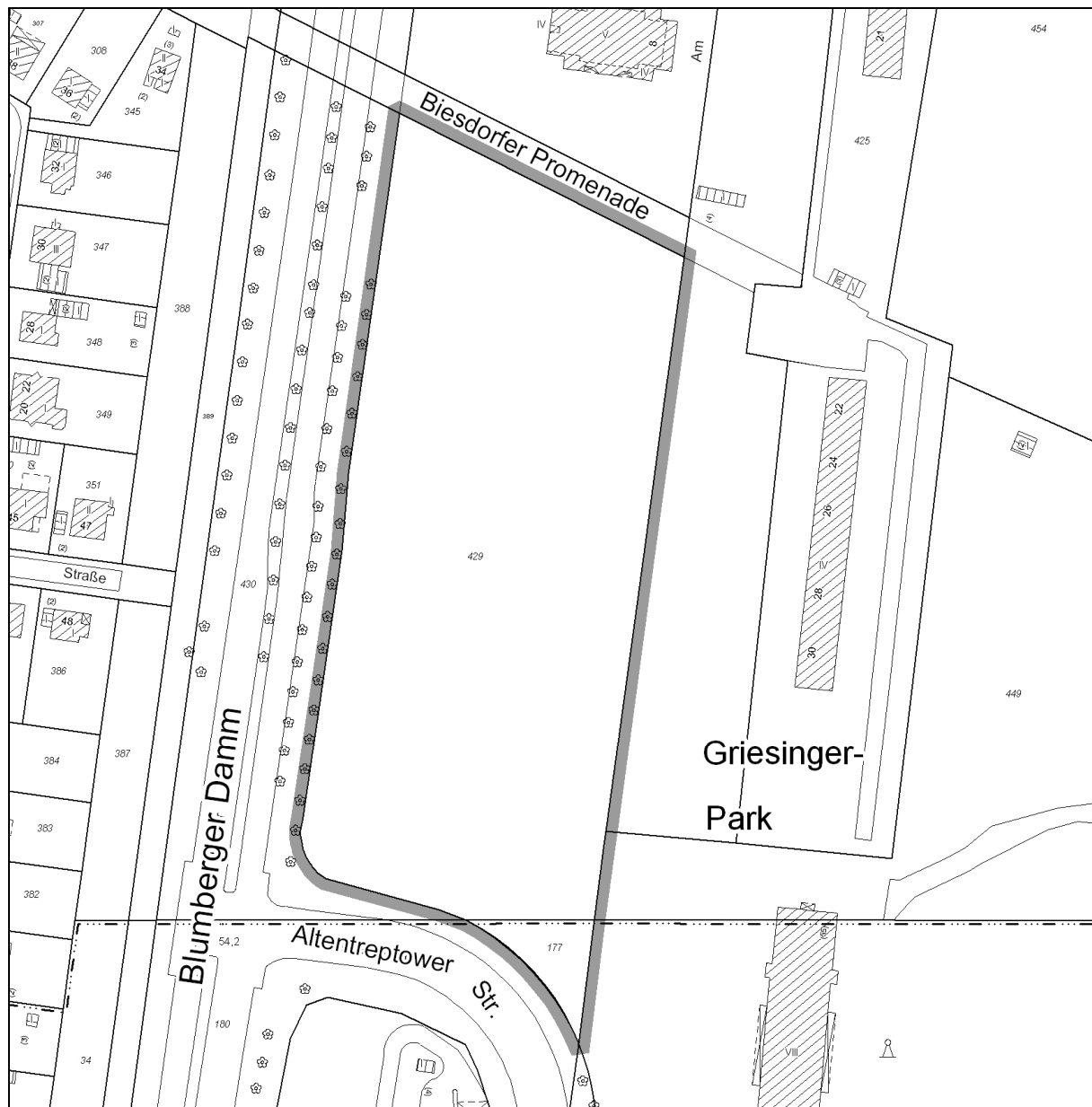


## Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 10-3

Für das Gelände zwischen Biesdorfer Promenade, südlicher Verlängerung der östlichen  
Grenze des Grundstücks Am Schloßhof 8/12, 13-15, 16/18, Altentreptower Straße und  
Blumberger Damm im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. PLANGEBIET/AUSGANGSSITUATION.....	4
2.1 Lage.....	4
2.2 Städtebauliche Situation.....	4
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4 Verkehrliche Erschließung.....	5
2.5 Technische Infrastruktur .....	5
2.6 Altlasten, Kampfmittel.....	6
2.7 Planerische Ausgangssituation.....	6
<b>II. PLANINHALT .....</b>	<b>10</b>
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	10
2. INTENTION DES PLANES .....	10
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
3.4 Fläche mit Pflanzbindung.....	19
3.5 Verkehrsflächen.....	20
3.6 Sonstige Festsetzungen .....	20
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	20
2. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	22
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>23</b>
1. VERFAHRENEINLEITUNG .....	23
2. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB .....	23
3. ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE .....	24
4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	25
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB .....	29
6. VERÄNDERUNGSSPERRE.....	32
7. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	33
8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB .....	40
9. BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE BVV.....	41
10. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 2 AGBAUGB .....	41
11. BESCHLUSS UND VERKÜNDUNG DER RECHTSVERORDNUNG .....	41
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>42</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>43</b>
PFLANZLISTE .....	43

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Grundlage für eine Entwicklungsfähigkeit von ausschließlich gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzung gelegt werden.

Das Plangebiet war ursprünglich Bestandteil eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, der auf Grund der Liquidation des Vorhabenträgers aufgehoben und in drei Bebauungspläne aufgeteilt wurde. Die Grundstücke der Bebauungspläne befinden sich in Privateigentum und sind teilweise in Erbbaurecht vergeben.

Zwischen Warener Straße und Biesdorfer Promenade (Bebauungsplan 10-2) waren entlang des Blumberger Damms ein mäandrierender geschlossener Baukörper und im hinteren Grundstücksteil sechs Stadtvillen auf der Grundlage des Vorhaben und Erschließungsplans genehmigt und teilweise errichtet worden. Deshalb bestand das Planungsziel des südlich anschließenden zu überplanenden Gebietes (Bebauungsplan 10-3) in der Weiterführung des allgemeinen Wohngebietes und der besonderen städtebaulichen Figur. Nachfragen für mehrgeschossigen Wohnungsbau liegen seit Einleitung des Verfahrens für das Plangebiet nicht vor.

Die Eigentümerin der Fläche hat auf Grund der Nachfragen die Absicht, im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln.

Bauvorhaben sind nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen kann unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden sensiblen Wohn- und Krankenhausnutzungen nur einzelfallbezogen hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes betrachtet werden. Die Einordnung rein gewerblicher Nutzungen ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung eines verträglichen Übergangs zu den sensiblen angrenzenden Nutzungen nicht steuerbar. Möglichkeiten für die Entwicklung eines Gewerbestandortes sind für die Eigentümerin nicht gegeben und langfristige Planungs- und Investitionssicherheit für die Erwerber/innen nicht gesichert.

Deshalb wurden die Planungsziele insbesondere entlang des Blumberger Damms noch einmal überprüft. Angefangen an der Cecilienstraße (Bebauungsplan 10-47, 10-46, 10-1, ausgenommen 10-2) bis hin zur Bundesstraße B 1/5 wurden entlang des Blumberger Damms in verschiedenen Bebauungsplänen gewerbliche Nutzungen teilweise eingeschränkt festgesetzt bzw. befinden sich in Festsetzung.

Es soll deshalb auch im Plangebiet unter Berücksichtigung des privaten Belangs das Ziel der Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes weiter verfolgt werden. Nutzungen, die dem Ziel der Entwicklung eines Gewerbestandortes mit geringem Störpotenzial zuwiderlaufen, sollen ausgeschlossen werden, um so die Verträglichkeit zur angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzung zu wahren.

Gleichzeitig ist die geordnete Entwicklung des unbebauten Bereiches entlang des Blumberger Damms unter Beachtung der prägenden Eigenart und zu entwickelnden Nutzungen nur über ein Bebauungsplanverfahren städtebaulich steuerbar. Darüber hinaus kann das den Standort prägende historische Element der Schutzpflanzung des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses am östlichen Rand des Geltungsbereiches geschützt werden.

Folgende Erfordernisse sind zu berücksichtigen:

- der Ausschluss von Nutzungskonflikten zur angrenzenden Krankenhaus- und Wohnbebauung,
- die Sicherung übergeordneter Grünverbindungen,
- die Beachtung der vorhandenen historischen und städtebaulich prägenden Elemente.

## **2. Plangebiet/Ausgangssituation**

### **2.1 Lage**

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von 1,5 ha liegt in Biesdorf-Nord. Im Norden schließen sich die Wohnanlage „Am Schloßhof“, im Osten Wohnhäuser und das Krankenhaugelände mit dem Gehölzsaum des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Gründurchwegung „Biesdorfer Promenade“, im Süden durch die Altentreptower Straße und im Westen durch den Blumberger Damm begrenzt. Die Gründurchwegung und die Straßen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2.2 Städtebauliche Situation**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen früheren Leitungstreifen, der als Mähwiese genutzt wurde. Die Fläche ist unbebaut und liegt brach. Der stark befahrene Blumberger Damm und die Altentreptower Straße erschließen das Grundstück.

Historisch betrachtet liegt das Plangebiet am südwestlichen Rand der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten für Epileptische, Wuhlegarten“, in dessen Gebäuden sich heute Krankenhausnutzungen befinden (Augenklinik, Vivantes Klinikum, Unfallkrankenhaus Berlin). Eingefasst wurden die Heil- und Pflegeanstalten durch breite Schutzpflanzungen, die im Westen in Form eines Baumgürtels bzw. Gehölzsaums begrenzt wurden und diesen im Norden bis zum ehemaligen Friedhof (Buckower Ring) führten. Diese Schutzpflanzungen bildeten als Grünsaum den Abschluss der Anstalt, dienten der räumlichen Fassung und der Orientierung. Diese ehemaligen Schutzpflanzungen unterliegen der Gartendenkmalpflege und gehören zum Denkmalsbereich des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses.

Im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Teil dieser historischen Schutzpflanzung. Der Gehölzsaum mit seinem Altbaumbestand ist in diesem Abschnitt gut erhalten und stellt eine deutlich ablesbare Raumkante dar. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der historische „Wasserweg“ (heute: Biesdorfer Promenade). Diese historischen Elemente prägen städtebaulich den Geltungsbereich und tragen zur Gliederung des Stadtraumes bei. Der „Wasserweg“ stellt eine wichtige Verbindung zwischen Marzahn, Biesdorf-Nord und über den Wuhle-Landschaftsraum in Richtung Norden und Süden her.

Hinter dem Gehölzsaum befinden sich nordöstlich und östlich riegelartig angeordnete Wohnhäuser. Nordöstlich und parallel zur Erschließungsstraße stehen zwei dreigeschossige Wohnhäuser mit Abmaßen von 50 m x 10 m. Im Osten befindet sich ein viergeschossiges Wohnhaus mit Abmessungen 82 m x 10 m. Nur im Südosten grenzt der Krankenhausstandort an den Geltungsbereich. Getrennt durch die Schutzpflanzung, die in diesem Abschnitt 40 m breit ist, befindet sich ein achtgeschossiges Gebäude (78 m x 16 m), das durch das Vivantes Klinikum genutzt wird. Dieses in Plattenbauweise errichtete Gebäude hebt sich innerhalb des historischen Gebäude- und Gartenensembles sowohl durch seine Geschossigkeit als auch durch seine typische Erscheinung deutlich von der Umgebung ab. Südlich davon befinden sich Stellplatzanlagen des Krankenhauses.

Nördlich der Biesdorfer Promenade liegt das Wohngebiet „Am Schloßhof“. Die Bebauung besteht aus sechs Stadtvillen im östlichen Grundstücksteil, die mit identischen Abmessungen

von ca. 33 m x 19 m, vier Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss errichtet wurden.

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

Nördlich der Warener Straße wurde der Bebauungsplan 10-1 festgesetzt, der im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung im Süden und der Krankenhausnutzung im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter nördlich im Übergang zum Meon-Gewerbepark (festgesetzter Bebauungsplan 10-46) ein Gewerbegebiet am Blumberger Damm vorsieht. Durch die Nähe zum UKB wurden in den eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich der Warener Straße Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig erklärt. In Umsetzung dieser Festsetzung wurde ein Ärztehaus sowie ein Parkhaus für das UKB nördlich der Warener Straße errichtet.

Westlich des Blumberger Damms befindet sich das Wohngebiet Biesdorf-Nord, das durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird. Ein Lärmschutzwall trennt dieses Wohngebiet von der Straße, so dass es kaum wahrnehmbar ist. Der westlich angrenzende Blumberger Damm mit vier Fahrspuren, dem großzügigen Straßenbegleitgrün sowie dem Lärmschutzwall stellen durch die erhebliche Breite der Verkehrsanlagen als auch ihrer trennenden Wirkung eine eindeutige städtebauliche Zäsur dar.

Jenseits der Altentreptower Straße – außerhalb des Geltungsbereiches - befindet sich eine Tankstelle. Diese ist zwischen dem Blumberger Damm, der Altentreptower Straße sowie der S- und U-Bahnstrecke (südlich der Altentreptower Straße) eingeordnet.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist im Privateigentum.

### **2.4 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Altentreptower Straße und vom vierspurig ausgebauten Blumberger Damm. Der Blumberger Damm ist als übergeordnete Straße eingestuft und verbindet u.a. die Bundesstraße B 1/5 und die Landsberger Allee.

Die im Norden, außerhalb des Plangebietes, verlaufende Biesdorfer Promenade dient als Fuß- und Radweg.

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

### **2.5 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist mit allen Medien erschlossen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Ursprünglich verliefen hier eine 110-kV- und eine 220-kV-Freileitung sowie eine oberirdische Fernwärmetrasse. Die 220-kV-Leitung wurde abgespannt und die 110-kV-Leitung unterirdisch in den Blumberger Damm verlegt. Die Fernwärmetrasse ist unterirdisch an den Blumberger Damm verlegt worden. Innerhalb und teilweise südlich der Biesdorfer Promenade verläuft eine Gasleitung mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

Im Blumberger Damm und der Biesdorfer Promenade befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die innere Versorgung mit Trinkwasser kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes zur Verfügung gestellt werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle haben nur eine begrenzte Leistungsfähigkeit und stehen deshalb vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Das Plangebiet wird durch Anschlussleitungen angrenzender Nutzer gequert, diese Leitungen sind teilweise durch Dienstbarkeiten gesichert. Dem Hinweis der Unternehmensträger folgend, sind bei der Bebauung im Näherungsbereich der Leitungen die Richtlinien zum Schutz der Leitungen sowie von Fernwärmeanlagen zu beachten.

## 2.6 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Vornutzungen mit entsprechendem Potenzial vorgefunden.

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

## 2.7 Planerische Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der Festlegungskarte 1 des **Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und 4.1 LEP B-B, also der Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, sind zu berücksichtigen. In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden.

Die beabsichtigte Planung eines Gewerbegebietes im Gestaltungsraum Siedlung ist zulässig. Die geplante Entwicklung auf einer brach liegenden Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplan** Berlin (FNP) als gemischte Baufläche M 2 ausgewiesen. Aus der Darstellung einer gemischten Baufläche M 2 ist es im Regelfall möglich, von einem allgemeinen Wohngebiet bis hin zu einem Gewerbegebiet Entwicklungen vorzusehen.

Das Gewerbegebiet wird mit einer Größe von 1,5 ha festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen Einschränkungen die Verträglichkeit zu den angrenzenden sensiblen Nutzungen gesichert.

Damit konkretisiert der Bebauungsplan in geeigneter und der Örtlichkeit angemessenen Art und Weise die generalisierte Rahmensetzung des FNP. Mit der vorgesehenen Nutzungseinschränkung werden die Anforderungen aus Ziffer 3.2.2 für die Entwicklung von gemischten Bauflächen M 2 erfüllt. Danach ist wegen der heterogenen Nutzungsstruktur bei der Entwicklung von Bauflächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete mit der Umgebung vereinbar und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur nicht zu erwarten sind.

Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes kleiner als 3 ha kann der dargestellten gemischten Baufläche des FNP entsprochen werden. Der Bebauungsplan 10-3 ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Dies bestätigte auch die dafür zuständige Senatsverwaltung im Rahmen der Beteiligungen.

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) stellt im Teilplan Biotop- und Artenschutz das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar, für den u.a. der Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen als Maßnahmen benannt werden. Die Fläche ist außerdem gemeinsam mit einem Großteil des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Geländes als Fläche zur Pflege und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund mit der vorrangigen Entwicklung von Arten der Grünanlagenbiotope gekennzeichnet.

Im Teilplan Landschaftsbild ergeben sich aus der Darstellung als städtischer Übergangsbereich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Die angrenzende Krankenhausfläche ist als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand - Parkanlage gesondert gekennzeichnet.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt an die sonstigen Siedlungsgebiete bzw. sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren für das Plangebiet zutreffend folgende Anforderungen:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzungen.

Im Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist die Fläche als Grün- und Freifläche dargestellt und als Maßnahme der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit benannt. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan sollen die Maßnahmen für die neue Nutzung gelten. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Im Bebauungsplan wird diesen Zielsetzungen durch die zulässige Überbauung (GRZ), die Freihaltung von Bebauung - insbesondere zur überörtlichen Wegeverbindung und zur historischen Schutzpflanzung – gefolgt. Mittels Sicherung durch textliche Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch nicht für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nutzbar. In Richtung historische Schutzpflanzung soll zusätzlich eine Pflanzbindung zum Erhalt markanter Landschafts- und Grünstrukturen, der Stadtgliederung sowie zusammenhängender Biotopverbindungen beitragen.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen der Verkehrsstrassen ein, so dass das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Lärmaktionsplan für Berlin) zu berücksichtigen ist. Dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der

schutzbedürftigen Nutzungen sowie des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme entsprochen. Der Vermeidung und Minimierung von Konflikten wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes, die Zurücksetzung der Baugrenze, den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Einordnung einer Pflanzbindung hinsichtlich der schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen. Die Bebauung des Plangebietes kann darüber hinaus einen Beitrag zur abschirmenden Wirkung auf die Krankenhausnutzung südöstlich des Geltungsbereiches leisten.

Der **Lärmaktionsplan** für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 6 Nr. 11 BauGB und ist daher im Planverfahren zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan, als Konkretisierung der Belange des Lärmschutzes, ordnet das Gebiet der Stufe 2 zu. Hier sollen Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung bzw. Lärminderungsmaßnahmen soweit möglich die Zunahme der Lärmbelastung abschwächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebietes, so dass auch bedingt durch die geringe Grundstückstiefe eine lärmrobuste gewerbliche Nutzung eingeordnet wurde. In Übereinstimmung mit dem FNP und in Ergänzung zu den angrenzenden Bebauungsplänen wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, langfristig gesichert und so die eindeutige und großräumige Trennung von Wohnen und Arbeiten im Bezirk weiter gefestigt. Durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in Wohnortnähe können weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen minimiert sowie die kompakte Stadt der kurzen Wege unterstützt werden. Dies wird auch durch die besondere Ausrichtung auf den Gesundheitsstandort und damit entstehende Synergieeffekte befördert.

Der **Luftreinhalteplan** dient vor allem dazu Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessene Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone. Die Einordnung eines Gewerbegebietes in Wohnnähe kann zu kurzen Wegen beitragen, so dass weniger Verkehr notwendig und verkehrsbedingte Belastungen minimiert werden. Es besteht durch die Pflanzbindung in Richtung Krankenhausstandort außerdem die Möglichkeit der Ausbildung eines Waldsaumes, der zusammen mit dem anschließenden Gehölzsaum als Schadstofffilter und Sauerstoffspender dienen kann.

Es sind somit Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen, die trotz der Lage des Plangebietes außerhalb der Umweltzone Maßnahmen des Luftreinhalteplans aufnehmen.

Das o.g. Grundstück befindet sich in unmittelbarer Umgebung des nach § 2 Abs. 4 **Denkmalschutzgesetz Berlin** (DSchG Bln) festgestellten Gartendenkmals Brebacher Weg 15, Freiflächen des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses. Der westliche Gehölzsaum der Krankenhausanlage Wuhlgarten ist Teil des ausgewiesenen Denkmals. Dieser Gehölzsaum grenzt im Osten an den Geltungsbereich und wird durch die Pflanzbindung im Bebauungsplan unterstützt.

Die Aufgabe des **bezirklichen Zentrenkonzeptes** ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der



Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, Stadtentwicklungsplan Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Das Nahversorgungszentrum Cecilienstraße nördlich und das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz südlich des Geltungsbereiches befinden sich in einer Entfernung von über 800 m.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommen soll.

Im Bebauungsplan wurde deshalb eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, die dies regelt.

Die **Bereichsentwicklungsplanung** (BEP) Marzahn 2 Biesdorf 1993 sieht den Streifen entlang des Blumberger Damms, zu dem das Plangebiet gehört, als Mischfläche vor. Die vorgesehene eingeschränkte gewerbliche Nutzung entspricht zusammen mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung diesen Vorgaben.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan **10-2** schließt sich im Norden jenseits der Biesdorfer Promenade an. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Flächen entlang des Blumberger Damms ein allgemeines Wohngebiet mit einer besonderen städtebaulichen Figur festzusetzen.

Das Plangebiet bildet eine Baulücke, die von Wohn- und Krankenhausnutzung mit großzügigen Stellplatzanlagen im Südosten sowie durch Verkehrsanlagen geprägt wird. Der östliche Gehölzsaum trennt das Plangebiet von der dahinterliegenden Wohn- und Krankenhausnutzung. Eine detaillierte Beschreibung der Gebäude- und Nutzungsstruktur befindet sich unter 2.2 Städtebauliche Situation.

Auf Grund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach **§ 34 Abs. 1 BauGB**. Eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen kann unter Beachtung der unmittelbar angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzungen nur einzelfallbezogen hinsichtlich des Rücksichtnahmegebotes betrachtet werden.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Plangebiet war bereits Bestandteil des 1996 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplans XXI-VE 5 'Blumberger Park', der die gesamte Fläche am Blumberger Damm zwischen Altentreptower Straße und Buckower Ring erfasste. Am Buckower Ring sollte eine Grünfläche, dem bestehenden Gewerbepark vorgelagert ein Gewerbegebiet und bis zur Altentreptower Straße ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die Nichterfüllung der Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag und die Liquidation des Vorhabenträgers führten dazu, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und in drei Bebauungspläne aufgeteilt wurde.

Für den Bebauungsplan 10-3 wurden in Ergänzung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung die Ziele aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, ein allgemeines Wohngebiet und die Weiterführung der besonderen städtebaulichen Figur unter Berücksichtigung der historischen Schutzpflanzung, weiter verfolgt und als Planungsziele eingestellt.

Nachfragen für mehrgeschossigen Wohnungsbau liegen seit Einleitung des Verfahrens nicht vor. Die Anfragen beziehen sich ausschließlich auf die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen. Unter Beachtung des privaten Belangs an der Verwertbarkeit der Flächen und dem öffentlichen Belang zur Schaffung von Arbeitsplätzen ergab sich das Erfordernis der Änderung der Planungsziele. Abgeleitet aus der Darstellung des Plangebietes im FNP als gemischte Baufläche M 2 und den umgebenden Nutzungen war sowohl die Entwicklung eines Misch- als auch eines eingeschränkten Gewerbegebietes möglich.

Im Mischgebiet ist im Gegensatz zum Gewerbegebiet eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Für die Festsetzung eines Mischgebietes wird keine Entwicklungsmöglichkeit gesehen, da die Nachfrage, Lage und der Zuschnitt des Plangebietes eine Weiterentwicklung als teilweisen Wohnungsstandort nicht erwarten lassen. Die Erfahrungen der Umsetzung festgesetzter Mischgebietsflächen mit geringer Tiefe, z.B. in Richtung Süden (Blumberger Damm und Köpenicker Straße), zeigen die Schwierigkeiten der Durchmischung mit Wohnungen und die daraus resultierenden Nutzungskonflikte auf. Vielmehr kann durch das Ziel, einen Gewerbestandort zu entwickeln, die Sicherung und Entwicklung von Gewerbenutzungen entlang des Blumberger Damms fortgesetzt werden.

Ziele der Entwicklung sind die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich Reparatur, Dienstleistung und Handwerk. Dieser durch den Verkehrslärm vorbelastete, aber sehr gut erschlossene Bereich mit geringer Tiefe kann dazu dienen, kleinen und mittelständigen Unternehmen einen kundennahen Standort zu bieten. Die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum Gesundheitsstandort kann ebenso Vorteile speziell für Betriebe aus dem sozialen und Gesundheitsbereich entfalten. Einschränkungen der gewerblichen Nutzung werden hinsichtlich der sensiblen Nachbarschaft erforderlich.

Die ursprünglich geplanten engen Baukörperfestsetzungen zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Figur aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der teilweise realisierten Bebauung nördlich der Biesdorfer Promenade wurden im Hinblick auf die geplante Nutzung aufgegeben.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist der Bebauungsplan erforderlich.

### 2. Intention des Planes

Die mit den Bebauungsplänen entlang des Blumberger Damms vorgenommene Entwicklung von Gewerbenutzungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan, unter Berücksichtigung

der sensiblen Nachbarschaft, ergänzt werden. Die für den Bezirk typische und städtebaulich eindeutige Trennung von Wohnen und Arbeiten soll als Leitbild weiter verfolgt und durch eine Funktionsmischung auf teilräumlicher Ebene (nördlich und südlich der Biesdorfer Promenade) ergänzt werden. Das nachbarschaftliche Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen trägt zur Verkehrsminderung durch kurze Wege bei und ermöglicht zudem eine kleinräumige Versorgung mit gewerblichen Leistungen sowie wohnungsnahen Arbeitsplätze.

Einen besonderen Schwerpunkt für den Standort bildet, neben der Ansiedlung von Gewerben mit lokalem Bezug, die Ansiedlung von Gewerben und Dienstleistungen für den angrenzenden Gesundheitsstandort. Die Nachbarschaft des UKB, der Augenklinik und des Vivantes Klinikums und der wachsende Bedarf an ergänzenden Dienstleistungen rund um den Betrieb eines Krankenhauses beinhalten ein Entwicklungspotenzial innerhalb des Gewerbestandortes. Dieser Bereich zwischen Wohn- und Gesundheitsstandort soll durch das ergänzte Nutzungsspektrum gestärkt werden. Dabei ist durch geeignete Einschränkungen der gewerblichen Nutzung die Verträglichkeit zu den sensiblen Umgebungsnutzungen im Sinne des bezirklichen Leitbildes herzustellen.

Anders als im Bebauungsplan 10-2 soll die städtebauliche Figur zugunsten einer flexiblen, nicht mehr auf ein konkretes Vorhaben ausgerichteten Bebauung aufgegeben werden. Die Bebauungsmöglichkeit soll lediglich durch Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen, zur Sicherung der Grünvernetzung und der historischen Schutzpflanzung beschränkt werden. Für das Plangebiet sind daraus resultierend die Festsetzungen dahingehend zu differenzieren, dass unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzenden sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden und ein verträglicher Übergang zu diesen Nutzungen gesichert wird.

Die bestehenden Grünvernetzungen (historische Schutzpflanzung) und wichtige Wegeverbindung (Biesdorfer Promenade) über das Wilhelm-Griesinger-Gelände zum Wuhle-Landschaftsraum und damit die Anbindung in Richtung Biesdorf-Süd, Hellersdorf und zum U- und S-Bahnhof Wuhletal sind zu beachten.

Es besteht die Absicht, im Osten das Rahmengrün des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Geländes i.S. des Denkmalschutzes und der in den angrenzenden Bebauungsplänen verfolgten Zielsetzungen als besonders prägendes Element der Stadtgliederung zu wahren.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Plangebiet wird im Sinne des Leitbildes als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung wirkt Straßenverkehrslärm ein, der die Schwellenwerte der Stufe 2 des Lärmaktionsplans 2013- 2018 für die Nacht und teilweise auch für den Tag erreicht bzw. überschreitet. Mitverursacht wird diese Verkehrsbelastung auch durch die Krankenhausnutzung mit ihrem An- und Abfahrverkehr durch Rettungswagen und den Krankenhausparkplatz südöstlich des Geltungsbereiches. Darüber hinaus ist neben dem Luftverkehrsverkehr des UKB ein Rettungshubschrauber auf dem Dach des UKB stationiert, so dass für den Standort von einer höheren Grundbelastung auch durch die Krankenhausnutzung auszugehen ist.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes, in der regelmäßig keine Wohnnutzung zulässig ist, wird so auf der Stufe des Bebauungsplanes angemessen auf die Vorbelastung des Plangebietes durch seine Lage an lärmbelasteten Verkehrsstrassen und den Rettungsverkehr

reagiert. Mit der Einordnung der lärmrobusten Nutzung am Blumberger Damm wird zusammen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung im Osten und Nordosten eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen in Richtung Lärmquelle für die Krankenhausnutzung bewirkt.

Die geplante gewerbliche Nutzung tritt zu den vorhandenen sensiblen Nutzungen hinzu und rückt so an die schutzwürdige Wohn- und Krankenhausbebauung heran. Damit obliegt es dem Verursacher, also demjenigen der einen potenziellen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. Da hier im Rahmen des Bebauungsplanes eine solche Zuordnung vorgenommen wird, ist also auch auf dieser Stufe die Konfliktbewältigung vorzunehmen.

Die zukünftige Gewerbenutzung muss sich am Standort derart verhalten, dass eine Störung der Umgebung weitgehend ausgeschlossen ist. Die räumliche Nähe erfordert deshalb auf der Stufe des Bebauungsplanes eine Einschränkung in der Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihrer Störintensität aus Gründen der sensiblen Nachbarschaft und des vorbeugenden Immissionsschutzes.

Das mögliche Nutzungsspektrum wird hinsichtlich des Schutzes der angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzung durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eingeschränkt, so dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären.

Bei dem in dieser Form eingeschränkten Gewerbegebiet handelt es sich um ein typenkonformes Festsetzungsmittel. Das eingeschränkte Gewerbegebiet behält sein Gepräge als ein Gebiet frei von allgemeiner Wohnnutzung und bleibt durch ein wesentliches Segment - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Auch wenn innerhalb des gesamten Geltungsbereiches die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgt, so nimmt die so vorgenommene Gliederung nur einen deutlich untergeordneten Teil im Verhältnis zum Gewerbegebiet des Bezirkes ein, womit innerhalb des Bezirkes auch für stärker störende Gewerbebetriebe ausreichend Raum verbleibt.

Die Nähe zum Krankenhausstandort und der Wohnnutzung erfordern – entgegen der Forderung der Eigentümerin - die Einschränkung der gewerblichen Nutzung.

Zur Sicherung der künftigen Entwicklung beider Standorte und zur Lösung potenzieller Konflikte bedarf es wegen der bestehenden Lärmbelastungssituation einer ausgleichenden Planung. Deshalb wurden neben der Einschränkung der gewerblichen Nutzung weitere planerische Maßnahmen im Plangebiet ergriffen (Zurücksetzung der Baugrenzen, Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Festsetzung einer Pflanzbindung im Osten), die dazu beitragen, auf die lärmsensiblen Wohn- und Krankenhausnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches planerisch angemessen zu reagieren und unzumutbare Beeinträchtigungen auf diese auszuschließen.

Weitergehende Einschränkungen sind nicht erforderlich, da bei dem Gesundheitsstandort in der Funktion als Unfallkrankenhaus mit zwei Landeplattformen und der Stationierung eines Rettungshubschraubers beim UKB und seiner Umgebung von einer höheren Grundbelastung auszugehen ist. Die präventiven Richtwerte für Krankenhäuser am Standort (tags innen 36 dB(A), nachts innen 30 dB(A)) sind sowohl tags als auch nachts durch die Luftrettung am UKB nicht realisierbar (Schallimmissionsgutachten für den geplanten Hubschrauber-Sonderflugplatz vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel).

Durch den nötigen Luftrettungsverkehr des UKB ist der Krankenhausstandort höheren insbesondere Maximalpegeln (bei Start- und Landeanflug) und entsprechend der Häufigkeit auch höheren äquivalenten Dauerschallpegeln ausgesetzt. Dies war auch ein wesentlicher Grund für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Warener Straße (Bebauungsplan 10-1). Zusätzlich führte die Genehmigung der Stationierung des Rettungshubschraubers auf dem UKB zu Lärmschutzmaßnahmen an umliegenden Wohngebäuden und belegt auch eine durch die Krankenhausnutzung erzeugte Vorbelastung, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Durch den sonstigen Rettungsverkehr und die PKW-Stellplatzanlage des Krankenhauses südöstlich des Plangebietes wird die Vorbelastung noch weiter verstärkt.

Im Bestand werden entsprechend der „Strategischen Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm“ Pegel von L<sub>N</sub> (Nacht) bis zu 58 dB(A) und L<sub>DEN</sub> (Tag-Abend-Nacht) bis zu 65 dB(A) für das dem Plangebiet am nächsten gelegene Krankenhausgebäude erreicht. Das bedeutet, dass bereits im Bestand eine Verkehrslärmbelastung vorliegt, die über den Richtwerten für Krankenhäuser liegt.

Daraus ergibt sich in Folge, dass die Krankenhausnutzung durch die bestehende und selbst verursachte Vorbelastung am Standort nicht die gleiche Rücksichtnahme verlangen kann, die üblicherweise an die Umgebung eines Krankenhauses gestellt werden. Die gegenseitige Rücksichtnahme verpflichtet auch die Krankenhausnutzung höhere Lärmbelastungen hinzunehmen, da die Lärmrichtwerte – wie von der Senatsverwaltung gefordert – unter Berücksichtigung der konkreten Situation am Standort nicht eingehalten werden können.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX D, schätzte die Planung problematisch ein, da trotz des Grünstreifens zwischen Krankenhausgebäuden und der Planfläche von 50 m das Trennungsgebot der Planung entgegensteht. Auf Grund der Verkehrslärmbelastung, die für das Krankenhaus nicht unerheblich ist und der Tatsache, dass eine Wohnnutzung ebenfalls nicht zu empfehlen ist, wird eine gewerbliche Nutzung der Planfläche nicht gänzlich ausgeschlossen. Bei sorgfältiger Planung erscheint eine konfliktfreie gewerbliche Nutzung deshalb möglich. Zur Minderung des Verkehrslärms an den Krankenhausgebäuden wird die Planung sogar als Chance angesehen. Insofern wurde die geplante Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerben begrüßt.

Entgegen der Annahme der Senatsverwaltung wurde angemessen auf die vorgefundene Lärmbelastungssituation abgestellt. Die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beinhaltet entsprechend der textlichen Festsetzung, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben – wie vorgetragen - wird damit nicht ermöglicht. Vielmehr müssen die hier zulässigen Betriebe hinsichtlich ihres Störgrades die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten. Darüber hinaus ist der Krankenhausstandort insbesondere durch die Stationierung des Rettungshubschraubers und den damit verbundenen Luftrettungsverkehr ebenfalls zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet und kann deshalb nicht von seiner Umgebung die üblicherweise an einen Krankenhausstandort zu stellenden Lärmrichtwerte erwarten.

Außerdem wurden weitere Maßnahmen im Plangebiet ergriffen, die in den folgenden Festsetzungen näher erläutert werden. Damit wird auf der Ebene des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der gegenseitigen Rücksichtnahme durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung und weiterer Maßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Trennungsgrundsatz entsprochen.

Es wurde angeregt, weitere textliche und zeichnerische Festsetzungen in Bezug auf die sensible Krankenhausnutzung aufzunehmen, die zu einer Verbesserung der

Lärmbelastungssituation beitragen können. Wegen der strengen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhausgebiete (tags 45 dB(A), nachts 35 dB(A)) und der Vorbelastung ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus Sicht der Senatsverwaltung soweit einzuschränken, dass nächtliche Belästigungen vollständig ausgeschlossen werden und Belästigungen tagsüber in jedem Einzelfall sehr einzuschränken sind.

Dieser Belang ist durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung bereits in die Planung eingestellt und die Wohn- und Krankenhausnutzung angemessen berücksichtigt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durch Verkehrs- und Rettungslärm vorbelastetes Gebiet. Die beabsichtigte planerische Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet trägt dem Rechnung. Den zulässigen gewerblichen Nutzungen sind diese höheren Vorbelastungen zuzumuten. Zudem hat die Bebauung des Plangebietes eine abschirmende und gegenüber dem Verkehrslärm (überörtliche Verbindungsfunktion) eine mindernde Wirkung auf die dahinterliegenden Gebäude (Wohnen und Krankenhaus) und der dort vorhandenen umfangreichen Grünstruktur (Wilhelm-Griesinger-Park mit Übergang zum Wuhle-Landschaftsraum).

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der im Folgenden noch zu erläuternden weiteren Festsetzungen sind im Bebauungsplan, auch im Sinne des wirtschaftlichen Belangs und des Gesundheitsstandortes, keine weiteren textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen zur Verbesserung der Lärmbelastungssituation erforderlich.

In der Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander wurde die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und die hierzu getroffenen weiteren Festsetzungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Beachtung der Vorbelastung und der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie des privaten und wirtschaftlichen Belangs weiter verfolgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Der Geltungsbereich liegt nach dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb der definierten Zentren. Außerhalb der Zentren sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Es ist deshalb erforderlich mit der textlichen Festsetzung 2 die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Die Kriterien zur Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind im Konzept festgelegt und sind somit einer Einzelfallprüfung auf der Stufe der Planverwirklichung vorbehalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

Im Sinne des bezirklichen Leitbildes – der Entwicklung des Gesundheitsstandortes - werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Somit können Einrichtungen, die unmittelbar von der Nähe zum Krankenhaus profitieren und von denen regelmäßig ein geringeres Störpotenzial ausgeht, angesiedelt werden. Zur Stärkung des Gesundheitsstandortes und der Erweiterung des zulässigen Nutzungsspektrums im Sinne der Zielsetzung soll die Ansiedlung derartiger Anlagen unterstützt werden. Dies kann in der Nähe des Gesundheitsstandortes durch Synergieeffekte auch zu einer Verkehrsminderung durch kurze Wege beitragen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfolgt im gesamten Planbereich der Ausschluss von ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, um eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Neben dem Ziel der Entwicklung des Gesundheitsstandortes - in Form von Dienstleistungen und Betrieben für ein Krankenhaus – sollen die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug gefördert werden. Diese, durch den Verkehrslärm vorbelastete, aber gut erschlossene Fläche am Blumberger Damm, bietet sich durch die geringe Tiefe z.B. für kleine und mittelständige Unternehmen an, die im Siedlungsgebiet Biesdorf-Nord keine Möglichkeiten für Expansionen haben und diesen kundennahen Standort nutzen können. Mögliche Verdrängungseffekte durch die Ansiedlung von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes sind nicht vereinbar mit dem Ziel, Gewerbeflächen zu entwickeln und krankenhaushnahe Dienstleistungen anzusiedeln.

Die direkte Nachbarschaft zum Gesundheitsstandort hinter der historischen Schutzpflanzung, die Ausrichtung auf den Gesundheitsstandort und die Sicherung des Standortes für Kleingewerbe mit lokalem Bezug erfordern den Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich. Einer auch nur teilweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet, wie von der Eigentümerin gefordert, wurde deshalb nicht gefolgt.

Der Ausschluss von allgemein zulässigen Lagerplätzen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mittels textlicher Festsetzung Nr. 5 dient dem Schutz der sensiblen Nutzungen und der Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild als Gesundheitsstandort. Das typische Erscheinungsbild widerspricht zudem der Sicherung der stadträumlichen Fassung am Blumberger Damm, so dass ein Ausschluss erforderlich ist.

Die Eigentümerin brachte vor, dass der Ausschluss von Lagerplätzen aufgehoben werden soll. Am Ausschluss von Lagerplätzen wurde, auch unter Berücksichtigung des privaten Belangs, festgehalten.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Gewerbegebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die wesentlichen Gewerbenutzungen sind nach wie vor zulässig. Mit dem vorgenommenen Ausschluss kann darüber hinaus einer potenziellen Störung der sensiblen Nutzungen begegnet werden. Die vorgenommene Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen gewährleistet eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Beibehaltung des Gebietscharakters.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

In Weiterführung der städtebaulichen Strukturen der Planfestsetzung im Bebauungsplan 10-2 wird eine maximale Höhe der Bebauung von 15 m über OK Gelände ermöglicht, dies entspricht dem Planeintrag von 68 m über NHN. Durch die Vorgabe der maximal zulässigen Höhe kann der für gewerbliche Nutzungen typischen Hallenbebauung besser entsprochen werden. Die Begrenzung ist auch hinsichtlich der im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen

sowie der geschichtlichen Bedeutung der Schutzpflanzungen, an die der Geltungsbereich im Osten grenzt, erforderlich. Im Sinne der Gliederung kann so die Schutzpflanzung als städtebaulich prägendes und historisches Element deutlich ablesbar erhalten werden.

Die GFZ von 2,4 soll eine deutliche Raumkante zur Fassung des Blumberger Damms gewährleisten. Zugleich wird der Tatsache Rechnung getragen, dass eine ggf. etwas höhere Ausnutzung durch Geschossbauten in der Summe Nutzungen mit weniger Störpotenzial darstellen.

Die Eigentümerin machte geltend, dass die Nutzungsmaße (GFZ 2,4, fünf Vollgeschosse) als nicht realisierbar angesehen werden. Es wurde vorgeschlagen, die zulässige Baumasse zu senken.

Die GFZ wurde beibehalten, da sie eine mögliche Obergrenze angibt, die durch eine Bebauung unterschritten werden kann. Die beabsichtigte Festsetzung von fünf Geschossen wurde aufgegeben und dafür eine Höhenbegrenzung, abgeleitet aus dem nördlichen Plangebiet (10-2), in den Bebauungsplan aufgenommen. So kann der typischen Bebauung für ein Gewerbegebiet mit größeren Raumhöhen und den Forderungen der Unteren Denkmalbehörde zur Begrenzung der Bauhöhe besser entsprochen werden.

Die Überbauung soll mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt werden. Dieser Wert bleibt unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß und trägt damit der Lage an der grünteilreichen Umgebung Rechnung. Hiernach dürfen maximal 60 % des Baugrundstücks durch Gebäude überbaut werden, wobei für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche überschritten werden darf. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,8 erreicht werden.

Die vorgesehene GRZ ermöglicht eine dem Standort und der Gewerbenutzung angemessene bauliche Entwicklung. Gleichzeitig wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, indem innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine gewerbliche Nutzungsentwicklung ermöglicht wird.

Einer weiteren Erhöhung, wie von der Eigentümerin gefordert, wird auf Grund der Lage des Plangebietes am Rand der unter Denkmal- und Gartendenkmalschutz stehenden Anlage des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses sowie der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Schutzpflanzungen, an die der Geltungsbereich im Osten grenzt, nicht gefolgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Eine weitergehende Regulierung der städtebaulichen Ordnung der Bebauung soll im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung nicht erfolgen. Die dadurch ermöglichte flexible Bebauung kann somit z.B. auf Regenwasserversickerungsanlagen und auf eine optimale Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien ausgerichtet werden und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.



Die Baugrenze soll mit einem Abstand von 5 m zum Blumberger Damm und der Altentrepptower Straße festgesetzt werden. Dies orientiert sich am Bestand und an den angrenzenden Bebauungsplänen im Sinne der Sicherung prägender und gliedernder Strukturen.

Im Norden soll die Baugrenze ebenfalls um 5 m zur öffentlichen Gründurchwegung zurück gesetzt werden. Hier wurde im Interesse des privaten und wirtschaftlichen Belangs dem Vorschlag der Eigentümerin gefolgt und die ursprünglich vorgesehene Baugrenze (10 m), wie bei den öffentlichen Straßen, auf 5 m reduziert. Die Festsetzungen sichern einen ausreichenden Abstand von 35 m zur Wohnbebauung und 5 m zur öffentlichen Grünfläche. In Verbindung mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzung, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zur Verfügung stehen, kann so dem Schutz des nördlich angrenzenden Wohngebietes entsprochen werden.

Im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Teil der historischen Schutzpflanzung, die der Gartendenkmalpflege unterliegt und zum Denkmalbereich des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses gehört. Diese Schutzpflanzung besteht in diesem Abschnitt aus einem Gehölzsaum mit einem gut erhaltenen Altbaumbestand, der den Abschluss des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses bildete und der räumlichen Fassung und Orientierung diente. Der Baumbestand ist in diesem Bereich gut erhalten und stellt eine deutlich ablesbare Raumkante dar, die den Bereich städtebaulich prägt und gliedert. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Streifen von 10 m von Bebauung freigehalten, um dieses historische und städtebaulich prägende Element zu schützen. Dieses markante Landschaftselement soll dadurch gestärkt und die Grünverbindung bis zum nördlich gelegenen ehemaligen Friedhof mit wichtigen Verbindungsfunktionen zum Wuhletal erhalten werden.

Die Baugrenze von 10 m wurde durch die Eigentümerin abgelehnt und eine Breite von 5 m gefordert. Die Baugrenze von 10 m im Osten des Geltungsbereiches wurde, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und privaten Belange, zur Sicherung der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Schutzpflanzung sowie zur Stadtgliederung weiter verfolgt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX D, schlägt eine Verbreiterung des mit 10 m vorgesehenen nicht bebaubaren Streifens an der Ostgrenze der Planfläche vor. Diese solle, um dem Trennungsgrundsatz besser Rechnung zu tragen und um potenzielle Konflikte zwischen den beiden Gebieten (Gewerbe und Krankenhaus) zu entschärfen, auf ca. 30 m ausgedehnt werden.

Im Osten grenzt die viergeschossige, riegelartige Wohnbebauung an den Geltungsbereich und bildet, wie im Nordosten weitere Wohnbebauung, eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen im Übergang zum Krankenhaus. Lediglich im Südosten grenzt der Krankenhausstandort an den Geltungsbereich.

Die Wohn- und Krankenhausnutzung wird durch den historischen und unter Gartendenkmalschutz stehenden Gehölzschutzstreifen, mit einer Tiefe von 30 – 40 m vom zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiet getrennt. Zum Krankenhausstandort besteht dadurch insgesamt ein Abstand von 50 m bzw. zum durch das Krankenhaus genutzten achtgeschossigen Gebäude von 60 m.

Auf Grund der 10 m im Osten zurückgesetzten Baugrenze, der darauf befindlichen Pflanzbindung für einen Waldsaum, einschließlich der vorgenommenen Einschränkung des Gewerbegebietes, dem 40 m historischen Schutzstreifen ist somit unter Beachtung der

Vorbelastung und der gegenseitigen Rücksichtnahme zur Krankenhausnutzung ein angemessener Abstand in die Planung eingestellt. An der Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches von 10 m wird deshalb festgehalten. Die vorgeschlagene Maßnahme ist nicht erforderlich, da mit der Zurücksetzung der Baugrenze von 10 m in Richtung Osten in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation auf der Ebene des Bebauungsplanes reagiert wurde.

Darüber hinaus hat das Plangebiet und Grundstück eine Tiefe von ca. 80 m und wird durch die Baugrenzen bereits auf 65 m überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Weitere im Bebauungsplan gesicherte (textliche Festsetzung Nr. 9) und das Grundstück für Hinterlieger querende Leitungen schränken das Grundstück in seiner Bebaubarkeit ein. Im Sinne der gewerblichen Entwicklung, als Ergänzung des Gesundheitsstandortes und einer entsprechenden baulichen Nutzung sollen keine weiteren Einschränkungen auch unter Beachtung der Belange der Eigentümerin (Verwertung ihres Eigentums) vorgenommen werden.

Einer weitergehenden Reduzierung der überbaubaren Fläche wurde auch deshalb im Sinne des wirtschaftlichen und privaten Belangs nicht gefolgt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 werden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, um insbesondere die historische Schutzpflanzung zu schützen. Gerade gewerbliche Nutzungen, die einen hohen Anteil an Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen benötigen, sollen entsprechend dem städtebaulichen Leitbild diesen prägenden und zu schützenden Bereich mit derartigen Anlagen nicht beeinträchtigen. Dafür bestehen in den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten. Gleichzeitig wird Rücksicht auf die schutzwürdigen Nutzungen im Norden und Osten genommen, indem die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingegrenzt wird.

Mit dieser beabsichtigten Festsetzung wird den Zielen des LaPro der Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen, von Wegeverbindungen, von Grünanteilen in Gewerbegebieten sowie dem Erhalt markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung gefolgt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX D, forderte, um unzulässige Spitzenpegel in Bezug auf die Krankenhausnutzung zu verhindern, dass die Verkehrsflächen der Gewerbebetriebe wie Parkplätze, Ladezonen usw., von denen erfahrungsgemäß die größten Geräuschmissionen ausgehen, westlich der Betriebsgebäude in einem Mindestabstand von 80 m von den Krankenhausbauwerken anzuordnen seien.

Der geforderten Maßnahme wurde unter Verweis auf die o.g. Ausführungen und im Sinne einer flexiblen Bebauung sowie wirtschaftlichen Verwertung und Nutzung des Grundstücks nicht gefolgt. Dieser Belang wurde zusätzlich zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung und der Zurücksetzung der Baugrenze in Richtung Osten mit dem vorgenommenen Ausschluss derartiger Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bereits ausreichend berücksichtigt.

Auf der Stufe des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Festsetzungen ergriffen, um angemessen auf die Vorbelastung zu reagieren und in der vorliegenden Angebotsplanung Konfliktpotenziale zu vermeiden.

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

### 3.4 Fläche mit Pflanzbindung

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Osten soll in Weiterführung der nördlich angrenzenden Bebauungspläne zusätzlich mit einer Pflanzbindung versehen werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 werden Voraussetzungen geschaffen, um den geschützten Gehölzsaum in seiner städtebaulich prägenden Wirkung als Raumkante zu erhalten und zu stärken. Darüber hinaus besitzt der historische Gehölzsaum mit seinem Altbaumbestand eine erhebliche Bedeutung als Sichtschutz und als Lebensraum. Durch die bewusste Auswahl von geeigneten Bäumen und Sträuchern soll innerhalb des Pflanzstreifens - als Ergänzung dieses Gehölzsaumes - der Eindruck eines artenreichen Waldsaumes deutlich ausgeprägt erhalten und so die wertvollen ökologischen Strukturen gestärkt und erweitert werden. Das Pflanzkonzept wurde in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Dies sichert auch die im LaPro benannten Entwicklungsziele (Erhalt von Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente) für das Landschaftsbild. Gleichzeitig wird dem Erhalt wertvoller Biotope und Biotopverbindungen entsprechend Teilplan Biotop- und Artenschutz entsprochen.

Die Eigentümerin bemängelte die vorgesehene Baugrenze im Osten, die mit Pflanzbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen versehen wurde. Insbesondere durch den 10 m breiten Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze würde somit eine künstliche Barriere entstehen und gewünschte Synergien mit dem benachbarten Krankenhausgelände behindert werden.

Die Pflanzbindung sieht lediglich die Ausbildung eines Waldsaumes vor, um die Raumkante des historischen Schutzgürtels – so wie in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen - nicht zu verunklaren und deutlich ausgeprägt zu erhalten. Hinter der Schutzpflanzung befinden sich die viergeschossigen Wohnhäuser und ein achtgeschossiges Gebäude mit Krankenhausnutzung. Sie stellen eine tatsächliche Barriere im Gegensatz zu der vorgesehenen Pflanzbindung dar.

Die geplante Festsetzung schränkt weder Synergieeffekte zum Gesundheitsstandort noch Wegeverbindungen zwischen sich ergänzenden Nutzungen ein. An der Pflanzbindung auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Osten wurde, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und privaten Belange, zur Sicherung der geschichtlichen, städtebaulichen und ökologischen Bedeutung der Schutzpflanzung festgehalten.

Die Pflanzbindung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Osten sichert zusätzlich zur zurückgesetzten Baugrenze, verbunden mit dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (textliche Festsetzung Nr. 6), den denkmalgeschützten dichten Gehölzsaum und unterstützt somit seine Sichtschutzfunktion. Dies dient auch der optischen und räumlichen Trennung zwischen der zulässigen gewerblichen Nutzung an den lärmbelasteten Straßen und den schutzwürdigen, störanfälligen Nutzungen.

Die Eigentümerin äußerte außerdem, dass die Pflanzbindung an der südöstlichen Grundstücksecke so weit zurückgenommen werden solle, um die Errichtung von Zu- und Abfahrten zur Altentreptower Straße zu ermöglichen.

Einer weiteren Reduzierung der Pflanzbindung an der südöstlichen Grundstücksgrenze wird entsprechend der bereits oben ausgeführten Bedeutung und Funktion des historischen Schutzstreifens nicht gefolgt. Die in die Planung eingestellte um 5 m von der Altentreptower Straße zurückgesetzte Pflanzbindung verhindert dies auch nicht und wurde deshalb beibehalten.

Die zuständige Senatsverwaltung für den Anlagenlärm fordert die Verbreiterung der Pflanzbindung im Osten. Der vorgesehene 10 m Pflanzbindungsstreifen stelle keinen ausreichenden Sichtschutz dar.

Die Pflanzbindung sieht lediglich die Ausbildung eines Waldsaumes vor, um die Raumkante des historischen Schutzstreifens als städtebaulich prägendes Element – so wie in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen - nicht zu verunklaren und deutlich ausgeprägt zu erhalten. An die 10 m Pflanzbindung schließt sich der historische Schutzstreifen mit einer Tiefe von 30 bis 40 m an. Damit wird der vorhandene historische Schutzstreifen durch die vorgesehene Pflanzbindung lediglich unterstützt. Der historische Schutzstreifen mit seinem in diesem Abschnitt gut erhaltenen und dichten Baumbestand, einschließlich der Pflanzbindung im Plangebiet, stellt somit einen ausreichenden Sichtschutz für die im Südosten angrenzende Krankenhausnutzung dar. Ein darüber hinaus gehender Schutz ist nicht erforderlich.

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

### 3.5 Verkehrsflächen

Die an den Geltungsbereich grenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen entsprechend ihrem Bestand durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Damit ist die Erschließung der Baufläche gesichert.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

Die Fläche a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Fernwärmeleitung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu belasten.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## III. Auswirkungen der Planung

### 1. Auswirkungen auf die Umwelt/ Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.

3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Das Plangebiet wird im überwiegenden Teil durch ruderales Wiesen verschiedener Ausprägung bestimmt, die mit Hochstauden und kleineren Bäumen, meist Pappeln, durchsetzt sind. Im südlichen Bereich befinden sich einige solitär stehende Eichen und Robinien sowie kleine Baumgruppen und im Randbereich ein dichter Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern. Der östliche Bereich - vor der historischen Schutzpflanzung - wird durch jungen Baum- und Gehölzaufwuchs geprägt.

Deshalb ist das Plangebiet für Haubenlerchen, die eventuell in früheren Jahren, als die Fläche noch spärlich bewachsen war, dieses Gebiet als Bruthabitat genutzt haben, ungeeignet. Dies bestätigen Erkenntnisse und Beobachtungen der vergangenen Jahre zu dieser Fläche sowie vorliegende Untersuchungen (Bebauungsplan 10-1) vergleichbarer Flächen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die vom Blumberger Damm erkennbare Baumkulisse (Schutzpflanzung des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses) liegt außerhalb des Plangebietes. Für Höhlen- und Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Haussperling u.a.), wie auch für Freibrüter (Grünfink, Klappergrasmücke u.a.) liegen Nachweise auf dem angrenzenden Krankenhausesgelände vor. Von diesen vorkommenden Arten wird das Plangebiet als Nahrungshabitat genutzt. Als Brutvögel auf dem Plangebiet kommen vor allem Amsel, Nachtigall sowie eventuell die Klappergrasmücke und der Grünfink in Betracht.

Geeignete Strukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden, jedoch ist das Gebiet ein wichtiges Jagdrevier für die im Biesdorfer Schlosspark und im Friedhof des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses vorhandenen Quartiere.

Darüber hinaus ist mit Grashüpfern und Heuschrecken, wie sie auf frischen und feuchten, aber auch trockenen Standorten vorkommen, zu rechnen.

Durch Freihaltung von Bebauung in besonders sensiblen Bereichen (Gründurchwegung/Biesdorfer Promenade, historische Schutzpflanzung) und die zusätzliche Bindung mit Bepflanzung werden in diesem Bebauungsplan die Lebensräume der streng geschützten Arten (Fledermäuse, Grünspecht) aus dem angrenzenden Krankenhausesgelände weitestgehend geschützt. Diese geplanten Festsetzungen kommen, wie die 5 m nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen und Gründurchwegung, auch den im Plangebiet vorkommenden Arten zugute.

Die Abnahme der Nahrungsressourcen durch die ermöglichte Bebauung und die geplanten Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Flächen und Strukturen marginal und führen voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Es ist vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Der Bebauungsplan schafft mit der Sicherung der Biotopvernetzung auch für die eventuell vorkommenden Arten Voraussetzungen, die mit einer möglichen Bebauung nach § 34 BauGB oder einer weiteren Sukzession der Flächen nicht zu erreichen wären. Durch das Vorhandensein von weiträumig geeigneten Lebensraumstrukturen im nahen Umfeld des Planungsraumes (umliegende Einzelhausbebauungen mit Gärten, Griesingerpark, Wuhletal

einschließlich Grünverbindungen zwischen diesen) und die Sicherung der Biotopvernetzung ist das vorhandene und vermutete geschützte Artenspektrum nur geringfügig betroffen.

Dem Bebauungsplan stehen aus Sicht der für den Artenschutz zuständigen Senatsverwaltung keine Hinderungsgründe entgegen. Unabhängig vom Bebauungsplan sind bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

Es wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, indem innerhalb des Stadtgebietes und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eine gewerbliche Nutzungsentwicklung ermöglicht wird. Die Freihaltung von Bebauung einschließlich der Pflanzbindung im Osten sichern zusammenhängende Freiflächen und tragen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, zum Bodenschutz bei. Eine Überprüfung ergab keinen Altlastenverdacht, der in das Verfahren einzustellen wäre.

Das Plangebiet liegt auf der Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15 - 30 m an. Durch diese Mächtigkeit besteht eine sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Jedoch ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Dieser Sachverhalt steht dem Ziel der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet nicht entgegen. Das Schichtenwasserproblem ist auch kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt.

Der Hauptgrundwasserleiter verläuft in einer Tiefe von mindestens 37 m, der Grundwasserflurabstand liegt bei mindestens 26,6 m. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird im Umweltatlas als sehr hoch eingestuft. Die Hauptbodenart des Oberbodens besteht aus Mittelsanden. Damit besteht unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes prinzipiell die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken. Darüber hinaus können verschiedene Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt und sofern erforderlich - unter zusätzlicher Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel - gewährleistet werden, beispielsweise mittels Dachbegrünungen mit wasserspeichernden, genügsamen Arten.

In Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro geht der Bebauungsplan zur Sicherung der Naturhaushaltfunktionen prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken aus.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nach Berliner Wassergesetz soll hier nicht genutzt werden, da der Bebauungsplan ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück erhält. Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken können bei sachgerechter Objektplanung unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und damit verbundener Schichtenwasserproblematiken ausgeschlossen werden.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Ankauf von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

## IV. Verfahren

### 1. Verfahrenseinleitung

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

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

Das Verfahren wird entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da durch den Blumberger Damm, die Altentreptower Straße und die 110-kV-Hochspannungsfreileitung dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Die Altentreptower Straße und der Blumberger Damm werden im Bestand festgesetzt, so dass innerhalb des Straßenflurstücks der Altentreptower Straße der noch fehlende Fuß- und Radweg ergänzt werden kann. Im Zusammenhang mit dem erfolgten Ausbau des Blumberger Damms wurde die 110-kV-Hochspannungsfreileitung unterirdisch in den Blumberger Damm verlegt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte zur Einleitung des Verfahrens keine Bedenken. Der Bebauungsplan unterstützt das Ziel 1.0.1 des damals gültigen Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, nämlich den Vorrang der Innenentwicklung und schnellstmöglichen Beplanung brachliegender Bauflächen.

Für den Bebauungsplan 10-3 wurde am 06.02.2001 der Bezirksamtsbeschluss Nr. 62/I zur Aufstellung mit dem Ziel der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gefasst. Die Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 116/IV erfolgte am 22.03.2001. Am 09.03.2001 wurde die Aufstellung im Amtsblatt von Berlin Nr. 11 auf Seite 913 veröffentlicht.

### 2. Prüfung nach § 13a BauGB

Auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches und im Zuge der Änderung der Planungsziele war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die unmittelbar aneinander grenzenden Bebauungspläne 10-1, 10-2 und 10-3 wurden gleichzeitig aufgestellt. Die Führung der Verfahrensschritte erfolgte separat und zeitlich versetzt.

Durch die notwendige Überplanung des MEON-Gewerbeparks (10-46) bestand für den Bebauungsplan 10-1 ein enger Zusammenhang zum Bebauungsplan 10-46, da Nutzungsausweisungen auf diesen Bereich und den angrenzenden Gesundheitsstandort abzustimmen waren. Der Bebauungsplan 10-1 regelt für den Bebauungsplan 10-46 eine neue Erschließung direkt vom Blumberger Damm. Der Bebauungsplan 10-3 stellt keine einheitliche städtebauliche Maßnahme mit den Bebauungsplänen 10-1 und 10-46 dar. Die Bebauungspläne 10-1 und 10-46 sind festgesetzt, so dass zu diesen kein sachlicher Zusammenhang besteht.

Der sachliche Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen 10-2 und 10-3 bestand im gemeinsamen Planungsziel der Festsetzung zum allgemeinen Wohngebiet und der besonderen städtebaulichen Figur entlang des Blumberger Damms. Mit der vorgenommenen Änderung der Planungsziele für den Bebauungsplan 10-3 wurde der sachliche Zusammenhang zum Bebauungsplan 10-2 aufgehoben.

Die Voraussetzungen des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs, wie sie der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anrechnung weiterer Grundflächen von Bebauungsplänen vorsieht, sind nicht erfüllt. Deshalb sind keine Grundflächen weiterer Bebauungspläne einzurechnen. Mit den im Bebauungsplan 10-2 geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Es wurde demnach nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter bestand nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, in das Verfahren einzustellen sind.

### **3. Änderung der Planungsziele**

Nachfragen für mehrgeschossigen Wohnungsbau lagen seit Einleitung des Verfahrens für das Plangebiet nicht vor. Die Eigentümerin der Fläche hat auf Grund der Nachfragen für gewerbliche Nutzungen die Absicht, im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Die Planungsziele wurden, insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsfestsetzungen entlang des Blumberger Damms, noch einmal überprüft. Entsprechend der ableitbaren Entwicklung in diesem Bereich und dem privaten Belang folgend (Verwertbarkeit) wurde das Planungsziel eines allgemeinen Wohngebietes am Standort aufgegeben und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Dazu wurden die nötigen Unterrichtungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (II C) vorgenommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte zur Änderung der Planungsziele keine Bedenken. Weitere Ausführungen dazu befinden sich unter 2.7 Planerische Ausgangssituation.

Aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins bestehen auch bei den geänderten Planungszielen, wenn verträgliche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die die angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzungen nicht beeinträchtigen, keine Bedenken.



Das Verfahren wird auch weiterhin nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Mit dem Blumberger Damm, der Altentreptower Straße sowie den Anlagen der Ver- und Entsorgung mit gesamtstädtischer Bedeutung (110-kV-Hochspannungsleitung) sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen seitens der Senatsverwaltung keine Bedenken.

Die Beachtung der Gesamtinteressen erfolgte durch die Festsetzungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Straßenbegrenzungslinien des Blumberger Damms sowie der Altentreptower Straße. Die 110-kV-Hochspannungsfreileitung wurde unterirdisch in den Blumberger Damm verlegt, der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Das Planungsziel wurde am 02.08.2011 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1424/III geändert und durch die BVV mit Drucksache-Nr. 2302/VI am 21.09.2011 zur Kenntnis genommen.

#### **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Obwohl das beschleunigte Verfahren ermöglicht, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde diese in der Zeit vom 26.10.2011 bis 11.11.2011 durchgeführt, um so insbesondere die Belange der angrenzenden sensiblen Krankenhausnutzung zu berücksichtigen. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 14.10.2011 wurden die Bürger/innen aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Die darüber hinaus angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 139 Zugriffen genutzt.

Es ging eine schriftliche Äußerung des durch die Eigentümerin beauftragten Vermarktungsbüros ein.

Die Eigentümerin der Flächen begrüßte die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet sowie die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Dies ermöglicht Synergien zum östlich angrenzenden Krankenhausgelände.

Diese Ziele verfolgt der Bebauungsplan, die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sollen als allgemein zulässig erklärt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in die Planung eingestellt.

Darüber hinaus wurde angeregt, dass auch Einzelhandelsbetriebe ohne Beschränkung von Verkaufsflächen für zulässig erklärt werden sollen.

Nach § 8 BauNVO dient das Gewerbegebiet der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dieses Nutzungsspektrum soll hinsichtlich des Schutzes der angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzung eingeschränkt werden, so dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angestrebte gewerbliche Entwicklung des Standortes für kleine Handwerksbetriebe mit lokalem Bezug und die Ausrichtung auf den Gesundheitsstandort können damit gesichert werden. Im Bebauungsplan war zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens kein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben oder eine Beschränkung der Verkaufsfläche vorgesehen. Die benannten Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel, Getränke, Autohandel) wären als Bestandteil der gewerblichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes 10-3 zulässig gewesen. An der geplanten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wurde festgehalten.

Die Eigentümerin befürwortete nicht den grundsätzlichen Ausschluss von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes, da vor allem im südlichen Grundstücksteil keine emissionsempfindli-

chen Nutzungen angrenzen (Tankstelle, vierspurige Straße). An dieser Stelle wurde die lokale Eingrenzung der Zulässigkeit von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes vorgeschlagen.

Wie bereits erläutert, soll der Standort als eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderer Ausrichtung auf den Gesundheitsstandort gesichert werden. Dazu sind eine Reihe textlicher Festsetzungen zur Gebietsverträglichkeit hinsichtlich der angrenzenden Wohn- und Krankenhausnutzung erforderlich. Unternehmen des Vergnügungsgewerbes erzeugen verstärkt Publikumsverkehr in den Abend- und Nachtstunden und beinhalten daher ein erhöhtes Störpotenzial gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen und dem Krankenhaus. Mit dem Ausschluss soll eine potenzielle Störung der sensiblen Nutzungen vermieden werden.

Der Ausschluss von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes erfolgt, um eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Diese Gefahr würde auch für die angestrebte Ansiedlung von Kleingewerben mit lokalem Bezug bestehen. Bei Betrieben des Vergnügungsgewerbes wäre durch nachfolgende Betriebe eine Veränderung des Gebietscharakters zu erwarten, die dem Entwicklungsziel im Planbereich widersprechen würde.

Die direkte Nachbarschaft zum Krankenhausgelände hinter der historischen Schutzpflanzung, die Ausrichtung auf den Gesundheitsstandort und die Sicherung des Standortes für Kleingewerbe mit lokalem Bezug erfordern den Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich. Mögliche Verdrängungseffekte durch die Ansiedlung von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes sind nicht vereinbar mit dem Ziel, Gewerbeflächen zu entwickeln und krankenhaushnahe Dienstleistungen anzusiedeln. Einer auch nur teilweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet wurde deshalb nicht gefolgt.

Die angestrebten Nutzungsmaße von GRZ 0,6, GFZ 2,4 und fünf Vollgeschossen sind aus Sicht der Eigentümerin im Sinne der nördlich angrenzenden Bebauung städtebaulich plausibel. Mit Blick auf die aktuellen Marktnachfragen (z.B. Autohäuser, Werkstätten, Autovermietung) werden diese Nutzungsmaße als nicht realisierbar angesehen. Es wird vorgeschlagen, die zulässige Baumasse zu senken und stattdessen eine höhere GRZ von 0,8 zuzulassen. Dadurch könnte besser auf die Belange von kleinen und mittelständigen Unternehmen eingegangen werden, die aus wirtschaftlichen Gründen kein Interesse am Erwerb von nicht überbaubaren Grundstücksteilen haben.

Bei den vorgegebenen Nutzungsmaßen handelt es sich um Obergrenzen, die durch eine Bebauung unterschritten werden können, da keine Mindestmaße festgesetzt werden. Die beabsichtigte Festsetzung von fünf Geschossen wurde aufgegeben und dafür eine Höhenbegrenzung, abgeleitet aus dem nördlichen Plangebiet (10-2), in den Bebauungsplan aufgenommen. So kann der typischen Bebauung für ein Gewerbegebiet mit größeren Raumhöhen und den Forderungen der Unteren Denkmalbehörde zur Begrenzung der Bauhöhe besser entsprochen werden.

Mit der Änderung der Zielsetzung für den Bebauungsplan 10-3 wurden die Weiterführung des allgemeinen Wohngebietes und die besondere städtebauliche Figur aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 10-2 aufgegeben. Mit der nunmehr beabsichtigten eingeschränkten gewerblichen Nutzung wurden eine GRZ von 0,6 (allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO maximal 0,4) und eine wesentlich flexiblere Bebauung für die angestrebte gewerbliche Entwicklung bereits in die Planung eingestellt.

Nach § 19 BauNVO dürfen mit einer GRZ von 0,6 maximal 60 % des Baugrundstücks durch Gebäude überbaut werden, wobei für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen die zulässige Grundfläche überschritten werden darf. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,8 erreicht werden. Der flächenintensiven Einordnung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen im

Zusammenhang mit den angestrebten gewerblichen Nutzungen kann mit der beabsichtigten Festsetzung also entsprochen werden.

Durch die Lage des Plangebietes am Rand der unter Denkmal- und Gartendenkmalschutz stehenden Anlage des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses sowie der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Schutzpflanzungen, an die der Geltungsbereich im Osten grenzt, wird einer weiteren Erhöhung der GRZ nicht gefolgt. Damit wird auch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Die Eigentümerin bemängelte die in den vorliegenden Planungen vorgesehene umlaufende Baugrenze, die teilweise mit Pflanzbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen versehen wurde. Insbesondere durch den 10 m breiten Streifen an der östlichen Grundstücksgrenze würde somit eine künstliche Barriere entstehen und gewünschte Synergien mit dem benachbarten Krankenhausesgelände behindert werden. Durch die Pflanzbindung wird die Fläche nicht nur nicht bebaubar, sondern für die Grundstückseigentümerin zu einer zusätzlichen Belastung. Die Baugrenze wurde, wie die um 10 m zurückgesetzte Baugrenze im Norden, abgelehnt und es wurde eine Breite von 5 m wie zum öffentlichen Straßenland gefordert.

Historisch betrachtet liegt das Plangebiet am südwestlichen Rand der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten für Epileptische, Wuhlegarten“, in dessen Gebäuden sich heute die Krankenhausnutzungen befinden (Augenklinik, Vivantes Klinikum, Unfallkrankenhaus Berlin). Eingefasst wurde die Anlage durch breite Schutzpflanzungen, die nach Norden und Westen durch einen Gehölzsaum und den ehemaligen Friedhof (Buckower Ring) begrenzt wurden. Diese Schutzpflanzung bildete den Abschluss der Anlage, diente der räumlichen Fassung und der Orientierung. Diese ehemalige Schutzpflanzung unterliegt der Gartendenkmalpflege und gehört zum Denkmalbereich des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses.

Im Osten grenzt das Bebauungsplangebiet an einen Teil dieser historischen Schutzpflanzung. Der Gehölzsaum ist in diesem Abschnitt gut erhalten und stellt eine deutlich ablesbare Raumkante dar, die den Bereich städtebaulich prägt. Durch die Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches wird das historische und städtebaulich prägende Element geschützt und von Bebauung freigehalten. Diese deutlich ablesbare Raumkante wird damit gestärkt und die Grünverbindung bis zum nördlich gelegenen ehemaligen Friedhof mit wichtigen Verbindungsfunktionen zum Wuhletal wird erhalten.

Die Pflanzbindung sieht lediglich die Ausbildung eines Waldsaumes vor, um die Raumkante des historischen Schutzgürtels – so wie in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen - nicht zu verunklaren und deutlich ausgeprägt zu erhalten. Hinter der Schutzpflanzung befinden sich die viergeschossigen Wohnhäuser und ein achtgeschossiges Gebäude mit Krankenhausnutzung. Sie stellen eine tatsächliche Barriere im Gegensatz zu der vorgesehenen Pflanzbindung dar.

Die Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches und die Pflanzbindung auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurden, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und privaten Belange, zur Sicherung der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Schutzpflanzung weiter verfolgt. Die geplante Festsetzung schränkt weder Synergieeffekte zum Gesundheitsstandort noch Wegeverbindungen zwischen sich ergänzenden Nutzungen ein.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft der historische „Wasserweg“. Zum Schutz dieser überörtlichen Verbindungsfunktion und des nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes wurde hier ebenfalls eine Baugrenze mit 10 m Abstand zur öffentlichen Grünfläche eingeordnet. Nach nochmaliger Prüfung kann auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche in der Tiefe von 10 m verzichtet werden.

Die öffentliche Grünfläche hat eine Breite von 10 m, die vorgesehene Baurkörperfestsetzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 10-2 schafft einen weiteren Abstand zur Wohnbebauung von 20 m. Hier wird im Interesse des privaten und wirtschaftlichen Belangs dem Vorschlag der Eigentümerin gefolgt und die Baugrenze, wie bei den öffentlichen Straßen, auf 5 m reduziert.

Die Festsetzungen sichern einen ausreichenden Abstand von 35 m zur Wohnbebauung und 5 m zur öffentlichen Grünfläche. In Verbindung mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzung, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zur Verfügung stehen, kann so dem Schutzziel entsprochen werden.

Die Eigentümerin brachte vor, dass die Grundstücke derzeit nur über den Blumberger Damm erschlossen werden. Durch die starke Verkehrsbelastung dieser Straße könnten sich Probleme insbesondere bei der Zu- und Abfahrt der in Richtung Süden verlaufenden Fahrspuren ergeben. Daher wurde eine zusätzliche Anbindung an die Altentrepptower Straße vorgeschlagen. Hierdurch könnten neben der deutlich verbesserten Erschließung der Grundstücke auch die Verkehrsströme auf dem Blumberger Damm entlastet werden.

Das Plangebiet besteht zurzeit aus einem Grundstück, das durch den Blumberger Damm und die Altentrepptower Straße erschlossen wird. Eine Gehwegüberfahrt am Blumberger Damm im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist vorhanden. Ein Erfordernis für eine weitere öffentliche Erschließungsstraße besteht nicht. Bei einer eventuellen Parzellierung sind notwendige interne Erschließungen und weitere Gehwegüberfahrten durch die Eigentümer/innen zu realisieren. Der Bebauungsplan sieht keine Einschränkung in dieser Hinsicht vor.

Die Untere Denkmalbehörde stellte die Anbindung an die Altentrepptower Straße wegen des geschützten Gehölzsaumes grundsätzlich infrage. Aus Sicht des bezirklichen Tiefbauamtes und der zuständigen Senatsverwaltung wird eine Anbindung an die Altentrepptower Straße wegen des ampelgeregelten Kreuzungsbereiches (Rückstau) sowie der schlechten Einsichtnahme durch den Gehölzsaum, der Führung und Lage der Altentrepptower Straße ebenfalls als problematisch eingeschätzt.

Im Interesse der Entwicklung als kleinteiliger Gewerbestandort wurden gemeinsam mit diesen Fachabteilungen Lösungsmöglichkeiten überprüft. Unter Berücksichtigung einer Entfernung von ca. 60 m zum Kreuzungsbereich ist die Einordnung von weiteren Gehwegüberfahrten im Blumberger Damm gegeben. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit eine Anbindung in Richtung Süden, mittels Öffnung des Mittelstreifens im Blumberger Damm in Höhe der vorhandenen Gehwegüberfahrt, zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit zusätzlicher Anbindungen grundsätzlich geklärt.

Die konkrete Umsetzung und Beantragung von weiteren Gehwegüberfahrten ist im Genehmigungsverfahren vorzunehmen, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 60/IV zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 03.01.2012 und wurde am 15.02.2012 durch die BVV mit Drucksache-Nr. 0112/VII zur Kenntnis genommen.

Eine Benachrichtigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt war nicht erforderlich, da die gesamtstädtischen Belange (Blumberger Damm, Altentrepptower Straße, Hochspannungsfreileitung) nicht berührt wurden.

Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten und durch Konkretisierungen in der nächsten Stufe der Bearbeitung ergänzt.

## **5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Februar 2012 statt.

Es wurden insgesamt 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Fünf Träger äußerten sich nicht, acht Träger äußerten keine Bedenken.

Teilweise wurde durch die Leitungsunternehmen angeregt, die bestehenden Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Leitungen wurden im Bebauungsplan – bis auf die überörtliche Heiztrasse - nicht festgesetzt, da sie innerhalb des öffentlichen Straßenlandes bzw. der Biesdorfer Promenade liegen oder es sich um Hausanschlussleitungen handelt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis der Sicherung von querenden Hausanschlussleitungen oder stillgelegter Leitungen auf privaten Grundstücken. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen bzw. Leitungsrechte, was teilweise bereits erfolgt ist, zu vereinbaren. Dies sichert den privaten Belang der Bebaubarkeit der Grundstücke und ermöglicht eine hohe Flexibilität der Bebauung.

Außerdem wiesen die Leitungsunternehmen auf bestimmte Schutzabstände, die für Bebauung und Bepflanzung zu berücksichtigen sind, hin. In der Begründung ist bereits ein allgemeiner Hinweis zur Beachtung von Schutzabständen enthalten. Dieser wird teilweise um den Verlauf (grobe Beschreibung) der Leitungen ergänzt.

Die Berliner Wasserbetriebe führen aus, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle durch ihre begrenzte Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung stehen. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung eingearbeitet. Grundsätzlich ist dieser Belang bereits berücksichtigt. Es bestehen unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung, aus denen die Bauherren/innen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und den Grundstücksgegebenheiten auswählen können. Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise fest, ermöglicht eine GRZ von 0,6, flexible überbaubare Grundstücksflächen, so dass im Sinne des wirtschaftlichen Belangs ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene technische Möglichkeiten – trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse - für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX D, schätzte, außerhalb der Zuständigkeit aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, die Planung problematisch ein, da trotz des Grünstreifens zwischen Krankenhausgebäuden und der Planfläche von 50 m das Trennungsgebot der Planung entgegen steht. Auf Grund der Verkehrslärmbelastung, die für das Krankenhaus nicht unerheblich ist, und der Tatsache, dass eine Wohnnutzung ebenfalls nicht zu empfehlen ist, ist eine gewerbliche Nutzung der Planfläche nicht gänzlich auszuschließen. Bei sorgfältiger Planung erscheint eine konfliktfreie gewerbliche Nutzung möglich. Zur Minderung des Verkehrslärms an den Krankenhausgebäuden wird die Planung sogar als Chance angesehen. Insofern wurde die geplante Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben begrüßt.

Entgegen der Annahme der Senatsverwaltung wurde dem Trennungsgrundsatz sehr wohl gefolgt. Die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beinhaltet entsprechend der textlichen Festsetzung, dass nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerben – wie vorgetragen - wird damit nicht ermöglicht. Vielmehr müssen die hier

zulässigen Betriebe hinsichtlich ihres Störgrades die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten.

Damit wurde bereits eine wesentlich stärkere Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen vorgenommen, als von der Senatsverwaltung angenommen. Zusätzlich wurde in Bezug auf die angrenzende sensible Krankenhaus- und Wohnnutzung dergestalt reagiert, dass der denkmalgeschützten Schutzpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches eine Pflanzbindung von 10 m auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet wurde.

Zusammen mit den angrenzenden von Bebauung frei zuhaltenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation reagiert. Dadurch wird auf der Ebene des Bebauungsplanes vor unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung und die Sicherung erforderlicher Abstände zu störanfälligen Nutzungen entsprochen.

Wegen der strengen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhausgebiete und der Vorbelastung ist die Ansiedlung von Gewerben aus Sicht der Senatsverwaltung soweit einzuschränken, dass nächtliche Belästigungen vollständig ausgeschlossen werden müssen und Belästigungen tagsüber in jedem Einzelfall sehr einzuschränken sind.

Dieser Belang ist durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung bereits in die Planung eingestellt und die Wohn- und Krankenhausnutzung angemessen berücksichtigt. Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet zulässig sind und deshalb die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten müssen.

In der Funktion als Unfallkrankenhaus mit zwei Landeplattformen und der Stationierung eines Rettungshubschraubers ist außerdem beim UKB und seiner Umgebung von einer höheren Grundbelastung auszugehen, da die präventiven Richtwerte für Krankenhäuser bei Luftrettung nicht realisierbar sind (Schallimmissionsgutachten für den geplanten Hubschrauber-Sonderflugplatz am UKB vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel). Dies bedeutet, dass das UKB wegen des nötigen Luftrettungsverkehrs höheren insbesondere Maximalpegeln (bei Start- und Landeanflug) und entsprechend der Häufigkeit auch höheren äquivalenten Dauerschallpegeln ausgesetzt ist. Dies führte im Umfeld des UKB zu Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden und belegt auch eine durch die Krankenhausnutzung erzeugte Vorbelastung, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der bereits erläuterten Festsetzungen sind im Bebauungsplan keine weiteren Einschränkungen, auch im Sinne des wirtschaftlichen Belangs und des Gesundheitsstandortes, erforderlich.

Die Senatsverwaltung forderte, dass von den zukünftigen Gewerbeflächen ausgehenden Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Geräusche der südlich der Planfläche betriebenen Tankstelle betrachtet werden müssen. Es wird angenommen, dass diese bei nächtlichem Betrieb am nächsten Krankenhausgebäude bereits aktuell problematisch sind.

Die Vorbelastung des Plangebietes ist bereits berücksichtigt. Die Tankstelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist zwischen dem Blumberger Damm, der Altentrepptower Straße sowie der S- und U-Bahnstrecke (südlich der Altentrepptower Straße) eingeordnet. Die Tankstelle liegt damit bereits in einem deutlich abgegrenzten und von Schienen- und Straßenlärm vorbelasteten Bereich. Die Vorbelastungen wirken auch auf die Krankenhausnutzung, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Für

über den Geltungsbereich hinausgehende Festsetzungen, z.B. zur Beschränkung des Tankstellenbetriebes u.ä., besteht auf Grund des eingeschränkten Geltungsbereiches und der Begrenzung auf bodenrechtliche Maßnahmen in diesem Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis.

Mit den oben bereits beschriebenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird auf die Vorbelastung und auf die angrenzende sensible Nutzung reagiert. Zusätzlich kann von einer abschirmenden Wirkung durch die ermöglichte Bebauung – wie von der Senatsverwaltung selbst vorgetragen - ausgegangen werden. Der Bebauungsplan reagiert auf die Vorbelastungen in der für diese Planungsstufe erforderlichen und angemessenen Art und Weise, wie bereits ausgeführt.

Die Senatsverwaltung schlägt eine Verbreiterung des mit 10 m vorgesehenen nicht bebaubaren Streifens an der Ostgrenze der Planfläche vor. Diese sollte, um dem Trennungsgrundsatz besser Rechnung zu tragen, auf ca. 30 m ausgedehnt werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Krankenhausstandortes und der gegenseitigen Rücksichtnahme ist eine weitergehende Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht erforderlich.

Darüber hinaus hat das Plangebiet und Grundstück eine Tiefe von ca. 80 m und wird durch die Baugrenzen, Pflanzbindung und Leitungsrechte bereits auf 65 m überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Die gewerbliche Entwicklung, im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und einer entsprechenden baulichen Ausnutzung sollen keine weiteren Einschränkungen auch unter Beachtung der Belange der Eigentümerin (Verwertung ihres Eigentums) auferlegt werden. Dem wirtschaftlichen und privaten Belang wird unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung der Vorrang eingeräumt.

Die Senatsverwaltung forderte, dass unzulässige Spitzenpegel zu verhindern sind. Die Verkehrsflächen der Gewerbebetriebe wie Parkplätze, Ladezonen usw., von denen erfahrungsgemäß bei nicht erheblich belästigenden Gewerben die größten Geräuschmissionen ausgehen, sind westlich der Betriebsgebäude in einem Mindestabstand von 80 m von den Krankenhausgebäuden anzuordnen. Nächtlicher LKW-Verkehr ist im Plangebiet nur sehr eingeschränkt zulässig. Um Konflikte zu vermeiden, wurde empfohlen, bei der Ansiedlung an diesem Standort eine schalltechnische Untersuchung zu fordern.

Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Auf der Stufe des Bebauungsplanes wurden ausreichende planerische Festsetzungen getroffen, um in der vorliegenden Angebotsplanung Konfliktpotenziale zu vermeiden.

Das nächstliegende Krankenhausgebäude liegt 60 m östlich des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes wurde die gartendenkmalgeschützte Schutzpflanzung durch eine Pflanzbindung von 10 m ergänzt. Mittels textlicher Festsetzung werden zusätzlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. In Richtung Osten wird so den schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) entsprochen und die gewerbliche Nutzung einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Mit dem damit erreichten Abstand von mindestens 50 m zum Krankenhausstandort und 60 m zum durch das Krankenhaus genutzten achtgeschossigen Gebäude sowie der bereits oben beschriebenen Einschränkung der gewerblichen Nutzung wird angemessen auf die störanfälligen Nutzungen reagiert.

Im Rahmen der Ausführungsplanung können zudem geeignete Maßnahmen, wie Stellung der Baukörper, Anordnung der Stellplätze, Zufahrten u.a. ergriffen werden. Schalltechnische Untersuchungen können bei der konkreten Ansiedlung von Gewerbebetrieben, also auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens, gefordert werden, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorliegen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII B, wies darauf hin, dass Zufahrten von der Altentreptower Straße nicht möglich sind. Zufahrten sind auf dem kurzen Abschnitt wegen des Stauraums zur lichtsignalisierten Kreuzung mit dem Blumberger Damm aus Verkehrssicherheitsgründen ausgeschlossen bzw. durch Festsetzung auszuschließen.

Die Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden lediglich durch Straßenbegrenzungslinien gesichert. Das Grundstück ist durch den Blumberger Damm ausreichend erschlossen. Weitergehende Regelungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Gehwegüberfahrten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Gehwegüberfahrten sind durch den/die Bauherren/inn gesondert nach Berliner Straßengesetz beim Straßen- und Grünflächenamt zu beantragen und dort zu entscheiden. Eine entsprechende Festsetzung ist somit nicht erforderlich.

Der ebenfalls von der Senatsverwaltung geforderten Verkürzung der Pflanzbindung an der Biesdorfer Promenade wird nicht gefolgt, weil durch die beabsichtigte Ausbildung eines Waldsaumes am östlichen Rand des Plangebietes keine Sichtbeeinträchtigungen für den Blumberger Damm durch querende Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zu erwarten sind.

Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0187/IV vom 19.06.2012 wurde dem Abwägungsergebnis zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Dies wurde mit Drucksache Nr. 0421/VII von der BVV am 22.08.2012 zur Kenntnis genommen.

## **6. Veränderungssperre**

Für das Grundstück Blumberger Damm/nördlich Altentreptower Straße wurde ein Bauvorbescheid zum Neubau eines REWE Marktes (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit 135 Stellplätzen, 3 Gewerbenutzungen (NANO, PNEUMOBIL, unbenannt) mit einer aufeinander abgestimmten Erschließung gestellt.

Gegen das Vorhaben bestanden in Bezug auf den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 10-3 insbesondere wegen des angestrebten großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes erhebliche Bedenken. Das Vorhaben wurde deshalb nach § 15 BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt, um die Durchführung der Planung durch das Bauvorhaben nicht unmöglich zu machen bzw. wesentlich zu erschweren.

Der Zurückstellungsbescheid wurde am 14.12.2012 erlassen. Die Veränderungssperre Nr. 10-3/26 wurde mit Vorlage Nr. 533/IV am 03.09.2013 im Bezirksamt, mit der Drucksache Nr. 024/VII am 24.10.2013 in der BVV beschlossen und im GVBl. für Berlin am 23.11.2013 verkündet.

Da abzusehen war, dass das Verfahren innerhalb der zweijährigen Frist nicht abgeschlossen werden konnte, wurde die Veränderungssperre mit Vorlage Nr. 756/IV am 20.05.2014 im



Bezirksamt, mit der Drucksache Nr. 1488/VII am 26.06.2014 in der BVV beschlossen, im GVBl. für Berlin am 21.08.2014 verkündet und um ein Jahr bis zum 14.12.2015 verlängert.

### **7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Veröffentlichung am 06.07.2012 im Amtsblatt Nr. 28, Seite 1144, und in der Berliner Zeitung vom 13.07.2012 wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-3 vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012 öffentlich bekannt gemacht. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Außerdem erfolgte in der Bekanntmachung der Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.07.2012 davon in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 57 Zugriffen genutzt. Es liegen zwei mündliche und drei schriftliche Äußerungen, nämlich einer Bürgerin, der Eigentümerin und der Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) vor. Weiterhin gingen vier schriftliche Äußerungen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Es wurde auf vorliegende Stellungnahmen verwiesen bzw. Hinweise vorgetragen, die in der Begründung bereits enthalten sind oder nicht für den Bebauungsplan zutreffen.

Die übrigen Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- die Art der Nutzung,
- Bebauungsplan der Innenentwicklung, Arten- und Baumschutz,
- Pflanzbindung, textliche Festsetzungen,
- Technische Infrastruktur.

#### Art der Nutzung

Die Eigentümerin der Fläche regte an, die Einschränkung des Gewerbegebietes aufzuheben. Durch die bestehende Vorbelastung des Plangebietes (Verkehrslärm des Blumberger Damms, Tankstelle Altentreptower Straße, Anflüge des Rettungshubschraubers zum UKB) bestehe keine Notwendigkeit der Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen, da auch hinsichtlich der Wohn- und Krankenhausnutzung ausreichender Abstand vorhanden ist. Potenzielle Störfaktoren sollten durch - z.B. eine nächtliche Begrenzung für Schwerlastverkehr – begegnet werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX D, forderte demgegenüber weitergehende Einschränkungen (Schallschutzwand, Erschließung westlich anordnen, Baugrenze im Osten auf 30 m zurücksetzen) in Bezug auf die sensible Krankenhausnutzung, da nach TA Lärm für diese Nutzung höhere Anforderungen zu stellen sind, als im Plangebiet mit der Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung erreicht werden.

Auf das Plangebiet und die nördlich angrenzende Wohnbebauung wirken durch die Lage an den lärmbelasteten Straßen tags 65 db(A) und nachts von bis zu 56 db(A) ein. Zusätzlich wirken aus Richtung Süden neben dem Straßenverkehrslärm die S- und U-Bahn. Für die lärmsensiblen Nutzungen außerhalb des Plangebietes liegen bereits hohe Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm vor.

Hinzu tritt die Funktion als Unfallkrankenhaus mit zwei Landeplattformen und der Stationierung eines Rettungshubschraubers, so dass beim Unfallkrankenhaus Berlin (UKB) und seiner Umgebung von einer höheren Grundbelastung auszugehen ist. Dies führte im Umfeld des UKB zu Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden und belegt auch eine durch die Krankenhausnutzung erzeugte Vorbelastung, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Der zusätzliche An- und Abfahrverkehr durch Rettungswagen und den Krankenhausparkplatz im Südosten des Geltungsbereiches verstärkt die Beeinträchtigung durch den Krankenhausstandort.

Üblicherweise werden derartige Nutzungen (Krankenhaus- und Gewerbenutzung) wegen des Störgrades und der Störempfindlichkeit voneinander z.B. durch geeignete Abstände oder eine Zonierung, d.h. durch die Nutzungszuordnung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen getrennt (Trennungsgrundsatz). In Großstädten mit begrenztem Flächenpotenzial sind diese Möglichkeiten – Abstand und Zonierung – nicht oder nur eingeschränkt umsetzbar.

Durch die bestehenden Vorbelastungen wurde im Plangebiet keine Wohnnutzung eingeordnet. Vielmehr soll entlang des Blumberger Damms die für den Bezirk typische und städtebaulich eindeutige Trennung von Wohnen und Arbeiten als Leitbild weiter verfolgt werden. Das nachbarschaftliche Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen trägt zur Verkehrsminderung durch kurze Wege bei und ermöglicht zudem eine kleinräumige Versorgung mit gewerblichen Leistungen sowie wohnungsnahen Arbeitsplätze. Darüber hinaus bietet die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum Gesundheitsstandort u.a. die Chance der Ansiedlung von Betrieben speziell aus dem sozialen und dem Gesundheitsbereich und unterstützt so die Entwicklung des Gesundheitsstandortes Marzahn-Hellersdorf.

Die geplante gewerbliche Nutzung tritt zu den vorhandenen Nutzungen hinzu und rückt so an die schutzwürdige Wohn- und Krankenhausbebauung heran. Damit obliegt es dem Verursacher, also demjenigen der einen potenziellen Konflikt auslöst, auch maßgeblich zur Konfliktlösung beizutragen. Da hier im Rahmen des Bebauungsplanes eine solche Zuordnung vorgenommen wird, ist also auch auf dieser Stufe die Konfliktbewältigung vorzunehmen. Die zukünftige Gewerbenutzung muss sich am Standort derart verhalten, dass eine Störung der Umgebung weitgehend ausgeschlossen ist.

Die räumliche Nähe erfordert deshalb auf der Stufe des Bebauungsplanes eine Einschränkung in der Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihrer Störintensität aus Gründen der sensiblen Nachbarschaft und des vorbeugenden Immissionsschutzes. Dazu wurde u.a. das Nutzungsspektrum des Gewerbegebietes durch die textliche Festsetzung Nr. 1 eingeschränkt, so dass nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hiernach können künftig nur solche Nutzungen zugelassen werden, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären.

Dabei wurden selbstverständlich, wie von der Eigentümerin gefordert, die Vorbelastungen des Plangebietes mit eingestellt. Nur dadurch war es überhaupt möglich, die Einordnung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in der Nähe der Krankenhausnutzungen vorzunehmen. Der Forderung der Eigentümerin nach Aufhebung dieser Einschränkung wurde deshalb nicht gefolgt.

Es wurden darüber hinaus weitere erforderliche Maßnahmen im Plangebiet ergriffen (Zurücksetzung der Baugrenzen, Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Festsetzung einer Pflanzbindung im Osten), die dazu beitragen, auf die lärmsensiblen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches planerisch angemessen zu reagieren und potenzielle Konflikte zu vermeiden.

Dabei wurde ebenfalls in die Betrachtung einbezogen, dass die präventiven Richtwerte für Krankenhäuser sowohl tags als auch nachts bei Lufttrettung nicht realisierbar sind

(Schallimmissionsgutachten für den geplanten Hubschrauber-Sonderflugplatz am UKB vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmschutz Dr.-Ing. Riedel). Das bedeutet, dass die sensible Krankenhausnutzung durch die bestehende und durch sie selbst verursachte Vorbelastung am Standort nicht die gleiche Rücksichtnahme verlangen kann, die üblicherweise an die Umgebung eines Krankenhauses zu stellen ist. Auf Grund des nötigen Luftverkehrsverkehrs des UKB ist der Krankenhausstandort höheren insbesondere Maximalpegeln (bei Start- und Landeanflug) und entsprechend der Häufigkeit auch höheren äquivalenten Dauerschallpegeln ausgesetzt. Auch die Krankenhausnutzung ist demnach zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet.

Die vorgeschlagenen Einschränkungen zur Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel für Krankenhäuser, wie von der Senatsverwaltung gefordert, wurden deshalb nicht vorgenommen.

Als weitergehende Maßnahme wurde durch die Senatsverwaltung wiederholt vorgeschlagen, die Baugrenze im Osten um 30 m zurückzusetzen, um den potenziellen Konflikt zwischen den beiden Gebieten (Gewerbe und Krankenhaus) zu entschärfen.

Im Osten grenzt die viergeschossige, riegelartige Wohnbebauung an den Geltungsbereich und bildet, wie die Wohnbebauung im Nordosten, den Übergang zur Krankenhausnutzung. Lediglich im Südosten grenzt der Krankenhausstandort an den Geltungsbereich.

Die Wohn- und Krankenhausnutzung wird durch den historischen und unter Gartendenkmalschutz stehenden Schutzstreifen bzw. Gehölzsaum mit einer Tiefe von 30 – 40 m vom zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebiet getrennt. Zum Krankenhausstandort besteht dadurch insgesamt ein Abstand von 50 m zum durch das Krankenhaus genutzten achtgeschossigen Gebäude von 60 m.

Auf Grund der 10 m im Osten zurückgesetzten Baugrenze, der darauf befindlichen Pflanzbindung für einen Waldsaum, einschließlich der vorgenommenen Einschränkung des Gewerbegebietes, dem 40 m historischen Gehölzsaum ist somit unter Beachtung der Vorbelastung und der gegenseitigen Rücksichtnahme zur Krankenhausnutzung ein angemessener Abstand in die Planung eingestellt. An der Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches von 10 m wird deshalb festgehalten. Die vorgeschlagene Maßnahme ist nicht erforderlich.

Von einer – als Maßnahme durch die Senatsverwaltung vorgeschlagenen - Schallschutzwand wurde auch deshalb Abstand genommen, weil diese mit der städtebaulichen und historischen Funktion sowie mit der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz des denkmalgeschützten Gehölzsaums nicht vereinbar ist.

Einer weiteren vorgetragenen Maßnahme zur Anordnung der Erschließung westlich der Gewerbegebäude wurde unter Verweis auf die o.g. Ausführungen und im Sinne einer flexiblen Bebauung sowie wirtschaftlichen Verwertung und Nutzung des Grundstücks nicht gefolgt.

Abschließend ist festzustellen, dass auf der Stufe des Bebauungsplanes ausreichende planerische Maßnahmen festgesetzt werden, um in der vorliegenden Angebotsplanung Konfliktpotenziale hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen zu vermeiden. Der Belang des Schallschutzes ist ein wichtiger, allerdings nicht der alleinige Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung. Im Rahmen der Abwägung waren dabei alle Belange - wie die Vorbelastung des Standortes durch Verkehrslärm und eine darauf reagierende lärmrobuste Nutzung - einzustellen sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf der Stufe der Planverwirklichung können zusätzlich geeignete Maßnahmen, wie Stellung der Baukörper, Anordnung der Stellplätze, Zufahrten u.a. ergriffen werden, soweit es für das

konkret anzusiedelnde das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe erforderlich ist. Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens können darüber hinaus, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorliegen, entsprechende Maßnahmen gefordert werden.

Es wurden durch Anwohner/innen der Wohnbebauung Am Schloßhof Bedenken wegen des geringen Abstandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den bestehenden Wohngebäuden bzw. von 5 m zur Biesdorfer Promenade geäußert.

Dem Einwand der Eigentümerin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung folgend, wurde der Abstand zur Biesdorfer Promenade auf 5 m und folglich auch zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung verringert. Dies war möglich, da im Bebauungsplan die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgte und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden, so dass unter Beachtung der Vorbelastung so auf die Wohnnutzung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rücksicht genommen wurde.

Darüber hinaus ist die Biesdorfer Promenade insgesamt breiter, als der in der Örtlichkeit erkennbar ausgebaute Weg. Die öffentliche Grünfläche hat eine Breite von 10 m, die vorgesehene Baukörperfestsetzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 10-2 schafft einen weiteren Abstand zur Wohnbebauung von 20 m. Die Festsetzungen sichern einen ausreichenden Abstand von 35 m zur Wohnbebauung und 5 m zur öffentlichen Grünfläche. In Verbindung mit der eingeschränkten gewerblichen Nutzung und den weiteren Festsetzungen kann so auch hier dem Schutzziel entsprochen werden.

In der Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander wurde die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und die hierzu getroffenen weiteren Festsetzungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes und zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, unter Beachtung der Vorbelastung und der gegenseitigen Rücksichtnahme, des privaten und wirtschaftlichen Belangs weiter verfolgt.

Die Eigentümerin brachte vor, dass der Ausschluss von Lagerplätzen und Vergnügungsstätten aufgehoben werden soll.

Wie der Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der aktuellen Begründung zu entnehmen ist, werden Lagerplätze ausgeschlossen, um der Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild als Gesundheitsstandort zu dienen. Das typische Erscheinungsbild widerspricht zudem der Sicherung der stadträumlichen Fassung am Blumberger Damm, so dass ein Ausschluss erforderlich ist.

Im Sinne des bezirklichen Leitbildes – der Entwicklung des Gesundheitsstandortes - werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke mittels textlicher Festsetzung als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt. Daneben soll die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben mit lokalem Bezug gefördert werden. Diese, durch den Verkehrslärm vorbelastete, aber gut erschlossene Fläche am Blumberger Damm, bietet sich durch die geringe Tiefe z.B. für kleine und mittelständige Unternehmen an, die im Siedlungsgebiet Biesdorf-Nord keine Möglichkeiten für Expansionen haben und diesen kundennahen Standort nutzen können. Mögliche Verdrängungseffekte durch die Ansiedlung von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes sind nicht vereinbar mit dem Ziel, kleinteilige Gewerbe mit lokalem Bezug und krankenhaushnahe Dienstleistungen anzusiedeln.

Am Ausschluss von Lagerplätzen und Vergnügungsstätten wurde weiter festgehalten.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung, Arten- und Baumschutz

Die BLN geht davon aus, dass die Fläche, da sie sich nicht innerhalb dichter Bebauung befindet, nicht der Innenentwicklung dient und somit § 13a BauGB nicht zur Anwendung kommen kann.

Für das Merkmal der Innenentwicklung kommt es weder auf eine dichte Bebauung noch, wie in den weiteren Ausführungen der BLN vorgetragen, auf eine Beurteilung nach § 35 BauGB an. Für die Zuordnung der „Innenentwicklung“ des Geltungsbereiches genügt die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches. Das bestehende Planungsrecht bleibt hierfür unberücksichtigt, da es auf die konkrete städtebauliche Situation ankommt. Der vorliegende Bebauungsplan liegt eindeutig innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass - wie in der Begründung ausführlich ausgeführt - das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Die BLN argumentierte, die Fläche sei für den Artenschutz viel zu wertvoll, um sie für eine ausgleichslose Beplanung nach § 13a BauGB freizugeben. Es wird nahegelegt, Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes nach § 9 Abs. 1a BauGB festzusetzen, und es wird darauf hingewiesen, dass die Abwägung auch hinsichtlich der Umweltbelange der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Unabhängig davon wurden selbstverständlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Dem Bebauungsplan stehen aus Sicht der für den Artenschutz zuständigen Senatsverwaltung keine Hinderungsgründe entgegen. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

Auf der Fläche stehen Bäume, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen und in der derzeitigen Planung keine Erwähnung finden. Die BLN forderte deshalb dies nachzuholen.

Die Baumschutzverordnung gilt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Da der Bebauungsplan großzügig überbaubare Grundstücksflächen und keine Bauweise festsetzt, kann innerhalb der Projektplanung auf geschützte Bäume Rücksicht genommen werden. Ein allgemeiner Hinweis zum Baumbestand befindet sich in der Begründung (III.1 Auswirkungen auf die Umwelt). Weitergehende Ausführungen sind nicht erforderlich, da im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB vom Umweltbericht abgesehen wird.

### Pflanzbindung, textliche Festsetzungen

Die BLN forderte, den 10 m breiten Streifen im Norden des Plangebietes mit Bindung für Bepflanzung beizubehalten. Insbesondere weil die Brachfläche laut LaPro eigentlich als Fläche zur Pflege und Entwicklung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund mit der vorrangigen Entsiegelung von Anlagen der Grünanlagenbiotope

dargestellt ist, zu 80 % versiegelt werden kann und kein Ausgleich vorgesehen ist, sollte der 10 m breite Pflanzbindungsstreifen bestehen bleiben. Es ist nicht nachvollziehbar, welche privaten und wirtschaftlichen Belange/Interessen dem entgegenstehen würden.

Im Norden des Plangebietes wurde die Baugrenze um 5 m zur Biesdorfer Promenade zurückgesetzt. Hierfür war und ist keine Pflanzbindung vorgesehen. Mit Rücksicht auf den vorhandenen Leitungsbestand in und südlich der Biesdorfer Promenade (einschließlich nötiger Schutzabstände für Bepflanzungen) wurde keine Pflanzbindung aufgenommen.

Entsprechend der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Schutzpflanzung des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses wurde keine Pflanzbindung entlang der Biesdorfer Promenade vorgenommen, um die Raumkante in Nord-Süd-Richtung deutlich ablesbar zu erhalten.

Die zuständige Senatsverwaltung für den Anlagenlärm forderte die Verbreiterung der Pflanzbindung im Osten. Der vorgesehene 10 m Pflanzbindungsstreifen stellt keinen ausreichenden Sichtschutz dar. Die Eigentümerin äußerte, dass die Pflanzbindung an der südöstlichen Grundstücksecke so weit zurückgenommen werden soll, um zur Altentrepptower Straße Zu- und Abfahrten zu ermöglichen.

Die Pflanzbindung sieht lediglich die Ausbildung eines Waldsaumes vor, um die Raumkante des historischen Schutzstreifens – so wie in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen - nicht zu verunklaren und deutlich ausgeprägt zu erhalten. An die Fläche mit Pflanzbindung von 10 m innerhalb des Plangebietes schließt sich der historische Schutzstreifen mit einer Tiefe von 30 - 40 m an. Der historische Schutzstreifen ist in diesem Abschnitt sehr gut erhalten und ist mit einem dichten Altbaumbestand bewachsen, er hat deshalb eine erhebliche Bedeutung als Sichtschutz zur dahinter liegenden Wohn- und Krankenhausnutzung. Die vorgesehene Pflanzbindung im Plangebiet unterstützt lediglich diese Funktion und dient auch der Stärkung der wertvollen ökologischen Strukturen. Eine Erweiterung der Pflanzbindung ist deshalb nicht erforderlich.

Einer weiteren Reduzierung der Pflanzbindung an der südöstlichen Grundstücksgrenze – wie von der Eigentümerin vorgeschlagen - wurde entsprechend der bereits oben ausgeführten Bedeutung und Funktion des historischen Schutzstreifens nicht gefolgt. Die in die Planung eingestellte um 5 m von der Altentrepptower Straße zurückgesetzte Pflanzbindung verhindert nicht die Errichtung von Zu- und Abfahrten und wurde deshalb beibehalten.

Der hier entsprechend dem bezirklichen Leitbild zu berücksichtigende wirtschaftliche Belang besteht neben der Ansiedlung von Gewerben mit lokalem Bezug in der Entwicklung und Ergänzung des Standortes mit der besonderen Ausrichtung von Gewerben und Dienstleistungen für den angrenzenden Gesundheitsstandort. Die Nachbarschaft des UKB, der Augenklinik und des Vivantes Klinikums und der wachsende Bedarf an ergänzenden Dienstleistungen rund um den Betrieb eines Krankenhauses beinhalten ein Entwicklungspotenzial innerhalb des Gewerbestandortes. Dieser Bereich zwischen Wohn- und Gesundheitsstandort soll durch das ergänzte Nutzungsspektrum gestärkt werden.

Auf der Grundlage dieses wirtschaftlichen Belangs wurde einer weiteren Ausdehnung der Pflanzbindung nicht gefolgt. Für die durch die BLN zitierten Funktionen entsprechend LaPro (Biotopschutz und -verbund) wurde die Festsetzung der Pflanzbindung im Osten des Geltungsbereiches im Übergang zum historischen Schutzstreifen aufgenommen. Dies sichert auch die im LaPro benannten Entwicklungsziele (Erhalt von Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente) für das Landschaftsbild.

Darüber hinaus hat das Plangebiet und Grundstück eine Tiefe von ca. 80 m und wird durch die Baugrenzen und Pflanzbindung bereits auf 65 m überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt. Weitere im Bebauungsplan gesicherte (textliche Festsetzung Nr. 9) und die das Grundstück für Hinterlieger querenden Leitungen schränken das Grundstück in seiner Bebaubarkeit ein. Im Sinne der gewerblichen Entwicklung, als Ergänzung des Gesundheitsstandortes und einer entsprechenden baulichen Nutzung, wurden keine weiteren Einschränkungen auch unter Beachtung der Belange der Eigentümerin (Verwertung ihres Eigentums) vorgenommen. Auch deshalb wurde eine Erweiterung der Pflanzbindung nicht vorgenommen.

Weiterhin wurden durch die BLN textliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung und zu insektenfreundlicher Beleuchtung gefordert.

Der Bebauungsplan löst keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus, so dass kein städtebauliches Erfordernis für derartige Festsetzungen besteht.

Von einer Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu insektenfreundlicher Beleuchtung wurde auch im Sinne des wirtschaftlichen Belangs Abstand genommen. Mit der zulässigen Bebauung mit einer GRZ von 0,6, die deutlich unterhalb der Obergrenzen nach BauNVO für ein Gewerbegebiet bleibt, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen parallel zu den Straßen und der Biesdorfer Promenade, der Pflanzbindung von 10 m zum denkmalgeschützten Schutzstreifen im Osten, der Freihaltung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Sicherung zugunsten von Leitungsrechten sind dem Eigentümer, der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und der Entwicklung des Plangebietes als Gewerbegebiet bereits eine Reihe Schranken auferlegt, so dass hier im Sinne der Entwicklung entsprechend dem Leitbild den o.g. Festsetzungen nicht gefolgt wurde.

### Technische Infrastruktur

Die Eigentümerin der Fläche schlug vor, dass in den umlaufenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen Regenentwässerungsanlagen ausgewiesen werden sollen. Sie begründete dies mit dem Hinweis in der Begründung zur begrenzten Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanäle.

Der Hinweis zur begrenzten Aufnahmefähigkeit in der Begründung wurde aufgenommen, damit dieser Belang rechtzeitig in der Ausführungsplanung bzw. ausreichende Flächen beim Erwerb dafür berücksichtigt werden.

Für bauliche Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. der zeitversetzten Abgabe in die bestehenden Regenwasserkanäle stehen die überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung, die lediglich durch die Freihaltung von Bebauung mit 5 bzw. 10 m begrenzt werden. Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone grundsätzlich möglich, soweit es sich nicht um schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. Durch den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen stehen diese Flächen dafür zur Verfügung.

Auf eine Festsetzung zur Regenwasserversickerung im Bebauungsplan konnte deshalb verzichtet werden.

Die Beschlüsse zur Auswertung und Festsetzung des Bebauungsplanes wurden nicht zeitnah eingebracht, da die Ergebnisse des zu überarbeitenden bezirklichen Zentrenkonzeptes in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden sollten.

Das überarbeitete bezirkliche Zentrenkonzept vom Januar 2014 wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren 10-3 geprüft. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines definierten Zentrenbereiches. Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit war in das Bebauungsplanverfahren neu einzustellen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 292/IV am 08.07.2014 und Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache Nr. 1552/VII am 17.09.2014 erfolgte die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis führte die Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur erneuten Auslegung.

### **8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.2014 bis 05.12.2014 nach erfolgter Veröffentlichung am 24.10.2014 in der Berliner Zeitung und im Amtsblatt Nr. 44, Seite 1987 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2014 von der erneuten Beteiligung in Kenntnis gesetzt. Es wurde sowohl darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen/Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können als auch auf die Anwendung der Vorschriften nach § 47 Verwaltungsverfahrensgesetz.

Es gingen Stellungnahmen von Behörden und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein, die jedoch nicht die geänderten Planinhalte zum Gegenstand hatten.

Im Wesentlichen wurden durch die Behörden auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen verwiesen, die in den vorangegangenen Verfahrensschritten abgewogen wurden. Es ergaben sich daraus keine neuen Erkenntnisse, die nach nochmaliger Prüfung zu einer anderen oder neuen Beurteilung führten.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde auf die notwendige Darstellung des Luftreinhalte- und Lärminderungsplans in der Begründung unter dem Gliederungspunkt „Planerische Ausgangssituation“ hingewiesen. In dem benannten Punkt wurden die entsprechenden Aussagen zu den vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen ergänzt.

Durch die BLN wurden kritische Hinweise zu den in der Pflanzliste verwendeten Baumarten und Sträucher gegeben. Dazu ist anzumerken, dass es sich bei den vorgeschlagenen Arten um Hauptbaumarten und Sträucher für den Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes entlang der historischen und städtebaulich prägenden Schutzpflanzung, die selbst nicht überplant wurde, handelt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wurden die Arten für den Pflanzstreifen unter denkmalpflegerischen und ökologischen Aspekten ausgewählt. Diese Artenauswahl für den auszubildenden Pflanzstreifen fand auch in den nördlich gelegenen Bebauungsplänen Anwendung und ist ebenfalls auf die Schutzpflanzung sowie den angrenzenden und vorhandenen geschützten Bestand des unter Gartendenkmalpflege stehenden ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Geländes abgestimmt.

An der empfehlenden Pflanzliste wurde festgehalten.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0915/IV am 03.03.2015 und Kenntnisnahme der BVV mit



Drucksache-Nr. 1828/VII am 18.03.2015 erfolgte die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

### **9. Beschlussfassung durch die BVV**

Der Bebauungsplan 10-3 wurde auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses sowie erfolgter Konkretisierungen und Einarbeitungen in der Begründung dem Bezirksamt und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt am 28.04.2015 (Beschluss Nr. 0973/IV) beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-3 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 21.05.2015 (Drucksache Nr. 1921/VII) beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

### **10. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB**

Der Bebauungsplan ist mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB (nach Änderung neu: § 6 Abs. 2 AGBauGB) der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Überprüfung vorgelegt worden. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 21.07.2015 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist.

Folgende Ergänzungen/Konkretisierungen wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit in die Begründung eingearbeitet:

- Textlichen Festsetzung 1 zur Wahrung der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes;
- Orientierungswerte der TA-Lärm für Krankenhausgebiet und Richtwerte für Krankenhäuser bzgl. Verkehrslärm, Quelle der verwendeten Fassadenpegel und Aktualisierung Lärmaktionsplan 2013 - 2018;
- Rechtsgrundlagen unter: „II. 3.1. Art der baulichen Nutzung“, „III. 1. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft“ „V. Rechtsgrundlagen“.

Auf Grund der vorgenommenen Einfügungen in der Begründung zum Bebauungsplan war eine erneute Beschlussfassung durch das Bezirksamt und die BVV notwendig.

### **11. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung**

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 1073/IV vom 15.09.2015 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-3 gefasst worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-3 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 19.11.2015 (Drucksache Nr. 2051/VII) erneut beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-3 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf vom 24.11.2015 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin 71. Jahrgang, Nr. 25, Seite 435 am 05.12.2015 verkündet worden und somit am 07.12.2015 in Kraft getreten.

## V. Rechtsgrundlagen

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung 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), weiterhin anzuwenden.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124, Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 07. August 2013 (BGBl. IS. 3154).

## Anhang

### **Pflanzenliste**

Die in der Pflanzenliste vorgeschlagenen Arten wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und sind daher sowohl aus denkmalpflegerischer als auch aus ökologischer Sicht geeignet.

### **Bäume (Hauptbaumarten entlang der östlichen Schutzpflanzung)**

Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **Sträucher (entlang der östlichen Schutzpflanzung)**

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Vinca minor	Immergrün