im Rahmen eines Erschließungsvertrags zwischen Vivantes und dem Land Berlin geregelt. Darüber hinaus beinhaltet der Erschließungsvertrag das Zurücksetzen der Schrankenanlage in das Grundstück des Krankenhauses um eine Lastzuglänge zur Vermeidung von Rückstau auf der Bundesstraße B 1/5, die Aufstellung und Kostenübernahme einer Beschilderung mit einem Rechtsfahrgebot (Verkehrszeichen 209) auf dem Krankenhausgelände für ausfahrende Fahrzeuge zur Bundesstraße B 1/5 sowie Regelungen zur Einrichtung einer Gehwegüberfahrt am Münsterberger Weg.

Die Nichtbenutzung der Liefer- und Rettungszufahrt durch Besucher/-innen und Beschäftigte wird durch eine entsprechende Beschilderung an der Bundesstraße B1/B5 sowie entsprechende Regeln auf dem Krankenhausgelände (Durchfahrtsverbot für den Besucherverkehr) sicherzustellen. Entsprechende Regelungen sind Bestandteil des Erschließungsvertrags.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den ergänzenden Regelungen des Erschließungsvertrags zwischen Vivantes und dem Land Berlin ist die Erschließung des Klinikgeländes gesichert. Die vorgesehene Erschließung gewährleistet bei gegenseitiger Verträglichkeit der Verkehrsarten die Beibehaltung der gewachsenen Strukturen.

Sollte die Anbindung für Krankenwagen ohne Sondersignal und Lieferfahrzeuge – anders als unterstellt – nicht vollständig über die zukünftige Grundstückszufahrt an der Bundesstraße

Alt-Kaulsdorf erfolgen, sondern ein geringer Anteil (stadtauswärts gerichtete Fahrten vom Krankenhausgelände) über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Myslowitzer Straße abgewickelt werden, ist in diesem Fall im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Verträglichkeit einer solchen Erschließung zu erbringen.

Der Bebauungsplan 10-50 sichert gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB die Myslowitzer Straße, den Münsterberger Weg und die Straße Alt-Kaulsdorf in ihrer bestehenden Breite als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenbegrenzungslinien für die öffentlichen Straßen fest und trifft zur funktionalen Einteilung keine Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nr.8:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

5.4.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Bebauungsplan setzt an der südlichen Grenze des Sondergebiets „Klinikgebiet“ entlang der Bundesstraße B1/B5 einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Der Bereich der vorhandenen Zufahrt ist von der Festsetzung ausgenommen.

Entsprechend der Forderung von SenStadt VII B im Rahmen der Behördenbeteiligung wird mit dieser Festsetzung die Neuanlage von Zufahrten westlich der bestehenden Zufahrt ausgeschlossen und die geplante Anbindung des Klinikums für Rettungs- und Lieferfahrzeuge im Bereich der bestehenden Zufahrt mittelbar abgesichert.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Im Verkehrsgutachten (Dittrich Verkehrsplanung 09/2008) wurde in Anlehnung an die Richtwerte der Berliner Bauordnung, die bis 1997 galten, aus dem ermittelten Verkehrsaufkommen und den pro Tag möglichen Nutzungen eines Stellplatzes die benötigte Stellplatzanzahl je Fahrtzweck (Besucher, Beschäftigte) ermittelt.

Der Stellplatzbedarf für Besucher und Beschäftigte lässt sich demnach hinreichend abdecken, sofern je nach Ausbauvariante Klinikum³ mindestens 114 bis 143 Stellplätze vorgesehen werden.

Da die Stellplätze des Klinikums wesentliche Emissionsorte darstellen, erfolgt im Bebauungsplan im Sinne des Konfliktbewältigungsgebots eine Verortung mittels zeichnerischer Festsetzung der Flächen für Stellplatzanlagen. Der Bebauungsplan beinhaltet dabei folgende Festsetzungen von Flächen für Stellplätze:

- Stellplatzflächen St 1a und b im westlichen Planbereich (für Pkw der Angestellten und Besucher)
- Stellplatzfläche St 2 innerhalb der Erweiterungsfläche (für Pkw der Angestellten)

³ Ohne / mit zusätzlicher Erweiterung des Klinikums sowie vor / nach Abriss von Haus 6

- Stellplatzfläche St 3 im östlichen Bereich (für Notfallanlieferung durch Besucher).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird ergänzend geregelt, dass im Sondergebiet „Klinikgebiet“ Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit dieser Regelung wird von der Möglichkeit der BauNVO Gebrauch gemacht, die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bebauungsplan zu regeln, um so die durch die Stellplätze verursachten Lärmimmissionen räumlich zu konzentrieren und ihre Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen aber auch auf die ruhebedürftige Krankenhausnutzung zu minimieren. Weiterhin wird so der Erhalt zusammenhängender und nicht durch parkende Kraftfahrzeuge beeinträchtigter Freiflächen befördert. Durch die Begrenzung außerhalb der Stellplatzflächen zulässiger Stellplätze auf insgesamt 15 unter Berücksichtigung der Bedarfsermittlung und der Gewährleistung der Funktionalität sind unzumutbare negative Auswirkungen auf die Immissions- und Freifächensituation ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Im Sondergebiet „Klinikgebiet“ sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind insgesamt bis zu 145 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zu 15 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Über diese Regelungen hinaus erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 3 eine Begrenzung der maximalen Stellplatzzahl auf 145. Diese Zahl korrespondiert eng mit den Aussagen des Verkehrsgutachtens und soll Belastungen durch Schallemissionen auf das notwendige Maß begrenzen, zugleich aber Stellplätze in ausreichender Zahl zulassen, um die bereits angespannte Stellplatzsituation im Umfeld nicht zu verstärken sowie eine Belastung der umliegenden Straßen durch Parksuchverkehre zu verhindern. Darüber hinaus können ausnahmsweise bis zu 15 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden, wenn es die Belange der Klinik erfordern (ebenfalls textliche Festsetzung Nr. 3). Die Regelung schafft für Vivantes die Möglichkeit zukünftig im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Stellplätze, die heute in Ihrer Notwendigkeit und Lage noch nicht absehbar sind, zu errichten.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen St 1b und 2 erfolgt lediglich als Zwischennutzung. Die Festsetzung erfolgt dabei vor dem Hintergrund, dass Haus 6 (auf der mit den Eckpunkten A1, A2, A3, A4, A1 gekennzeichneten Fläche) aus betrieblichen Gründen erst mit fortgeschrittener Umsetzung des Bebauungskonzepts abgerissen werden kann.

Der zwischenzeitliche Erhalt des Hauses 6 hat zur Folge, dass die Stellplatzanlage St 1a bis zum Abriss von Haus 6 nicht in vollem Umfang genutzt werden kann und (zwischenzeitlich) zusätzliche Flächen benötigt werden. Die Zulässigkeit der aus diesem Grund zusätzlich festgesetzten Stellplatzflächen St 1b und St 2 wird daher im Rahmen einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 4) an die Existenz des Hauses 6 geknüpft. Auf diese Weise wird die Funktionsfähigkeit des Krankenhauses auch für die Zeit vor dem Abriss des Hauses Nr. 6 gesichert. Zudem wird verhindert, dass es während des zwischenzeitlichen Erhalts des Hauses Nr. 6 zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Parksuchverkehr im angrenzenden öffentlichen Straßenland kommt. Somit kann zu jedem

Zeitpunkt die benötigte und mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 entsprechend limitierte Stellplatzzahl realisiert werden.

Im Bebauungsplan erfolgt vor dem erläuterten Hintergrund für die mit den Eckpunkten A1, A2, A3, A4, A1 gekennzeichneten Fläche (Haus 6) sowie für den Bereich der Stellplatzflächen St 1b und St 2 jeweils die Festsetzung der Zwischennutzung und der Folgenutzung. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Ungültigwerden der bedingten Festsetzung der Zwischenutzung und das Gültigwerden der Folgenutzung ist der erfolgte Abriss des auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 befindlichen Gebäudes (Haus 6).

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Auf den Flächen für Stellplätze St 1b und St 2 sind Stellplätze nur zulässig, bis das auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 befindliche Gebäude abgerissen ist. Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur zulässig, bis das auf dieser Fläche befindliche Gebäude abgerissen ist.“

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der zeitlich begrenzten Zulässigkeit von Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Um die Funktionalität des Standortes durchgängig gewährleisten zu können, ist unter Berücksichtigung insbesondere der wirtschaftlichen Bedingungen der zwischenzeitliche Erhalt des Gebäudes innerhalb der Fläche A1, A2, A3, A4 erforderlich. Nach Abriss des Hauses 6 sind an diesem Standort die langfristig erforderlichen Stellplätze vorgesehen im Sinne der Vermeidung von Parksuchverkehr und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen. Die Stellflächen innerhalb der Fläche St 1b und St 2 sind dann nicht mehr erforderlich. Für die Fläche St 2 wird daher – in Ergänzung der übrigen südlichen Erweiterungsfläche – als Folgenutzung überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Fläche St 1b erfolgt als Folgenutzung eine Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche. Vorgesehen ist, diese Fläche nach Auslaufen der Stellplatznutzung (Zwischennutzung) zu begrünen.

5.5 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet befindlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Gasleitungen und Kabeltrassen (Energieversorgung) befinden sich im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Eine zusätzliche Sicherung im Rahmen der Bebauungsplanung erübrigt sich.

Energieversorgung

Im Zuge der Planung wurde die Kombinierten-Station K 55131 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH auf dem Krankenhausgelände (Myslowitzer Straße 45) südlich des Münsterberger Wegs aufgegeben und durch eine neue Netzstation zur Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebiets ersetzt. Die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH Vattenfall hat hierfür auf dem Grundstück Myslowitzer Straße 45 direkt vor der Grundstücksgrenze am Münsterberger Weg unweit der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze die Netzstation N 18834 errichtet. Der Standort der neuen Netzstation stellt nach Auskunft der Vattenfall Europe Business Services GmbH den Lastschwerpunkt dar. Der Anschluss der Klinik an die Stromversorgung erfolgt zukünftig über eine in die im Nordosten des Grund-

stücks geplante Technikzentrale (derzeit im Bau) integrierte Übergabestation. Während der Bauzeit gibt es ein Provisorium.

Bei der im Nordwesten des Klinikgrundstücks inzwischen realisierten Netzstation N 18834 handelt es sich um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO. Da der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung zwischen der Vivantes Netzwerke für Gesundheit GmbH und der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH vom 29.03./23.04.2010 wird dem Stromversorger die Nutzung des Grundstücks Myslowitzer Straße 45 in dem oben benannten Bereich in dem Umfang, der für den Betrieb der Netzstation N 18834 sowie für die zuführende Kabeltrasse erforderlich ist, eingeräumt.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasservorhaltung kann über das öffentliche Trinkwassernetz bzw. soweit erforderlich, über entsprechende Maßnahmen auf dem Klinikgelände (Löschwasserreich, Löschwasserbrunnen) sichergestellt werden. Gegen diese ggf. notwendigen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung auf dem Grundstück bestehen von Seiten der Berliner Wasserbetriebe trotz der Lage in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf keine Bedenken. Im Übrigen sind derartige Maßnahmen Gegenstand eines dem Bebauungsplan nachgelagerten Genehmigungsverfahrens.

Abfallbeseitigung

Die reinigungstechnische Erschließung des Sondergebiets „Klinikgebiet“ ist über die bestehende Zufahrt an der Myslowitzer Straße sichergestellt.

5.6 Belange des Immissionsschutzes

Gewerbelärm

Der Darstellung der Umweltauswirkungen der Planung im Kapitel II.3.1.2 ist zu entnehmen, dass die schalltechnischen Berechnungen ohne Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen in Teilbereichen im Ergebnis zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁴ kommen. Ursache hierfür sind die Emissionen der verschiedenen Verkehre auf dem Klinikgelände (Rettungs- und Lieferverkehr sowie Beschäftigten- und Besucherverkehr einschließlich von Besuchern der Notaufnahme).

Wie in Kapitel II.3.1.2 dargestellt, unterscheidet sich die Situation im östlichen Planbereich von derjenigen im westlichen Bereich. Während im westlichen Planbereich in der weiteren Planung und/oder durch betrieblich-organisatorische Maßnahmen sowie unter Zugrundelegung realistischer Annahmen für die Nutzung der Besucherstellplätze in der lautesten Nachtstunde die ausgewiesenen IRW-Überschreitungen durch Beurteilungspegel und kurzzeitige Geräuschspitzen real faktisch vermeidbar bzw. real nicht zu erwarten sind, bedarf es bezüglich der an der östlichen Grundstücksgrenze ermittelten Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sicherung von immissionsmindernden Maßnahmen durch den Bebauungsplan.

⁴ Zum Verhältnis der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 siehe Kapitel II.3.1.2

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte erfolgen im Bebauungsplan folgende Immissionschutzfestsetzungen, die der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Bereich östlich des Plangebietes dienen:

- Festlegung der Lage der ebenerdigen Notfallzufahrt auf den in der aktuellen Planung für den Krankenhausneubau und damit den schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde gelegten Standort (Fläche B1, B2, B3, B4, B1) in der Nähe der östliche Geltungsbereichsgrenze (textliche Festsetzung Nr. 5)
Durch diese Festsetzung wird das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens planungsrechtlich gesichert. Zudem ermöglicht die eindeutige Lagebestimmung die Ermittlung und Festsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen bereits im Bebauungsplan.
- Errichtung einer Überdachung der Notfallzufahrt mit den Mindestabmessungen von 17,5 m Breite und 6,0 m Tiefe sowie einer lichten Höhe zwischen 3,7 und 4,0 m (textliche Festsetzung Nr. 5)
- Errichtung einer parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Sichtschutzwand im Bereich der Notfallzufahrt mit den Mindestabmessungen von 3,0 m Höhe und 10,6 m Länge unterhalb der Überdachung (textliche Festsetzung Nr. 5)
- Errichtung einer 3,5 m hohen und 85,0 m langen, parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Lärmschutzwand zwischen den Grundstücken Hornsteiner Weg 31 und 32 und der Notfallzufahrt bzw. den Stellplätzen für Besucher der Notaufnahme (Fläche C1, C2, C3, C4, C5, C6, C1; textliche Festsetzung Nr. 6).

Ziel dieser Festsetzungen ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld und die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Durch die Festsetzungen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den Wohngrundstücken östlich des Plangebietes gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die Fläche B1, B2, B3, B4, B1 ist ebenerdig für die Notfallzufahrt zu nutzen. Innerhalb der Fläche sind zum Schutz vor Lärm folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

- *Errichtung einer Überdachung der Notfallzufahrt mit den Mindestabmessungen von 17,5 m Breite und 6,0 m Tiefe sowie einer lichten Höhe zwischen 3,7 und 4,0 m mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB sowie*
- *Errichtung einer parallel zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Sichtschutzwand mit den Mindestabmessungen von 3,0 m Höhe und 10,6 m Länge unterhalb der Überdachung mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.Z.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Auf der Fläche C1, C2, C3, C4, C5, C6, C1 ist eine 3,5 m hohe und 85 m lange Lärm-schutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Bedingt durch den von der Straße Alt-Kaulsdorf ausgehenden Verkehrslärm kommt es an den der Straße Alt- Kaulsdorf direkt zugewandten und an den seitlichen, nicht zum Innenhof weisenden Fassaden der innerhalb der Erweiterungsflächen (Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D1 vor Abriss des Hauses 6 bzw. Fläche D1, D2, D3, D4, D7, D8, D9, D10, D1 nach Abriss des Hauses 6) geplanten Klinikgebäude zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1. Als Beurteilungspegel wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vor den o. g. Fassaden maximale Werte von 61 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. Für Bettenräume mit Fenstern wird daher durch die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sichergestellt, dass insbesondere nachts bei geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet werden kann. Wegen der bedingten Festsetzung für den Bereich der Fläche D4, D5, D6, D7, D4 erfolgt für diesen Bereich eine entsprechende Festsetzung für die Zeit nach Abriss des Hauses 6.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D10, D1 gelegene und zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Räume mit Fenstern in den der Linie zwischen den Punkten D1 und D2 zugewandten Außenwänden sowie in Außenwänden von Innenhöfen.“

Nach Abriss des auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 befindlichen Gebäudes sind zum Schutz vor Verkehrslärm auch innerhalb der Fläche D4, D5, D6, D7, D4 gelegene und zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Räume mit Fenstern in den der Linie zwischen den Punkten D1 und D2 zugewandten Außenwänden sowie in Außenwänden von Innenhöfen.“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Übrigen wird hinsichtlich der Immissionsschutzbelange auf die Ausführungen in Kapitel II.3.1.2 verwiesen, in dem diese ausführlich behandelt werden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.

(Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999)

5.8 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan 10-50

	Fläche in m ²	Anteil
Sondergebiet „Klinikgebiet“	55.622	91,9%
Straßenverkehrsflächen	4.898	8,1%
Insgesamt	60.520	100,0%

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Stadtplanerische Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplans zielen auf eine Bestandssicherung unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen funktionellen Entwicklung am Standort, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab. Die planungsrechtliche Sicherung eines Krankenhausstandortes schafft die Voraussetzungen für ein räumlich gut erreichbares Gesundheitsangebot in Marzahn-Hellersdorf. Die planerischen Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine Integration des Krankenhausstandortes in das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte städtebauliche Umfeld.

2 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die Arbeitsstätten

Durch die Lage des Krankenhauses an der Bundesstraße B 1/5 und der Myslowitzer Straße ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben und eine zusätzliche Belastung des Nebennetzes ausgeschlossen. Durch die vorgesehene Erschließung werden Störungen der benachbarten Wohnnutzungen weitgehend vermieden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen schließt mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung unvereinbare Lärmimmissionen aus.

3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Alle mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Kosten werden durch den Eigentümer des Klinikgeländes, der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH, übernommen. Dies gilt auch für erforderliche Umbaumaßnahme im öffentlichen Straßenland im Bereich der Bundesstraße B1/B5. Die hierfür notwendigen Kostenregelungen sind Gegenstand eines zwischen der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH und dem

Land Berlin abgeschlossenen Erschließungsvertrags. Dem Land Berlin werden keine Kosten entstehen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV VERFAHREN

1 Information der Senatsverwaltung und der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans mit Schreiben von Dezember 2007 gemäß § 5 AGBauGB informiert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung teilte mit Schreiben vom 23.01.2008 mit, dass gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen. Die Planungsziele des Bebauungsplans seien aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB würden durch Nr. 3 (übergeordneter Standort des Gemeinbedarfs) berührt. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung i.S.v. § 7 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB seien durch die Bundesstraße B1/5 als großräumige Straßenverbindung der Funktionsstufe II und der Myslowitzer Straße als Ergänzungsstraße im übergeordneten Straßennetz Berlins betroffen. Die verkehrliche Anbindung an die Straße Alt-Kaulsdorf werde vorrangig weiter über den lichtsignalisierten Kreuzungspunkt mit der Myslowitzer Straße erfolgen. Die direkte Anbindung des Krankenhausgeländes an die Bundesstraße B1/5 sei voraussichtlich nur eingeschränkt genehmigungsfähig. Insofern sei bei einem von der bisherigen Verkehrserschließung abweichenden Konzept ein Verkehrsgutachten notwendig.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 30.01.2008 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans 10-50 im Einklang mit § 36 Abs. 3 LEPro 2003 stehe und an die Ziele der Raumordnung angepasst sei. Die Festlegungskarte des Entwurfs des LEP B-B stelle das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Das genannte Erfordernis der Raumordnung des bisherigen LEPro bleibe bis zum Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsprogramms verbindlich.

Berücksichtigung dringender Gesamtinteressen Berlins im Bebauungsplan

Die dringenden Gesamtinteressen Berlins hinsichtlich der Sicherung des Gesundheitsstandortes und des Verkehrs werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der übergeordnete Standort des Gemeinbedarfs „Krankenhausstandort in Kaulsdorf“ wird durch den Bebauungsplan langfristig planungsrechtlich gesichert, seine Weiterentwicklung ermöglicht und damit die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

2 Aufstellungsbeschluss

Am 19.02.2008 hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin für das Grundstück Myslowitzer Straße die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 10-50 beschlossen (BA-Beschluss Nr. 0463/III vom 26.02.2008).

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 19.02.2008 über die Aufstellung des Bebauungsplans 10-50 sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 18.04.2008 auf Seite 976 bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-50 fand in der Zeit vom 10.09.2008 bis 23.09.2008 in den Räumen des Klinikums Hellersdorf, Myslowitzer Straße 45, Haus 7a (ohne Rücksprachemöglichkeit) und vom 25.09. bis 10.10.2008 in den Räumen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 (mit Rücksprachemöglichkeit) statt. Zum o.g. Bebauungsplanverfahren führte der Fachbereich Stadtplanung gemeinsam mit Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH am 09.09.2008 eine Informationsveranstaltung in den Räumen des Klinikums Hellersdorf, Myslowitzer Straße 45, Haus 7a durch. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 29.08.2008 in der Berliner Tageszeitung „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Die Auswertung der schriftlichen und während der Informationsveranstaltung mündlich vorgebrachten Anregungen ergab zusammengefasst folgendes Bild:

Standort

Hinterfragt wurde die langfristige Sicherung des Standortes an sich.

Die Zusammenlegung der Klinikenstandorte „Brebacher Weg“ und „Myslowitzer Straße“ stellt eine Unternehmensentscheidung der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH dar, durch die eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Krankenhausbetriebes und eine Verbesserung des Betreuungsangebotes erreicht werden sollen. Durch die Zusammenführung der Standorte an der Myslowitzer Straße kann auch langfristig die Krankenhausversorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sichergestellt werden. Damit wird hier ein Infrastrukturstandort gesichert, der wesentlich zur Wohnqualität im Siedlungsgebiet beiträgt. Dies wäre bei einem außerbezirklichen Standort nicht der Fall.

Verkehr und Immissionen

Einen weiteren Schwerpunkt der Anregungen bildeten die befürchteten Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Besucherverkehr und die Einordnung von Stellplätzen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Klinikentwicklung auf die nähere Umgebung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden der von der Klinik verursachte Gewer-

belärm sowie der Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen im Umfeld untersucht und bewertet. Gegenüber der derzeitigen Situation werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen erzeugt. Der Bebauungsplan sieht ausdrücklich Stellplätze und deren Verortung auf dem Gelände vor, gerade weil eine gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen mit dem Achten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin entfallen ist. Ziel dieser Festsetzung ist, eine unzumutbare Belastung der umliegenden Anliegerstraßen durch einen hohen Parksuchverkehr zu verhindern. Durch entsprechende Schallschutz- und organisatorische Maßnahmen können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Bebauung / Nutzung

Befürchtet wird, dass durch die im Zusammenhang mit dem Krankenhaus zu erwartenden baulichen Anlagen eine teilweise Verschattung der angrenzenden Wohngrundstücke erfolgt.

Im Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung, die eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleisten und damit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen.

Sicherheit

Hinsichtlich der Erweiterung des Klinikstandorts um eine Abteilung für „Neurologie und Psychiatrie“ bestehen Sicherheitsbedenken.

Im Rahmen des Krankenhausbetriebes ist zu gewährleisten, dass Patienten der Psychiatrie entsprechend ihres Gefährdungspotentials sicher im Klinikum untergebracht werden. Dies wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt, so dass von einer Gefährdung Dritter nicht ausgegangen werden kann. Ein Betreten von Nachbargrundstücken ist durch den verursachenden Eigentümer durch eine Grundstückseinfriedung sicherzustellen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Fazit

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Ziele des Bebauungsplans.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans weiter konkretisiert. Dies betraf insbesondere die exakte Verortung und Größe der Flächen für Stellplatzanlagen sowie die Aufnahme notwendiger Festsetzungen zum Immissionsschutz nach Vorliegen der Schalltechnischen Untersuchung.

4 Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 672/II vom 19.11.2008 das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gemäß § 4a BauGB sollte ursprünglich die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der erwarteten Probleme, insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Artenschutzes, wurden diese Verfahrensschritte gesondert durchgeführt.

5 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 13.11.2008 sind insgesamt 22 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gebeten worden. Dem Schreiben waren der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beigelegt. Zusätzlich wurden mit Schreiben vom 13.11.2008 der Deutsche Post Real Estate GmbH die Planungsunterlagen zur Information übergeben und um Auskünfte über die eigenen Planungsabsichten gebeten. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen 20 Stellungnahmen ein.

Die Auswertung ergab zusammengefasst folgendes Bild:

Verkehrerschließung

Die Verkehrsorganisation am Standort wird von SenStadt VII B mitgetragen. Wichtige Voraussetzungen hierfür seien die Trennung der Besucherzufahrt von der Liefer- und Rettungszufahrt sowie die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur von der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf an der bestehenden Zufahrt. Hier sei aufgrund der verschiedenen Höhen der Richtungsfahrbahnen ein Nachweis der Machbarkeit notwendig. Das Zurücksetzen der Schrankenanlage in das Grundstück des Krankenhauses um eine Lastzuglänge zur Vermeidung von Rückstau auf der Bundesstraße B 1/5 sei ebenfalls sicherzustellen. Um entlang der Bundesstraße eine Anbindung am östlichen Rand des Bebauungsplans zu sichern und Zufahrten weiter westlich auszuschließen, seien Zufahrten außerhalb der Bestandszufahrt durch Festsetzung auszuschließen.

Die Stellungnahme stützt im Grundsatz die Planung. Den Anregungen von SenStadt VII B wird entsprochen, die grundsätzliche Machbarkeit der Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur von der Bundesstraße wurde nachgewiesen (siehe hierzu Kapitel II.5.4.1). Die geforderte Festsetzung des Ausschlusses von Zufahrten außerhalb der Bestandszufahrt entlang der B1/B5 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wurde ergänzt. Weitere Regelungen sind Bestandteil des Erschließungsvertrags zwischen dem Land Berlin und Vivantes. Die wesentlichen Inhalte des Erschließungsvertrags werden in der Begründung dargestellt.

Ver- und Entsorgung

Gemäß den abgegebenen Planunterlagen der Berliner Wasserbetriebe, der WGI GmbH / Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB) sowie der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden sich in den das Plangebiet umgrenzenden Straßen Ver-

und Entsorgungsleitungen. Die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH führt aus, dass für die geplante Bebauung umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig sind.

Die Begründung wurde ergänzt. Im Übrigen wird auf die Darstellungen in den Kapiteln I.2.5 und II.5.5 verwiesen.

In dem betrachteten Gebiet befindet sich eine Kombinierten-Station K 5131 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. In dem angegebenen Bereich sind von der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH Anlagen geplant.

Auf dem Krankenhausgelände südlich des Münsterberger Wegs befinden sich eine Kombinierten-Station K 5131. Diese dient derzeit der Stromversorgung der Klinik und von Teilen des angrenzenden Siedlungsgebiets. Im Zuge der Planung wird diese Station aufgegeben und u.a. durch eine neue Netzstation im Nordwesten des Klinikgrundstücks zur Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebiets ersetzt. Für die Zuleitung und die Netzstation selbst wurde im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche ergänzt. Die Begründung wurde ergänzt. Im Übrigen wird auf die Darstellungen in Kapitel II.5.5 verwiesen.

Für die Löschwasserversorgung ist nach Aussage der Berliner Feuerwehr in nicht mehr als 100 m Entfernung zum entferntesten Teil eines jeden Gebäudes ein Hydrant oder eine andere Löschwasserentnahmestelle erforderlich. Diese müsse von Einsatzfahrzeugen der Berliner Feuerwehr erreicht werden können.

Es wird auf die Darstellungen in Kapitel II.5.5 verwiesen. Die Begründung wurde ergänzt.

Umwelt

Der Planfestsetzung als solcher stehen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG a.F. (§ 44 Abs. 1 BNatSchG n.F.) nach Aussage von SenStadt I E nicht entgegen. Jedoch sind die in der Planbegründung getroffenen Rechtsaussagen hinsichtlich der vermeintlich ausgleichsfreien Zulässigkeit abrissbedingter Beseitigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gebäudenutzender Arten rechtsirrig.

Die abrissbedingte Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bedürfe der gesonderten ordnungsrechtlichen Zulassung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 BNatSchG n.F.). Dem Grunde nach handelt es sich hier um eine Fallgestaltung des § 43 Abs. 8 Nr. 5 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG n.F.). Diese Ausnahmezulassung stellt man dem Vorhabensträger verbindlich in Aussicht. Sie wird zur Wahrung der gesetzlichen Anforderungen mit der entsprechenden Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich (Auflage) verbunden werden. Die Darstellungen in der Planbegründung sind zu überarbeiten.

Die rechtliche Bewertung bezüglich der gebäudebrütenden Vogelarten in der Begründung wurde überarbeitet. Dabei wird nunmehr auf das Instrument der Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 BNatSchG n.F.) abgestellt. Weiterhin wurde ergänzt, dass die zuständige Senatsverwaltung eine Ausnahmezulassung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG a.F. (§ 45 Abs. 7 BNatSchG n.F.) verbindlich in Aussicht stellt (Im Übrigen siehe dazu Kapitel II.3.2.2). Bezüglich der Fledermäuse (hier der Zwergfledermaus) wird an der getroffenen Rechtsaussage festgehalten. Die Darlegungen in der Begründung wurden jedoch präzisiert und ergänzt (siehe Kapitel II.3.2.1 und II.3.2.2).

Genauer darzustellen ist die direkte Anbindung an die Bundesstraße B1/5 für Krankenwagen und Lieferfahrzeuge. Hier besteht nach Auffassung von SenStadt I E ein Konflikt zum formulierten Ziel, die zur Bundesstraße orientierte Freifläche einschließlich des Baumbestandes, zu erhalten. Die Lage dieser weiteren Zufahrt sollte mit geringstmöglichen Eingriffen in Natur- und Landschaft geplant werden und in Karte und Text beschrieben werden.

Die Anbindung an die Bundesstraße B1/5 erfolgt über die bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt im äußersten Südosten des Plangebiets. Eine weitere Zufahrt ist nicht geplant. Der benannte Konflikt besteht daher nicht. Die Beschreibung der Zufahrt von der Bundesstraße B1/B5 wurde in der Begründung ergänzt (einschließlich Abbildung; siehe Kapitel II.5.4.1). Im Bereich der auf der B1/B5 einzurichtenden Linksabbiegespur kommt es voraussichtlich zum Verlust von zwei Straßenbäumen (ausführlicher hierzu siehe Kapitel II.3.2.2).

Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe und SenGUV II D 25 liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III A und § 8 „Schutz der Zone III B“ müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abt. II D 1 muss mit einbezogen und eine Genehmigung eingeholt werden.

Aus der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen der Planungsinhalte des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan wurde um eine nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets ergänzt. Die Begründung wurde um Aussagen zum Wasserschutzgebiet Wuhlheide/Kaulsdorf ergänzt. Im Übrigen wird auf die Abhandlung der Thematik in den Kapitel II.3.3.1 und II.3.3.2 der Begründung verwiesen.

Die zuständige Wasserbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden beteiligt. Die Sicherstellung der Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften ist Gegenstand unmittelbar vorhabenbezogener, dem Bebauungsplan nachgelagerter Genehmigungsverfahren.

Nach Aussage von SenGUV II D 25 ist die Begründung um eine Darlegung der Auswirkungen auf Oberflächengewässer (hier wegen der im Plangebiet vorherrschenden Trennkanales auf die als Vorfluter dienende Wuhle) zu ergänzen.

Die Begründung wurde in den Kapiteln I.2.5 und II.3.3.1 um eine Aussage zur Funktion der Wuhle als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation ergänzt. Das Kapitel II.3.3.2 wurde um die Darlegung der Auswirkungen auf Oberflächengewässer, konkret auf die Wuhle, ergänzt.

Der gesamte Planungsbereich ist im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche erfasst.

Die Begründung wurde in den Kapiteln II.3.3.1 und II.3.3.2 um Aussagen zur im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 8263 geführten Altlastenverdachtsfläche ergänzt. Der Altlastenverdacht steht der bisherigen und geplanten Nutzung als Krankenhausstandort nicht entgegen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

Sonstiges

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben. Da ein enger räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-13 besteht, sollte aber noch dargelegt werden, dass ein enger zeitlicher und / oder enger sachlicher Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht besteht.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel I.1.2).

Vom Landesdenkmalamt wird um Konkretisierung der Formulierungen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege hinsichtlich nicht verzeichneter archäologischer Funde und Fundstellen gebeten.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt (siehe Kapitel I.2.7 und II.3.6.1)

Fazit

Aus der Abwägung ergaben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs:

- Aufnahme einer zeichnerische Festsetzung zum Ausschluss von Zufahrten außerhalb der Bestandszufahrt (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) an der zur B1/B5 gelegenen Grenze des Sondergebiets Klinikgebiet
- Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche für eine Netzstation der Vattenfall und deren Zuleitung (für die Stromversorgung des angrenzenden Siedlungsgebiets)
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.

Weitere Punkte sind Gegenstand von Regelungen eines Erschließungsvertrags. Die Begründung wurde in mehreren Punkten überarbeitet bzw. ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt.

6 Beschluss über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 736/III vom 9.03.2009 das Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 10-50 fand in der Zeit vom 15.06. bis einschließlich 15.07.2009 in den Räumen des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 statt. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Anzeige im Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1294, 1295 vom 05. Juni 2009 hingewiesen. Darüber hinaus wurde am 05. Juni 2009 durch Anzeigen in der Berliner Tageszeitung „Berliner Zeitung“ auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Die Träger

öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. Juni 2009 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Während der Auslegungsfrist gingen lediglich zwei schriftliche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. In einer der beiden Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert, die Auswertung der anderen ergab zusammengefasst folgendes Bild:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Nach Aussage von SenStadt VII B sollte bei der Organisation der inneren Erschließung auf dem Klinikgelände geprüft werden, ob im Einzelfall für Lieferfahrzeuge, die in stadtauswärtige Richtung über die Bundesstraße B 1/5 fahren müssen, die Möglichkeit eingeräumt werden kann, über die Myslowitzer Straße zum signalisierten Knoten an der Bundesstraße zu gelangen. Der Grund ist, dass Wendemöglichkeiten auf der Bundesstraße an den benachbarten Knoten wegen fehlender Fahrbahnbreiten nicht gegeben sind. Durch den bestehenden Kreuzungspunkt der Myslowitzer Straße an der B 1/5 sind alle Fahrrichtungen und Abbiegebeziehungen hier verkehrssicher möglich. Diese Einzelereignisse wären auch keine relevante Mehrbelastung für die Myslowitzer Straße.

In diesen Prüfprozess sollte auch diese Fahrmöglichkeit für Krankentransporte mit Fahrtrichtung Ost einbezogen werden, da die Zufahrt an der Straße Alt-Kaulsdorf auch für sie nur eingeschränkt nutzbar ist. Das Wenden von Krankentransporten am Mädewalder Weg ist möglich und von der Anzahl an der Lichtsignalanlage auch unkritisch. Es besteht aber die Befürchtung, dass Krankenfahrzeuge mit dem Fahrziel in östlicher Richtung stadtauswärts einen kürzeren Weg wählen wollen, sich dann verkehrswidrig verhalten und den Verkehrsablauf der Bundesstraße beeinträchtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ergänzenden Regelungen des zwischen Vivantes und dem Land Berlin abzuschließenden Erschließungsvertrags wird die Erschließung des Klinikgeländes gesichert und eine Erschließung für den Krankenwagen- und Lieferverkehr direkt über die Bundesstraße B 1 / B 5 ermöglicht. Das Linksausfahren aus dem Klinikgelände auf die Bundesstraße ist dabei nur für Rettungsfahrzeuge mit Sondersignal möglich.

Die Möglichkeit, dass im Einzelfall Lieferfahrzeuge, die in stadtauswärtige Richtung über die Bundesstraße B 1/5 fahren müssen, über die Myslowitzer Straße zum signalisierten Knoten an der Bundesstraße gelangen, wird durch den Bebauungsplan und die ergänzenden Regelungen des Erschließungsvertrags nicht ausgeschlossen.

Eine abschließende Regelung dieser Frage soll nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern – im Sinne einer Abschichtung – im Baugenehmigungsverfahren bzw. der Genehmigung der Entwurfsplanung zur baulichen Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlage (Linksabbiegestreifen) behandelt werden, da erst zu diesem Zeitpunkt abschließende Aussagen zur internen Verkehrsorganisation auf dem Klinikgelände möglich sind. SenStadt VII B ist in den Entscheidungsprozess einzubinden.

Im Übrigen ist nach Aussage des Vivantes Klinikum Hellersdorf davon auszugehen, dass fast alle Lieferfahrzeuge das Gelände stadteinwärts verlassen, da fast alle maßgeblichen Partner ihren Firmensitz in Berlin haben. Ein Wenden des zunächst rechtsabbiegenden,

stadtauswärtsgerichteten Lieferverkehrs ist am Knoten Bundesstraße B1/B5 / Mädelwalder Weg unter Zuhilfenahme anderer Fahrspuren grundsätzlich möglich, ebenso wie das Fahren einer „weiträumigen Schleife“.

Hinsichtlich der Krankenfahrzeuge ohne Sondersignal wird durch ein Rechtsfahrgebot an der Ausfahrt zur Bundesstraße B 1 / B 5 sichergestellt, dass diese das Krankenhausgelände – unabhängig von ihrem Ziel – in stadteinwärtige Richtung verlassen. Wie von SenStadt VII B ausgeführt, ist das Wenden von Krankentransporten am Mädelwalder Weg möglich und von der Anzahl an der Lichtsignalanlage auch unkritisch. Die Unterstellung eines verkehrswidrigen Verhaltens der Krankenwagenfahrer mit dem Fahrziel in östlicher Richtung (stadtauswärts) kann nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sein.

Sofern erforderlich, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigung der Entwurfsplanung zur baulichen Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlage (Linksabbiegestreifen) nochmals zu prüfen, ob für stadtauswärtsgerichtete Krankenwagenfahrten vom Klinikstandort aus den von SenStadt VII B benannten Gründen eine Erschließung über die Myslowitzer Straße gewählt werden sollte.

Gemäß Aussage des Fachgutachters kommt es hinsichtlich der in der schalltechnischen Untersuchung von September 2008 ermittelten Geräuschimmissionssituation für schutzwürdige Räume innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu keiner wesentlichen Veränderung, sofern ein geringer Anteil (max. 10 %) des prognostizierten Aufkommens von Krankenwagen und Lieferfahrzeugen das Krankenhausgelände über die Myslowitzer Straße abgewickelt wird und die betroffenen Lieferfahrten tagsüber sowie die betroffenen Krankenwagenfahrten ohne Sondersignal und möglichst tagsüber erfolgen.

Die Begründung wurde in den Kapiteln II.3.1.2 und II.5.4.1 ergänzt. Auf die diesbezügliche Darstellung wird ergänzend verwiesen.

Fazit

Aus der Abwägung ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplans. Die Begründung wurde ergänzt.

8 Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0916/III vom 05.11.2009 das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 05.11.2009 ebenfalls beschlossen, den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.12.2009 den Bebauungsplan 10-50 vom 04.06.2009, einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-50 entschieden.

9 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C mit Schreiben vom 09.02.2010 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan 10-50 mit Schreiben vom 01.04.2010 beanstandet sowie darüber hinaus Hinweise gegeben.

Die Beanstandungen bzw. gegebenen Hinweise führten in folgenden Punkten zu inhaltlichen Änderungen und Präzisierungen im Sinne der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes:

- Anpassung der Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für die Stellplätze zueinander (Verzicht auf überlagernde Festsetzungen),
- Präzisierung der bedingten Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Abriss des Hauses 6: Darstellung der Zwischennutzung in der Hauptzeichnung sowie der Folgenutzungen in Nebenzeichnungen,

Präzisierung der Begründung der bedingten Festsetzungen in der Bebauungsplanbegründung,

- Ersatzlose Streichung der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche (Netzstation und Zuleitung); die Sicherung erfolgte inzwischen über eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen Vivantes und Vattenfall Europe, so dass die planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich ist.
- Geringfügige Ausweitung der Fläche für die Notfallvorfahrt bis zur östlichen Baugrenze (zur Vermeidung einer "Restfläche" zwischen Notfallvorfahrt und östlicher Baugrenze innerhalb des Baufensters im Sinne der Funktionalität der geplanten Festsetzung); Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5, Satz 1 (Notfallvorfahrt) um das Wort "ebenerdig".
- Weitere sich aus diesen Änderungen ergebende Anpassungen (Flächenabgrenzung im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, Vermaßung).

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt. Die Begründung wurde angepasst und ergänzt.

10 Eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Da durch die Änderung bzw. Ergänzung der Planung im Ergebnis der Rechtsprüfung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde gemäß § 4a (3) BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen bzw. Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Beteiligt wurden Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH als Grundstückseigentümerin sowie SenGUV I F 32 (zuständig für Krankenhausstandorte) und Vattenfall Europe Business Servi-

ces GmbH, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin mit Schreiben vom 14.09.2010. Es wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den nach dem Anzeigeverfahren erfolgten Änderungen abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme wurde auf zwei Wochen aufgrund des eingeschränkten Umfangs verkürzt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen vier Stellungnahmen ein (darunter zwei von Vattenfall Europe). Es wurden keine Einwände geäußert.

Fazit:

Durch die Änderung bzw. Ergänzung der Planung sind die Beteiligten nicht wesentlich stärker betroffen als bisher. Auf die beabsichtigte Nutzung sind keine einschränkende Auswirkungen zu erwarten. Die Änderungen dienen im Wesentlichen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes. Die Abwägung ergab keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung.

11 Erneute Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 23.11.2010 erneut zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1210/III hat das Bezirksamt beschlossen den Bebauungsplan 10-50 der BVV erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde festgestellt, dass in der Beschlussvorlage der BVV nicht auf das zum Bebauungsplan gehörende Deckblatt vom 15. Oktober 2010 verwiesen wurde. Im Sinne der Rechtssicherheit wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 0083/VII vom 23.02.2012 erneut die Festsetzung des Bebauungsplans 10-50 vom 04. Juni 2009 mit Deckblatt vom 15. Oktober 2010 für das Grundstück Myslowitzer Straße 45 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf mit dem korrigierten Titel des Bebauungsplanes beschlossen und der Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG zugestimmt.

12 Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 397/IV vom 12.03.2013 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes 10-50 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-50 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf vom 15. März 2013 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 6, Seite 55, am 28. März 2013 verkündet worden und somit am 29. März 2013 in Kraft getreten.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 28. 7. 2011 (BGBl. I S. 1690)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 10-50 für das Grundstück Myslowitzer Straße 45 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Anlass der Planung war die durch Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH geplante Zusammenlegung, der bisher auf zwei Standorte aufgeteilten Funktionen des Vivantes Klinikums Hellersdorf am Standort des etablierten Krankenhauses Kaulsdorf zusammenzuführen und durch die Errichtung eines Neubaus langfristig die Funktionalität zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren 10-50 wurde gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Dem entsprechend war die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wurden die Umweltbelange im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wesentlicher Umweltbelang ist die Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigung des Plangebietes und der angrenzenden Wohngebiete durch Lärm. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch den Lärm der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf bereits vorbelastet. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten ist durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den Krankenhausbetrieb keine relevante Steigerung der Schallimmissionsbelastung gegeben. Für Bettenräume mit Fenstern wurde die Einhaltung der Immissionswerte durch

eine textliche Festsetzung zur Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sichergestellt, so dass insbesondere nachts bei auf Grund der Beeinträchtigung durch Lärm geschlossenen Fenstern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet werden kann.

Die Wohngebiete westlich und östlich des Plangeltungsbereiches (allgemeine Wohngebiete) waren gegenüber möglichen Beeinträchtigungen aus der geplanten Nutzung zu schützen und mögliche Konflikte auszuschließen. Die Situation im östlichen Planbereich, wo theoretisch in jeder Nachtstunde Notfallanlieferungen durch Besucher erfolgen könnten, die dann wiederholt zu Überschreitungen des Richtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen führen, unterscheidet sich von derjenigen im westlichen Bereich, wo die Überschreitungen der Grenzwerte auf die Zeiten zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr sowie zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr beschränkt bleiben.

Auf bauliche Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden für den Schutz des von Richtwert-Überschreitungen vor allem betroffenen siebengeschossigen Wohnhauses Myslowitzer Straße 55 wurde verzichtet, da mit vertretbarer Höhe einer Schallschutzwand nur für die untersten beiden Geschosse eine relevante Pegelminderung erzielt werden könnte. Nach eingehender Prüfung kann hier durch organisatorische Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung der Angestelltenstellplätze, ein ausreichender Schutz erreicht werden und so der notwendige Lärmschutz sichergestellt werden. Außerdem wird auf die Anlieferungen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr verzichtet. Die Funktionalität des Klinikums wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Bezüglich der an der östlichen Grundstücksgrenze ermittelten Überschreitung der Immissionsrichtwerte bedurfte es der Sicherung von immissionsmindernden Maßnahmen durch den Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wurden deshalb Festsetzungen vorgesehen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. So wurden die Lage der ebenerdigen Notfallzufahrt, die Errichtung einer Überdachung der Notfallzufahrt, die Errichtung Sichtschutzwand im Bereich der Notfallzufahrt und die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen den Grundstücken Hornsteiner Weg 31 und 32 und der Notfallzufahrt festgesetzt.

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist laut Umweltatlas (2002) nur gering bis mäßig mit Schadstoffen belastet. Im gesamtstädtischen Vergleich besteht eine geringe Belastung durch Schadstoffe, diese resultieren vorwiegend aus dem Verkehr und Hausbrand. Gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens war außerdem die Auseinandersetzung im Umgang mit den entsprechend dem faunistischen Gutachten (Ökoplan 06/2008) vorkommenden geschützten Arten erforderlich.

Durch die laut Aussage des Gutachtens geringen Brutpaarzahlen von Gehölzbrütern im Plangebiet sowie das gleichzeitige Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im Umfeld des Planungsraumes, welches durch die umliegenden Einzelhausbe-

bauungen mit Gärten, Gehölze und Grünflächen im Bereich der Kaulsdorfer Seen geprägt ist, ist nur ein geringer Anteil des lokalen Bestandes betroffen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Umgestaltung des Krankenhausgeländes die im Planungsraum vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben. Weiterhin finden sich im nahen Umfeld des Planungsraumes weitere potenziell nutzbare Habitatstrukturen. So ist ggf. infolge der geplanten Eingriffe von einer kleinräumigen Revierverschiebung in nicht betroffene Bereiche auszugehen. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten, da die wesentlichen Brutstätten im Umfeld des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Durch eine Bauzeitenregelung kann darüber hinaus die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Für die abrissbedingte Beseitigung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der vorkommenden gebäudebrütenden Vogelarten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und der Mehlschwalbe bedarf es der gesonderten ordnungsrechtlichen Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, hier der Errichtung eines Krankenhauses und der damit verbundenen ausreichenden gesundheitlichen Versorgung. Die zuständige Oberste Naturschutzbehörde hat eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG verbindlich in Aussicht gestellt.

Im Plangebiet wurden Quartiere mehrerer Fledermausarten gefunden. Es handelt sich dabei ausschließlich um Einzel- und Paarungsquartiere. Bei Einzelquartieren und Paarungsquartieren liegt keine strenge Bindung an das einzelne Quartier vor; insbesondere von den Zwergfledermäusen ist zudem ein häufiger Quartierswechsel bekannt. Es handelt sich bei den durch die Planung betroffenen Quartieren somit nicht um essentielle Lebensraumbestandteile, durch deren Verlust „der Fortpflanzungserfolg oder die ungestörte Rast der betreffenden Art“ (EU-Leitfaden Artenschutz, S. 51, Nr. 65) gefährdet wäre. Hinsichtlich der Jagdgebiete kommt es nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen.

Durch eine Bauzeitenregelung kann darüber hinaus die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Quartieren oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Mit den geplanten Festsetzungen wird das Bauvolumen im bereits im Bestand stark versiegelten Nordteil des Geländes konzentriert und der überwiegende Teil der im Südteil in Verbindung zum umgebenen freien Landschaftsraum bestehenden Freifläche erhalten. Durch die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl wird eine Versiegelung erreicht, die gegenüber dem Bestand damit der Versiegelungsgrad der Liegenschaft nahezu unverändert bleibt, so dass neben den baubedingten Eingriffen in den Boden von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktion ausgegangen werden kann. Der Altlastenverdacht steht der bisherigen und geplanten Nutzung als Krankenhausstandort nicht entgegen. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist die eventuelle Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zu prüfen. Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Die Beseitigung etwaiger Bodenverunreinigungen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden aus

Da der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation nicht erhöht wird, ist keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Wasserhaushaltes zu erwarten. In Anbetracht des großen Grundwasserflurabstandes erfolgt kein Eingriff in die grundwasserführenden Bodenhorizonte.

Aus der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen der Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs. Bezüglich etwaiger Auswirkungen auf die Wuhle als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan 10-50 lediglich ein bereits vorhandener Krankenhausstandort planungsrechtlich gesichert und die notwendige Umstrukturierung des Standortes ermöglicht werden soll. Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer, konkret auf die Wuhle, verbunden sind.

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001 und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Arbeitsstand 01.09.2010) keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Garten- oder Bodendenkmale sowie keine archäologischen Fundstellen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuordnung des Klinikstandorts vorbereitet, die hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds positiv zu bewerten ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht. Durch die Konzentration der Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, die Festsetzung einer moderaten baulichen Höhe und die zu den Nachbargrundstücken gewährten Abstände sowie den überwiegenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes werden die bestehende Prägung des Landschafts- und Ortsbildes weitgehend beibehalten und erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgeschlossen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-50 fand sowohl in den Räumen des Klinikums Hellersdorf, Myslowitzer Straße 45, Haus 7a als auch in den Räumen des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf statt. Außerdem wurde gemeinsam vom Fachbereich Stadtplanung und dem Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Hinterfragt wurde die langfristige Sicherung des Standortes an sich. Die Zusammenlegung der Klinikstandorte „Brebacher Weg“ und „Myslowitzer Straße“ stellt eine Unternehmensentscheidung der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH dar, durch die eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Krankenhausbetriebes und eine Verbesserung des Betreuungsangebotes erreicht werden sollen. Durch die Zusammenführung der Standorte an der Myslowitzer Straße kann auch langfristig die Krankenhausversorgung im Bezirk Marzahn-

Hellersdorf sichergestellt werden. Damit wird hier ein Infrastrukturstandort gesichert, der wesentlich zur Wohnqualität im Siedlungsgebiet beiträgt.

Einen weiteren Schwerpunkt der Anregungen bildeten die befürchteten Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Besucherverkehr und die Einordnung von Stellplätzen. Um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan ausdrücklich die Festsetzung von Stellplätzen und deren Verortung auf dem Gelände unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vor. Durch entsprechende Schallschutz- und organisatorische Maßnahmen können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Ziel dieser Festsetzung ist auch, eine unzumutbare Belastung der umliegenden Anliegerstraßen durch einen hohen Parksuchverkehr zu verhindern.

Befürchtet wurde durch Anwohner/-innen, dass durch die im Zusammenhang mit dem Krankenhaus zu erwartenden baulichen Anlagen eine teilweise Verschattung der angrenzenden Wohngrundstücke erfolgt. Im Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung, die eine ausreichende Besonnung und Belüftung gewährleisten und damit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen.

Hinsichtlich der Erweiterung des Klinikstandorts um eine Abteilung für „Neurologie und Psychiatrie“ bestehen Sicherheitsbedenken. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Krankenhausbetriebes zu gewährleisten ist, dass Patienten der Psychiatrie entsprechend ihres Gefährdungspotentials sicher im Klinikum untergebracht werden. Dies wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen sichergestellt, so dass von einer Gefährdung Dritter nicht ausgegangen werden kann. Ein Betreten von Nachbargrundstücken ist durch den verursachenden Eigentümer durch eine Grundstückseinfriedung sicherzustellen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung die beabsichtigte Verkehrsorganisation entsprechend der vorliegenden Planung als Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung mitgetragen. Voraussetzungen waren die Trennung der Besucherzufahrt von der Liefer- und Rettungszufahrt, die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur von der Bundesstraße Alt-Kaulsdorf an der bestehenden Zufahrt und das Zurücksetzen der Schrankenanlage in das Grundstück des Krankenhauses um eine Lastzuglänge zur Vermeidung von Rückstau auf der Bundesstraße B 1/5. Diese Regelungen sind Bestandteil des zwischenzeitlich umgesetzten Erschließungsvertrags zwischen dem Land Berlin und Vivantes. Um entlang der Bundesstraße eine Anbindung am östlichen Rand des Bebauungsplans zu sichern und Zufahrten weiter westlich auszuschließen, waren Zufahrten außerhalb der Bestandszufahrt auszuschließen. Die geforderte Festsetzung des Ausschlusses von

Zufahrten außerhalb der Bestandszufahrt entlang der B 1/5 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß den abgegebenen Planunterlagen der Versorgungsbetriebe befinden sich in den das Plangebiet umgrenzenden Straßen Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Hinweis, einschließlich auf die Erforderlichkeit einer u.U. erforderlichen, für die geplante Bebauung notwendigen, umfangreichen Kabelumlegungsarbeiten wurde in die Begründung aufgenommen. Auf dem Krankenhausgelände südlich des Münsterberger Wegs befand sich eine Kombinierten-Station K 5131. Diese diente der Stromversorgung der Klinik und von Teilen des angrenzenden Siedlungsgebiets. Im Zuge der Planung wurde diese Station aufgegeben und u.a. durch eine neue Netzstation im Nordwesten des Klinikgrundstücks zur Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebiets ersetzt. Für die Zuleitung und die Netzstation selbst wurde im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ergänzt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung war eine Überarbeitung der Begründung zu folgenden Sachverhalten erforderlich:

- die rechtliche Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung;
- die Aufnahme des Hinweises auf die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet Wuhlheide/Kaulsdorf. Aus der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) ergeben sich keine grundsätzlichen Einschränkungen der Planungsinhalte;
- die Aufnahme des Hinweises der zuständigen Senatsverwaltung zur Funktion der Wuhle als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation sowie um die Darlegung der Auswirkungen auf Oberflächengewässer, konkret auf die Wuhle;
- die Ergänzung der Aussagen des Bodenbelastungskataster zur der unter der Nummer 8263 geführten Altlastenverdachtsfläche. Der Altlastenverdacht steht der bisherigen und geplanten Nutzung als Krankenhausstandort nicht entgegen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Außerdem erfolgte die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebiets im Plan.

3. Gründe für den Ausschluss anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP Berlin, der hier einen Krankenhausstandort ausweist, entwickelt. Damit wurden bereits die in den FNP Berlin eingeflossenen Grundsätze der Bauleitplanung zur baulichen Nutzung und zum Schutz der Umwelt und Natur beachtet. Das Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf/Biesdorf ist entsprechend den Zielen des FNP Berlin zu einem Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. Diese Wohnqualität ist neben dem Erhalt und der Entwicklung der städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu erreichen.

Deshalb soll mit dem Bebauungsplan die langfristige planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Krankenhausstandortes erfolgen und damit die Voraussetzungen für eine ausreichende gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Auf Grund der Funktionalität der hier beabsichtigten Nutzung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Gutachten mussten andere Planungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

VI ANLAGEN

1 Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet „Klinikgebiet“ dient der Unterbringung von Klinikeinrichtungen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen.

Zu den aufgeführten Anlagen gehören auch Räume für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Altenpflege sowie Räume und Gebäude zur Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal.

2. Im Sondergebiet „Klinikgebiet“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Gebäudeoberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
3. Im Sondergebiet „Klinikgebiet“ sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind insgesamt bis zu 145 Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus bis zu 15 Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen werden.
4. Auf den Flächen für Stellplätze St 1b und St 2 sind Stellplätze nur zulässig, bis das auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 befindliche Gebäude abgerissen ist.

Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nur zulässig, bis das auf dieser Fläche befindliche Gebäude abgerissen ist.

5. Die Fläche B1, B2, B3, B4, B1 ist ebenerdig für die Notfallvorfahrt zu nutzen. Innerhalb der Fläche sind zum Schutz vor Lärm folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:
 - Errichtung einer Überdachung der Notfallvorfahrt mit den Mindestabmessungen von 17,5 m Breite und 6,0 m Tiefe sowie einer lichten Höhe zwischen 3,7 und 4,0 m mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB sowie
 - Errichtung einer parallel zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Sichtschutzwand mit den Mindestabmessungen von 3,0 m Höhe und 10,6 m Länge unterhalb der Überdachung mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB.

6. Auf der Fläche C1, C2, C3, C4, C5, C6, C1 ist eine 3,5 m hohe und 85 m lange Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Fläche D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D10, D1 gelegene und zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern mit schallgedämmten

Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Räume mit Fenstern in den der Linie zwischen den Punkten D1 und D2 zugewandten Außenwänden sowie in Außenwänden von Innenhöfen.

Nach Abriss des auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A1 befindlichen Gebäudes sind zum Schutz vor Verkehrslärm auch innerhalb der Fläche D4, D5, D6, D7, D4 gelegene und zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hiervon ausgenommen sind Räume mit Fenstern in den der Linie zwischen den Punkten D1 und D2 zugewandten Außenwänden sowie in Außenwänden von Innenhöfen.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf.