

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan 10-46

für das Grundstück

Warener Straße 5 mit Ausnahme des Flurstücks 481 der Flur 196 und einer nördlich angrenzenden Fläche bis zum Buckower Ring (Flurstücke 52, 53, 54, 56, 57, 61, 62, teilweise 58 der Flur 195)

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Biesdorf

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2 Plangebiet – Lage.....	3
I.3 Eigentumsverhältnisse.....	4
I.4 Geschichte.....	4
I.5 Nutzung und Bebauung.....	5
I.6 Verkehrliche Erschließung.....	5
I.7 Technische Infrastruktur	5
I.8 Planerische Ausgangssituation.....	6
I.8.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg	6
I.8.2 Flächennutzungsplan	6
I.8.3 Bereichsentwicklungsplanung	8
I.8.4 Landschaftsprogramm	8
I.8.5 Bebauungsplan 10-1/Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
I.8.6 Altlasten, Kampfmittel	10
I.8.7 Sonstige Grundlagen	10
II. PLANINHALT.....	10
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II.2 Intention des Planes	11
II.3 Wesentlicher Planinhalt.....	12
II.4 Umweltbericht	12
II.4.1 Einleitung.....	12
II.4.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	12
II.4.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	13
II.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
II.4.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	15
II.4.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ...	21
II.4.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
II.4.2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
II.4.3 Zusätzliche Angaben	27
II.4.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	27

II.4.3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	27
II.4.3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	28
II.5	Begründung der Festsetzungen	29
II.5.1	Gewerbegebiete	29
II.5.1.1	Art der Nutzung	29
II.5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	31
II.5.1.3	Bauweise und überbaubare Fläche.....	32
II.5.1.4	Fläche mit Pflanzbindung	33
II.5.2	Sonstige Festsetzungen	34
II.5.3	Straßenverkehrsflächen	35
II.6	Nachrichtliche Übernahmen	35
II.6.1	Denkmalschutz	35
II.7	Sonstige Hinweise	36
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	36
III.1	Finanzielle Auswirkungen	36
IV.	VERFAHREN	37
IV. 1	Verfahrenseinleitung	37
IV. 2	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	37
IV. 3	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	39
IV. 4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	40
IV. 5	Beschlussfassung durch die BVV	41
IV. 6	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	41
IV. 7	Beschluss der Rechtsverordnung.....	42
IV. 8	Verkündung der Rechtsverordnung.....	42
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	43
VI.	PFLANZLISTE	44

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das 12 ha große Gelände soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Grundlage für eine Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des bestehenden Gewerbeparks gelegt werden. Dabei soll besonders die Einbindung in die umgebenden Nutzungen berücksichtigt werden.

Der Pächter des MEON-Gewerbeparks hat das Grundstück vom Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) erworben. Mit dem Erwerb haben sich für den Eigentümer Möglichkeiten für nötige Investitionen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Standortes entsprechend den wirtschaftlichen Belangen, insbesondere dem Erhalt der Arbeitsplätze, ergeben.

Für den MEON-Gewerbepark liegt jedoch noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, was die weitere gewerbliche Nutzung und Entwicklung erschwert. Die vorliegenden übergeordneten Planungen sehen für große Teile des bereits bebauten Grundstücks Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil vor. Das Grundstück Warener Straße 5 liegt nicht an einer öffentlichen Straße und wird nur über die bestehende Zufahrt an der Warener Straße erschlossen.

Bauvorhaben werden zurzeit nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das darin verankerte Rücksichtnahmegebot kann unter Beachtung der vorhandenen Strukturen und der unmittelbar angrenzenden sensiblen Wohn- und Krankenhausnutzungen nur einzelfallbezogen betrachtet werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit nicht steuerbar, Sicherheiten für Neuansiedlungen und der Schutz vor städtebaulichen Missständen sind damit nicht gegeben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung einer eigenständigen Struktur des Gewerbegebietes unter Beachtung der, wenn auch nur rudimentär, vorhandenen historischen städtebaulichen Elemente, die den Geltungsbereich wesentlich prägen, ist nur über ein Bebauungsplanverfahren steuerbar.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung lässt sich mit folgenden Punkten zusammenfassen:

- Sicherung des Gewerbestandortes unter Ausschluss von Nutzungskonflikten,
- Abgrenzung von Bau- und Grünflächen,
- Sicherung der Anbindung für die fehlende öffentlich gesicherte Erschließung,
- Sicherung übergeordneter Grünverbindungen.

I.2 Plangebiet – Lage

Das Plangebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist von verschiedenartigen, teilweise sensiblen Nutzungen umgeben. Nördlich liegt der Großsiedlungsbereich Buckower Ring/Cecilienstraße. Ein Teil der Straße Buckower Ring und zugeordneten Stellplatzanlagen liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Westen befindet sich zwischen dem Blumberger Damm und dem Plangebiet eine Brachfläche, für die parallel ein Planverfahren (10-1) durchgeführt wird.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Niederungsbereich der Wuhle, im Südosten und Süden grenzt es unmittelbar an das Unfallkrankenhaus Berlin (UKB) und das ehemalige Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus. Die Krankenhausnutzung prägt und prägt somit den Standort. Die Nachfrage im unmittelbaren Umfeld des UKB zur Umnutzung bestehender Gebäude und zur Errichtung krankenhausergänzender Einrichtungen machen die Chancen des Standortes und den Nutzungsdruck deutlich.

Die Erschließung des zentralen Bereichs erfolgt über die Warener Straße. Dort wird neben dem Gewerbeverkehr auch der Wohnanlieger- und Krankenhausverkehr sowie die Rettungseinsätze abgewickelt. Dies führt zu Rückstaus, Behinderungen und zusätzlichen Belas-

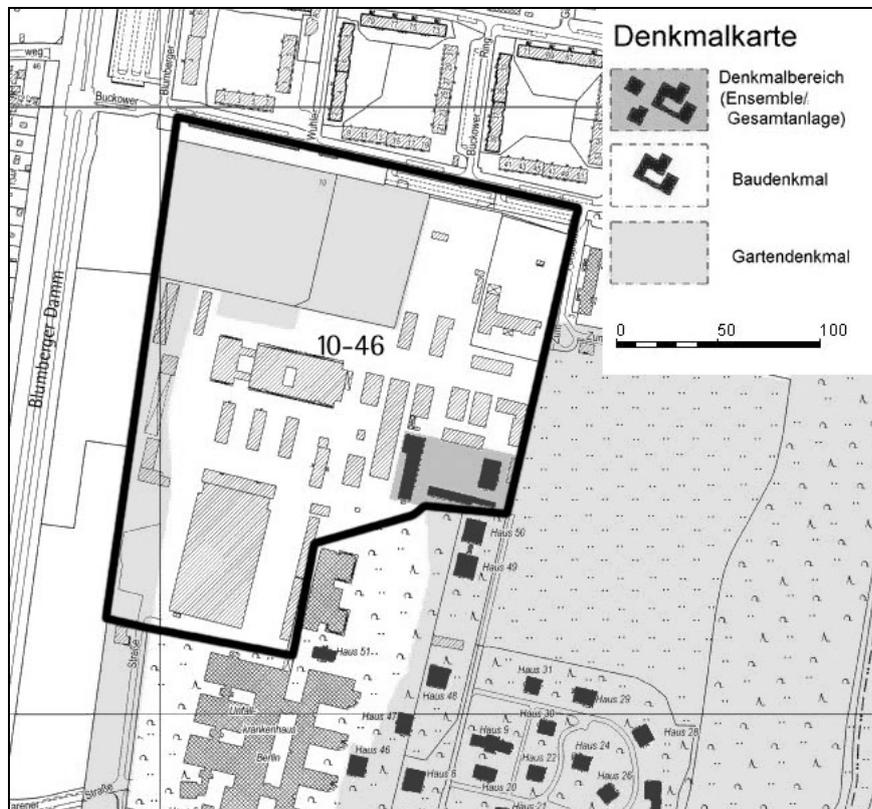
tungen für das Wohngebiet Am Schloßhof. Anwohnerbeschwerden liegen bereits vor. Eine Entlastung der Warener Straße ist nötig, da diese ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat und langfristig, unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung, eine ausreichende Erschließung nicht gesichert ist.

I.3 Eigentumsverhältnisse

Der jetzige Eigentümer hat die Grundstücke im zentralen Bereich des Geltungsbereichs vom LFB, mit der Absicht den Gewerbestandort zu sichern und weiter zu entwickeln, erworben. Die Grundstücke im Norden sind teilweise im Eigentum des Bezirkes (ehemaliger Anstaltsfriedhof, Wäldchen) und des LFB. Die vorhandenen Stellplatzanlagen im Norden des Geltungsbereiches am Buckower Ring befinden sich in Privateigentum der entsprechenden Wohnungsunternehmen.

I.4 Geschichte

Das Gelände ist Teil der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten für Epileptische, Wuhlegarten“, die Ende des 19. Jahrhunderts hier auf Flächen des ehemaligen Rittergutes Biesdorf errichtet wurden. In diesem Bereich befanden sich der Gutshof, Teile der Ackerfläche und der Friedhof der Anstalt. Die landwirtschaftliche Nutzung hatte neben dem Versorgungsaspekt auch wesentliche therapeutische Bedeutung. Eingefasst wurde die Anlage durch breite Schutzpflanzungen, die einen Grünsaum als Abschluss der Anlage bildeten. Dieser Ring ist an der östlichen Grenze des Geländes noch in Teilen vorhanden. Der alte Friedhof und der Schutzgürtel sind Teile eines Gartendenkmals. Es bestehen Überlagerungen des Geltungsbereiches mit dem Bodendenkmal „Wuhlegrünzug zwischen Pollnower Weg und Wuhle-Landschaftsraum (Teilbereich östlich des Regenauffangbeckens)“, Teilfläche eines Siedlungsbereiches mit nachgewiesener Belegung im Mesolithikum, in der Bronzezeit, der Vor-römischen Eisenzeit und der Römischen Kaiserzeit.



Denkmalkarte,
Stand bis April 2010

Die im Geltungsbereich gelegenen Denkmale sind Teile der historischen Krankenhausanlage. Das Haupthaus des ehemaligen Gutshofes bildet den nördlichen Abschluss einer Reihe gleichartiger Backsteingebäude der 'Koloniegebäude' des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses. Das Ensemble aus Haupthaus und den westlich vorgelagerten Stallgebäuden hatte die Struktur eines Vierseithofes. Von den um den Platz angelagerten Stallungen sind die Gebäude südlich und westlich erhalten. Nördlich wird der Platz durch ein Lagergebäude aus neuerer Zeit begrenzt.

Die gesamte Fläche unterliegt dem Umgebungsschutz des Wilhelm-Griesinger-Geländes. Seit 1945 wurde das Gelände durch verschiedene Nutzungen überformt. Zunächst wurde das Gelände als Standort für Soldaten der Roten Armee genutzt, seit den 60er Jahren vom Ministerrat und der SED sowie Teile der großen Halle als Lager des Fundus des Friedrichstadtpalastes. Seit 1990 wird das Gelände als Gewerbegebiet genutzt.

I.5 Nutzung und Bebauung

Der MEON-Gewerbepark stellt einen Gewerbebestandort in eingestreuter Lage im sonst stark durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereich Biesdorf-Nord dar. Auf einer Fläche von ca. 12 ha sind zurzeit rd. 150 Firmen mit ca. 1.200 Angestellten angesiedelt. Neben Lagerhaltung, Transport, Großhandel und Freizeiteinrichtungen sind am Standort Kleingewerbe vorzufinden, die hier auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes (Garagen und Lagergebäude) und der Lage des Standortes günstige Bedingungen vorfinden. Der Gebäudebestand des MEON-Gewerbeparks setzt sich aus unterschiedlichen Typen zusammen. Zum einen bestehen besonders im zentralen Bereich und um die denkmalgeschützten Bauten bis zu sieben Meter hohe Leichtbauhallen und eingeschossige Werkstatthallen. Südlich des ehemaligen Friedhofs befindet sich ein zwei- bis dreigeschossiger Hallenbau mit einem westlich vorgelagerten Bürotrakt. Dominiert wird das Gelände durch das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude mit der südlich angrenzenden großen Lagerhalle mit Höhen von 18,50 m für das Verwaltungsgebäude und mit rd. 13 m für die Halle bzw. 17 m für den zentralen Teil.

Auf dem Gelände des MEON-Gewerbeparks befindet sich der Gutshof des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, dessen Gebäude unter Denkmalschutz stehen. Das Ensemble besteht aus dem zweigeschossigen Wohnhaus des Gutshofes und mehreren ehemaligen Stallgebäuden mit Anbauten, die von einer neueren Halle im Norden ergänzt werden und so das Bild des historischen Vierseithofes befördern. Außerdem unterliegt die gesamte Fläche dem Umgebungsschutz des Wilhelm-Griesinger-Geländes. Der Anstaltsfriedhof sowie der in Teilen noch erhaltene Grünsaum sind besondere Bestandteile der unter Gartendenkmalpflege stehenden Gesamtanlage.

I.6 Verkehrliche Erschließung

Der rückwärtig gelegene MEON-Gewerbepark ist ausschließlich über die Warener Straße erschlossen, die gleichzeitig für die Wohnanlage Am Schloßhof, die Wohngebäude der WBG Weißensee und den Rettungs- und Besucherverkehr des UKB die Erschließung darstellt. Die Anbindung des Gewerbegrundstücks an die Warener Straße ist nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Standort ist mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar, in unmittelbarer Nähe ist die Haltestelle der Buslinien X69 und 154 mit Anschluss an die U-Bahn-Linie 5 (Alexanderplatz-Hönow) und an die S-Bahn-Linie 7 (Potsdam-Ahrensfelde) mit der Linie X69 an den S-Bhf. Mehrower Allee bzw. mit der Linie 154 an den S-Bhf. Raoul-Wallenberg-Straße.

I.7 Technische Infrastruktur

Das Gelände ist bis auf Gas mit allen Medien erschlossen. Engpässe sind zurzeit nicht bekannt. Die Systeme sind, aus der Historie heraus begründet, für heutige Verhältnisse eher überdimensioniert und bieten daher aus heutiger Sicht ausreichend Reserven. Die Ver- und

Entsorgung ist gesichert. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft begleitend zum Buckower Ring eine Fernheiztrasse mit zwei parallel verlaufenden Rohren. Die Trasse kann an zwei Stellen gequert werden und zwar am Eingang zum ehemaligen Anstaltsfriedhof und einer Einfahrt in den Gewerbepark.

I.8 Planerische Ausgangssituation

I.8.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin. Er trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-46 gehört zum „Gestaltungsraum Siedlung 4.5 (Z), Absatz 1, Nummer 2“, innerhalb dessen Siedlungsentwicklung möglich ist. Gemäß den benannten Zielen soll die Siedlungsflächenkonzentration den Flächenverbrauch in größeren Teilräumen reduzieren helfen und zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Erhalt der Vielfalt der Kulturlandschaften beitragen. Deshalb soll in der Bauleitplanung dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden.

I.8.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (Abl. S. 2343) teilweise als gemischte Baufläche M2, im Norden und Osten als Grünfläche dargestellt. Im Süden grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und der besonderen Zweckbestimmung Krankenhaus an.

Auf der Mischgebietsfläche und der östlichen Grünfläche wird im gültigen FNP je eine Fläche für den Sport dargestellt. Mit Schreiben vom 02.02.2004 wurde die zuständige Senatsverwaltung in Kenntnis gesetzt, dass auf Grund der rückläufigen Einwohnerzahlen nach Einschätzung der Fachabteilung auf die Sportflächen an diesem Standort verzichtet werden kann. Zu dieser Zeit wurde kein Handlungsbedarf für eine FNP-Änderung (Antwortschreiben vom 16.04.2004) gesehen.

Lediglich 7 ha des derzeit ca. 12 ha großen MEON-Gewerbeparks sind als Baufläche im derzeit gültigen FNP dargestellt. Die Darstellung weicht somit wesentlich von den bereits durch MEON genutzten und bebauten Bereichen ab. Die ausgewiesene Grünfläche im Osten beinhaltet neben Bestandsobjekten auch den denkmalgeschützten Gutshof des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses. Zurzeit wird der FNP in einem Parallelverfahren geändert. Ziel der Änderung ist die Neustrukturierung des Gewerbegebietes, verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung des Erscheinungsbildes und einer Arrondierung des denkmalgeschützten Gutshofes des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses. Auf die geplanten gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Gebiet soll auf Grund rückläufiger Einwohnerzahlen in den umliegenden Großsiedlungen (s.o.) verzichtet werden. Im FNP soll künftig gemischte Baufläche M2 dargestellt werden. Diese Darstellung soll die notwendige Verträglichkeit zwischen gewerblicher Nutzung und Krankenhaus verdeutlichen, die auf der Stufe der Bebauungsplanung konkretisiert werden soll.

Für den Entwurf zur Änderung des FNP wurde die Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Der Planbereich ist im aktuellen FNP als gemischte Baufläche M2 und im Norden als Grünfläche dargestellt. Die vorhandene gewerbliche Nutzung wird im Norden des Bebauungspla-

nes zurück gedrängt und als naturnahe öffentliche Parkanlage festgesetzt. So wird im Norden die durch den FNP vorgegebene Grünvernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum im Bebauungsplan festgesetzt und den Darstellungen des FNP entsprochen.

Die Nutzungsabgrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich in Richtung Osten an der baulichen Nutzung des Grundstücks, so dass der denkmalgeschützte Gutshof des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses Bestandteil der Baufläche ist. Dies entspricht nicht der Darstellung des gültigen FNP, da die Grenze zwischen Baufläche und dargestellter Grünfläche westlicher verläuft und somit der denkmalgeschützte Gutshof innerhalb der Grünfläche liegt.

Der Bebauungsplan konkretisiert auf der Grundlage des baulichen Bestandes und entsprechend Entwicklungsgrundsatz 1 (i.V.m. den Zielaussagen des StEP Industrie und Gewerbe) die Abgrenzung des FNP zwischen Bau- und Grünfläche. Dabei wird die Baufläche durch eine zurückgesetzte Baugrenze, eine Pflanzbindung bzw. eine Baukörperfestsetzung im Gutshof eingeschränkt. Damit kann in den besonders sensiblen Bereichen in Richtung Landschaftsraum keine bauliche Nutzung wieder errichtet werden.

Ein weiterer Teil, in einer Größe von 44.300 m², wird auf Grund der Lage im Übergang zur sensiblen Krankenhausnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE2, GE3, GE4), in dem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, festgesetzt. Mit der einschränkenden Festsetzung wird dem Übergang zum UKB, der umgebenden Wohnnutzung und dem angrenzenden Wuhle-Landschaftsraum Rechnung getragen. Damit konkretisiert der Bebauungsplan für diesen Teilbereich des bestehenden Gewerbeparks, einschließlich des denkmalgeschützten Gutshofes, im direkten Übergang zu den sensiblen Nutzungen in geeigneter und der Örtlichkeit angemessenen Art und Weise die generalisierte Rahmensetzung des FNP.

Mit der vorgenommenen Nutzungsdifferenzierung werden die Anforderungen aus Ziffer 3.2.2 für die Entwicklung von gemischten Bauflächen M2 erfüllt. Danach ist wegen der heterogenen Nutzungsstruktur bei der Entwicklung von Bauflächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur nicht zu erwarten sind. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Abgrenzung des vorhandenen baulichen Bestandes zum Landschaftsraum und gliedert durch die Nutzungseinschränkung zum UKB das Baugebiet. Auf Grund der vorzufindenden Gemengelage/Vorbelastung des Standortes und zusammen mit der Zurückdrängung der Gewerbenutzung im Norden und der baulichen Nutzung im Osten werden die Nutzungen im Bebauungsplan so zugeordnet, dass das Konfliktpotenzial vermindert wird. Die vorgenommenen Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes stellen die Entwicklung des Ortsteiles Biesdorf oder selbst des Teilbereiches Biesdorf-Nord dadurch nicht in seinen Grundzügen in Frage. Der Flächennutzungsplan Berlin wird in seiner Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung durch die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Das eingeleitete Änderungsverfahren des FNP verfolgt das Ziel der Arrondierung des Gutshofes des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, der Neustrukturierung des bestehenden Gewerbegebietes und des Verzichtes auf die gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Gebiet. Es ist beabsichtigt, die Fläche insgesamt als gemischte Baufläche M2 darzustellen. Damit sind die Ziele des Bebauungsplanes als Grundlage der Änderung des FNP aufgenommen worden. Nach Ansicht der planaufstellenden Behörde stellt der Bebauungsplan eine Konkretisierung bezüglich der Art der Nutzung her, die sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe rechtfertigt und die Grundkonzeption des FNP unberührt lässt. Die Grundkonzeption des FNP geht von einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Ausprägung im Rahmen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erläutert, aus. Nach dem Stand der Planungsarbeiten kann somit davon ausgegangen werden, dass die Festsetzung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan auch aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

I.8.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein Planungsinstrument der Bezirke, welches zwischen der übergeordneten, gesamtstädtischen und der verbindlichen Planungsebene vermittelt. Sie steht in der Berliner Planungssystematik zwischen der Flächennutzungsplanung und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen. Die BEP Marzahn 2 wurde am 09.11.1993 im Bezirksamt beschlossen und stellt den MEON-Gewerbepark im Westen als Mischgebiet und südlich des Friedhofes eine Sportanlage dar. Der östliche Bereich des MEON-Gewerbeparks wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus ausgewiesen. Der Streifen südlich des Buckower Ringes wird als Grünfläche dargestellt (einschließlich eines Spielplatzes). Durch die Entscheidung, auch den FNP zu ändern, kann im Rahmen einer Fortschreibung auf die Umsteuerung der Planungsziele für diesen Bereich reagiert werden.

I.8.4 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) und legt die notwendigen Maßnahmen für Berlin fest. Das LaPro stellt den MEON-Gewerbepark als sonstiges Siedlungsgebiet außerhalb von Wohnquartieren dar, den Streifen südlich des Buckower Ringes als Grünfläche. In drei Teilplänen sind für den Geltungsbereich folgende Ziele und Forderungen benannt:

■ Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Gelände des MEON-Gewerbeparks ist als „Industrie und Gewerbe“ eingestuft. Hierfür wird gefordert:

- Sanierung von Altanlagen,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Emissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Der ehemalige Anstaltsfriedhof ist als Grün- und Freifläche dargestellt, für die der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit gefordert wird.

■ Teilplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. Dafür wird u. a. gefordert, Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Nutzungsintensivierungen sollen durch Entsiegelung sowie Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. Bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen sollen wertvolle Biotope erhalten und Biotopverbindungen entwickelt werden. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes.

■ Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Gebiet zählt zu den „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“. Als Maßnahmen werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen, die Entwicklung von Wegeverbindungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung genannt. Der Anstaltsfriedhof und die östlich angrenzende Grünverbindung werden als Grünflächen dargestellt, mit dem Ziel der Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität. In Verlängerung des ehemaligen Anstaltsfriedhofs wird der Streifen zum Blumberger Damm hin als sonstige Freifläche dargestellt, mit dem Ziel der Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten.

Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere sind laut LaPro mit Freiflächen grundsätzlich versorgt (Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung).

■ Teilplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Dafür fordert das LaPro:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzung im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Für das Wohngebiet nördlich des Plangebietes fordert das LaPro die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen. Das südlich angrenzende Krankenhausgelände ist als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand ausgewiesen, weiterhin als Grünanlage mit historischen Gestaltmerkmalen.

I.8.5 Bebauungsplan 10-1/Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan 10-1 „Blumberger Damm/nördlich Warener Straße“ ist in Richtung Blumberger Damm dem MEON-Gewerbepark vorgelagert. Dieses Plangebiet liegt direkt am Blumberger Damm und beinhaltet den Abschnitt zwischen Buckower Ring und Warener Straße. Planungsziel des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes ist eine gesonderte Erschließung des MEON-Gewerbeparks als direkte Anbindung an den Blumberger Damm. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche in der Tiefe des sich östlich anschließenden ehemaligen Anstaltsfriedhofes geplant.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass derzeitige Bauvorhaben, auf Grund der heterogenen baulichen Strukturen, nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Nördlich liegt der Großsiedlungsbereich Buckower Ring/Cecilienstraße. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Niederungsbereich der Wuhle und jenseits der Straße Am Forsthaus an eine Kindertagesstätte, im Südosten und Süden grenzt es unmittelbar an das UKB und das ehemalige Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus. Die westlich angrenzende Fläche ist unbebaut. Das im § 34 BauGB verankerte Rücksichtnahmegebot kann unter Beachtung der vorhandenen Strukturen und der unmittelbar angrenzenden sensiblen Nutzungen nur einzelfallbezogen betrachtet werden.

Wie bereits unter 1.5 Nutzung und Bebauung ausgeführt, wird das Plangebiet gewerbegebietstypisch genutzt und ist von Wohn- und Krankenhausnutzung umgeben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Norden durch die Blockrand- und Zeilenbebauung der Großsiedlung mit bis zu 11 Geschossen sowie einer versiegelten Fläche von 49 % bestimmt. Die Plangebietsfläche wird durch die denkmalgeschützten Baum- und Grünstrukturen und den ehemaligen Friedhof am nordwestlichen Rand mitgeprägt. Im Plangebiet geht das Maß der Nutzung über in gewerbliche Hallen- und Büroebauung mit bis zu 18,5 m Höhe. Im Übergang vom denkmalgeschützten Gutshof (innerhalb des Plangebietes) befinden sich südöstlich davon die denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses. Dieser Teil des denkmalgeschützten Bereiches ist durch kleinteilige Gebäude in offener Bauweise mit bis zu zwei Geschossen und großzügigen Grünflächen geprägt. Im Süden schließt sich die geschlossene viergeschossige Bebauung des UKB mit einem Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche und einer Versiegelung von 34 % an.

I.8.6 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt. Es gibt keine Hinweise auf Vornutzungen mit entsprechendem Gefährdungspotenzial oder konkrete Belastungen.

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

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

I.8.7 Sonstige Grundlagen

Der **Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (StEP Industrie und Gewerbe)** als sektorale Vertiefung des FNP sieht den Erhalt und die Entwicklung eingestreuter Gewerbestandorte vor. Insbesondere sollen vorhandene gewerbliche Nutzungen grundsätzlich erhalten und so weit wie möglich gesichert werden. Diese Strukturen – das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten – ermöglichen wohnungsnahen Arbeitsplätze und sichern eine kleinräumige Versorgung mit gewerblichen Leistungen. Zur Minderung immissionsschutzrechtlicher Konflikte sollen zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen angemessene Abstände eingehalten werden.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche Entwicklung einer eigenständigen Struktur des Gewerbegebietes unter Beachtung der vorhandenen, städtebaulich prägenden historischen Elemente, insbesondere der Gutshof, die Flächen des Friedhofs und der Grünsaum der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten für Epileptische, Wuhlegarten“ ist nur über ein Bebauungsplanverfahren städtebaulich geordnet möglich.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus beinhaltet den Gesamttraum zwischen Buckower Ring, Wuhle-Landschaftsraum, Altentrepptower Straße und Blumberger Damm. Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes 10-1 wurde 2003 im Entwicklungskonzept ein Mischgebiet für den MEON-Gewerbepark und die vorgelagerten Flächen, nördlich der Warener Straße eine Wohnnutzung und im Norden eine Grünfläche dargestellt. Damit sollte dem Ziel eines verträglichen Nebeneinander und des Übergangs der gewerblichen Nutzungen und der im Norden und Süden angrenzenden Wohn- bzw. Krankenhausnutzung entsprochen werden. Bereits in diesem Konzept und in dem Bebauungsplanentwurf 10-1 wurden eine öffentliche Straße zur Anbindung des Gewerbeparks an den Blumberger Damm und eine durchgehende Grünvernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum vorgesehen.

Mit der Entscheidung der Sicherung des eingestreuten Gewerbestandortes und des daraufhin gefassten Beschlusses zur Einleitung des Bebauungsplanes 10-46 änderten sich die Zielsetzungen für die Entwicklung dieses Gebietes.

Es bestand die Absicht, die vorzufindende Situation für die gewerblichen Nutzungen dahingehend zu sichern, dass eine geordnete Entwicklung des Gewerbestandortes unter Berücksichtigung des Schutzes der Nachbarschaft möglich ist. Es hat sich ein funktionierender Gewerbestandort mit über 1.000 Arbeitsplätzen entwickelt. Es soll auch die weitere Entwicklung sichergestellt werden, die es Betrieben des Handwerks, aber auch Einrichtungen des Sozial- und des Gesundheitsbereiches ermöglicht, sich hier anzusiedeln. Letztere sind als Ergänzung des Angebotes rund um das UKB zu sehen.

Die Festsetzungen insgesamt und die Nutzungseinschränkungen und Strukturierungen für Teilbereiche des Baugebietes im Besonderen sind geeignet, das durch die Rahmenfestsetzungen im StEP Industrie und Gewerbe und im FNP geäußerte Ziel der Verträglichkeit mit der Umgebung herzustellen. Das Nebeneinander von Gewerbe und angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ist in den Nachkriegsjahren entstanden und hat sich in den vergangenen Jahren verfestigt. Die Gemengelage ist damit nicht eine zu vermeidende Entwicklung, sondern prägt aus dem Bestand heraus die Eigenart der gegenwärtigen Situation.

Darauf reagierte auch der aktuelle Bebauungsplanentwurf 10-1, indem neben der öffentlichen Grünfläche vor dem Friedhof das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die Erschließung des MEON-Gewerbeparks wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straße zum Blumberger Damm gesichert. Der südliche Teil des Gewerbegebietes soll – angepasst an die Festsetzungen im Bebauungsplan 10-46 – dahingehend eingeschränkt werden, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird in beiden Plangebieten auf die sensiblen Umgebungsnutzungen reagiert.

Im Zuge der Planentwicklung wurden unterschiedliche Trassen für die Erschließung untersucht. Diese sind in Abhängigkeit von den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan 10-1 zu sehen. Die Entscheidung für die dargestellte Trasse - zu erkennen an der Fuge zwischen den westlichen Baufenstern - basiert zum einen auf einem ausreichenden Abstand der Planstraße zu den bestehenden ampelgeregelten Kreuzungen als auch einer Trasse mit möglichst geringem Eingriff in den Gebäude- und Baumbestand.

Auch für die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Flächen wurden unterschiedliche Lösungen untersucht. Zur Sicherung der besonderen Belange des Denkmalschutzes ist im Bereich des ehemaligen Gutshofes von der Baufensterausweisung abgesehen und die spezielle Festsetzung für das Ensemble getroffen worden. Die Ausdehnung des MEON-Gewerbeparks nach Norden in Richtung Buckower Ring wird im Hinblick auf den Nachbartschutz zurückgenommen und dafür eine über 80 m breite öffentliche naturnahe Parkanlage festgesetzt. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der Grünfläche auch die Sicherung von landschaftsplanerischen Zielen der Vernetzung von Freiräumen.

Die Sicherung des MEON-Gewerbeparks und die neue verkehrliche Anbindung machen die vorgelagerte, bisher ungenutzte Fläche am Blumberger Damm wesentlich attraktiver für Ansiedlungsbegehren. Somit werden gleichzeitig Impulse für die Entwicklung der Brachfläche gesetzt, die zu einer neuen städtebaulichen Ausrichtung des Gebietes insgesamt führen.

II.2 Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich unter Beachtung der angrenzenden sensiblen Nutzungen und der Ausbildung einer überörtlichen Grünvernetzung als Gewerbebestandort zu sichern. Bestehende Potenziale, wie die Nähe des UKB, der ehemalige Anstaltsfriedhof als Bestandteil der überörtlichen Grünvernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum, der prägende Altbaumbestand, die denkmalgeschützten Gebäude und die Anforderungen aus dem Umgebungsschutz, sind dabei als Leitbilder in die Planung einzubinden.

Bei der Sicherung des Gewerbebestandes sind die sensible Nachbarschaft und die östliche Nutzungsgrenze für die weitere Entwicklung zu berücksichtigen. Unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind Festsetzungen vorzunehmen, die ein verträgliches Nebeneinander der angrenzenden Krankenhaus- und Wohnnutzungen ermöglichen.

Die Sicherung soll gleichzeitig die Ausrichtung als Gesundheitsstandort stärken und Erweiterungen unterstützen. Bereits heute kann die Nachfrage nach krankenhausergänzenden Dienstleistungen und Gewerben im Wilhelm-Griesinger-Gelände auf Grund der Gebäudestruktur nicht mehr abgedeckt werden.

Eine direkte verkehrliche Anbindung an den Blumberger Damm wird planungsrechtlich über die westlich angrenzende Fläche im Bebauungsplan 10-1 gesichert. Die Festsetzung der

geplanten Straße soll die öffentliche Erschließung für den MEON-Gewerbepark sichern und gleichzeitig die Warener Straße auf Grund der angrenzenden sensiblen Nutzungen entlasten. Im vorliegenden Bebauungsplan ist mit der Ausweisung der baulichen Nutzungsstrukturen auf die erforderliche Anbindung zu reagieren.

Unter Berücksichtigung des eingetragenen Gartendenkmals ist die Tiefe des ursprünglichen, wenn auch nur rudimentär, vorhandenen Grünsaumes als wesentliches städtebauliches Gestaltungselement im Westen und Norden neu zu bestimmen. Damit soll das historische Rahmengrün des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses geschützt und teilweise wieder hergestellt werden. Eine Erweiterung der bestehenden öffentlichen Grünfläche im Norden schafft gleichzeitig die nötige überörtliche Vernetzung mit dem Wuhle-Landschaftsraum. Die Nutzungsmaße sind auf die besondere landschaftliche Prägung abzustellen.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Um die beschriebenen Planungsziele umzusetzen, beinhaltet der Bebauungsplan 10-46 die folgenden, wesentlichen Flächenfestsetzungen:

- Gewerbegebiete (10,75 ha),
- Öffentliche Grünflächen (4,95 ha),
- Stellplatzanlage (0,33 ha) und
- Verkehrsflächen (0,23 ha).

Die Gewerbegebiete umfassen den gesamten südlichen und mittleren Bereich und stellen den größten Anteil an der Gesamtfläche dar. Die Straßenverkehrsfläche liegt im Norden und beinhaltet anteilig die Flächen des Buckower Rings. Daran angrenzend ist die Stellplatzanlage der nördlich gelegenen Wohnbebauung gelegen. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Straßenverkehrsfläche bzw. Stellplatzanlage liegen die öffentlichen Grünflächen.

II.4 Umweltbericht

II.4.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln.

II.4.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Warener Straße 5 und den ehemaligen Anstaltsfriedhof sowie einen Abschnitt des Buckower Rings und grenzt im Osten an den Niederungsbereich der Wuhle. Der MEON-Gewerbepark ist geprägt von gewerblichen Hallen verschiedener Größen und zugehörigen Freiflächennutzungen.

Ziel des Bebauungsplans ist, den Geltungsbereich unter Beachtung der östlichen Nutzungsgrenze, der Ausbildung einer überörtlichen Grünvernetzung und der angrenzenden sensiblen Nutzungen als Gewerbestandort zu sichern. Potenziale, wie der prägende Altbaumbestand, die denkmalgeschützten Gebäude und die Anforderungen aus dem Umgebungsschutz, sind als Leitbilder in die Planung einzubinden.

Für das 10,75 ha große Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,8 erreicht werden. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen wird die überbaubare Fläche auf 81.748 m² begrenzt (76 % des Gebietes). Weitere Ausführungen und Beschreibungen der Festsetzungen

gen des Bebauungsplans sind zu finden unter Kap. II.5 „Begründung einzelner Festsetzungen“.

II.4.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung eines vorhandenen, bereits anthropogen geprägten Standortes entsprochen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Auf Grund der Festsetzung eines Gewerbegebietes in der Nähe bestehender Wohn- und Krankenhausnutzung ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Die Grundsätze für die Neuplanung von Wohn- und Gewerbegebieten können am Standort durch den bestehenden und zu sichernden Gewerbepark sowie die sensible Nachbarschaft nicht strikt angewendet werden. Die Planungsgrundsätze sind vielmehr hinsichtlich des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme, der Minimierung und Vermeidung von Konflikten zu modifizieren. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und dem öffentlichen Friedhof im Norden hinsichtlich der Wohnnutzung im Cecilienviertel entsprochen. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung im GE 2, GE 3 und GE 4 sichern den verträglichen Übergang zu den sensiblen Nutzungen im Süden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

Nach § 44 des BNatSchG gelten für die streng geschützten Arten sowie die sonstigen europäischen Vogelarten (besonders geschützt) besondere Schutzanforderungen. Für die Bebauungspläne 10-1 und 10-46 wurden Fachgutachten zum Artenschutz erstellt. Der Bebauungsplan sieht eine weitgehende Sicherung des Bestandes vor, so dass die Lebensräume

der vorkommenden geschützten Tierarten zum überwiegenden Teil erhalten bleiben können. Der Bebauungsplan sichert die wesentlichen Habitatbereiche und wertvollen Baumbestände.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBIn)

In § 2 des NatSchGBIn sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt. Die übergeordneten Ziele aus § 1 BNatSchG (Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern) werden hier aufgegriffen.

Im Bebauungsplanverfahren wurden diese übergeordneten Ziele in den Umweltbericht eingestellt. Geschützte Biotope nach § 26 a NatSchGBIn sind nicht vorhanden und somit durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

In der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin sind die Bedingungen zum Schutz der Bäume geregelt und es werden u. a. Aussagen zur Erhaltungspflicht, zu verbotenen Handlungen, zu Ausnahmen und Befreiungen, zu Ersatzpflanzungen und zur Ausgleichsabgabe getroffen.

Für das Plangebiet werden besonders erhaltenswerte Bäume, die den denkmalgeschützten Gutshof zum Wuhle-Landschaftsraum hin prägen, festgesetzt. Darüber hinaus wurden der ehemalige Friedhof und das Birkenwäldchen mit umfangreichem Baumbestand als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gesichert.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Einordnung der öffentlichen naturnahen Parkfläche und des öffentlichen Friedhofs im Norden sowie die Freihaltung von Bebauung mit Pflanzbindung im Westen sichern zusammenhängende Freiflächen und tragen, wie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, zum Bodenschutz bei.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Berliner Wassergesetz (BWG)

Das WHG des Bundes und das BWG regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Der Versiegelungsgrad wird auf das zur Sicherung des Bestandes (GRZ 0,6) und der Gewährleistung der Entwicklungsfähigkeit des Standortes notwendige Maß begrenzt. Darüber hinaus werden Flächen der zukünftigen öffentlichen naturnahen Parkanlage entsiegelt. Daher ist zumindest keine Beeinträchtigung der Versickerung im bisherigen Umfang zu erwarten. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 BWG sind im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nach § 2 Abs. 4 DSchG Bln festgestellten Denkmals Brebacher Weg 15 (Freiflächen des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, Gebäude des

ehemaligen Gutshofes als Teile der Gesamtanlage) und unterliegen daher nach § 10 DSchG Bln dem Denkmalschutz. Neben der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalsbereiches werden die Einzeldenkmale im Plangebiet durch eine Baukörperfestsetzung, der Gartendenkmalsbereich durch nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung und der Friedhof als öffentlicher Friedhof im Bebauungsplan gesichert.

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das LaPro konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die notwendigen Maßnahmen für Berlin fest. Die im Kapitel I.8.4 auf Seite 7 beschriebenen relevanten Ziele und Forderungen der Teilpläne des LaPro wurden im Hinblick auf ihre Relevanz und Umsetzbarkeit für die Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft.

Das Gelände des MEON-Gewerbeparks ist als „Industrie und Gewerbe“ eingestuft. Dem Teilziel des „Schutzes angrenzender Gebiete vor Emissionen“ aus dem Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird mit der Festsetzung Nr. 1, dem Ausschluss von wesentlich störenden Betrieben im GE2, GE3 und GE4 entsprochen.

Der ehemalige Anstaltsfriedhof und die angrenzende Freifläche in Richtung Wuhle sind als Grün- und Freifläche dargestellt, für die der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit gefordert werden. Die Entwicklung eines naturräumlich geprägten Flächenverbundes durch Festsetzung von zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen, der Erhalt und die Pflege des Anstaltsfriedhofes sowie die geplante Wiederherstellung des baumbestandenen Saumes durch Anpflanzungen setzen Ziele um, die in den Teilplänen Biotop und Artenschutz, Erholung- und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild beschrieben werden.

Konzeption zum ehemaligen Anstaltsfriedhof

Laut Friedhofsentwicklungsplan wird der ehemalige Anstaltsfriedhof auf Grund der vorhandenen Opfergräber den Status eines geschlossenen Friedhofs behalten. Die heute vorhandenen Wege entsprechen nicht mehr der historischen Führung (Rekonstruktion zu DDR-Zeiten). An der Kreuzung der Diagonalwege stand früher eine kleine Kapelle (Feierhalle), die nicht mehr vorhanden ist. Vor acht Jahren wurden die Fundamente freigelegt.

Von Seiten des Natur- und Umweltamtes, Fachbereich Grünflächen, besteht Interesse an einer Restaurierung des Friedhofes. Beabsichtigt sind eine Sichtbarmachung der Opfergräber, Gestaltung der Eingangsbereiche und Markierung des Standortes der Feierhalle mit einfachen Mitteln (eventuell durch Pflanzung einer Hecke o. ä.). Hierzu gibt es noch keine konkreten, kurzfristigen Planungen; die Flächen werden extensiv gepflegt.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielen durch die Sicherung der Fläche mit dem Verwendungszweck „öffentlicher Friedhof“.

II.4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.4.2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmbelastung)

Untersuchungsgegenstand

- Sensible Nutzungen
- Verkehr
- Lärmimmissionen

- Erholung

Sensible Nutzungen

Der MEON-Gewerbepark ist von sensiblen Nutzungen umschlossen. Im Norden grenzt der Großsiedlungsbereich Buckower Ring/Cecilienstraße bzw. der Anstaltsfriedhof des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, im Osten der Niederungsbereich der Wuhle und im Süden das UKB und das Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus (Teil des Vivantes Klinikums) an. Nordöstlich befindet sich weiterhin eine Kindertagesstätte (Kita).

Das Bebauungsplanverfahren für die Brachfläche westlich des Geltungsbereichs am Blumberger Damm befindet sich parallel zum vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren. Die Planungen sind aufeinander abgestimmt.

Verkehr

Die Verkehrsmengen auf dem westlich des Gebietes verlaufenden Blumberger Damm betragen laut Umweltatlas 20.001 – 30.000 Kfz/24 h inkl. LKW und Motorräder und sind somit als mittel einzustufen (Karte a07.01, 2007).

Der Gewerbepark liegt nicht an einer öffentlichen Straße und wird über die bestehende Zufahrt an der Warener Straße erschlossen. Diese Straße sichert gleichzeitig für die Wohnanlage Am Schloßhof, die Wohngebäude der WBG Weißensee und den Rettungs- und Besucherverkehr des UKB die Erschließung. Dies führt zu Rückstaus, Behinderungen und zusätzlichen Belastungen für das Wohngebiet Am Schloßhof.

Lärm

Das Plangebiet ist Lärmbelastungen vom Blumberger Damm ausgesetzt. Laut der „Strategischen Lärmkarte“ 07.05.1 zum Straßenverkehrslärm liegt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (gewichteter 24 h-Mittelwert) direkt an der Fahrbahn des Blumberger Damms bei >75 dB(A), dies ist der maximale Indexwert. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmintensität ab, im westlichen Teil des Geltungsbereiches beträgt sie noch 55 – 60 dB(A). Diese Werte des Tag-Abend-Nacht-Lärmindex sind nicht direkt vergleichbar mit den Orientierungswerten der DIN 18005. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung gegeben ist, die mit einer Gewerbenutzung vereinbar ist.

Weiterhin eine Rolle spielen Lärmemissionen, die vom Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs ausgehen (u. a. im Bereich der Stellplätze). Da die Zufahrt zum Gewerbegebiet künftig direkt über den Blumberger Damm erfolgt, ist an der Zufahrt Warener Straße von einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs aus dem Ziel- und Quellverkehr des Gewerbeparks auszugehen.

Belastungen durch den Betrieb der ansässigen Gewerbebetriebe liegen im normalen Maße eines Gewerbegebietes.

Erholung

An für die Erholung nutzbaren Flächen sind der Anstaltsfriedhof und das Birkenwäldchen im Nordwesten des Geltungsbereichs zu nennen, die von Wegen durchzogen sind und den Eindruck eines Waldparks vermitteln. Sie werden in vergleichsweise geringem Maße von Erholungssuchenden frequentiert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Die Gebäude des ehemaligen Gutshofes stehen als Teile der Gesamtanlage „Brebacher Weg 15, ehem. Heil- und Pflegeanstalt für Epileptische, Wuhlgarten“ (Nr. 09045518 der Denkmalliste Berlin) unter Denkmalschutz. Die Reste des weitläufigen Parks stehen als Gartendenkmal „Freiflächen am Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus“ (Nr. 09046051 der Denkmalliste Berlin) unter Schutz. Innerhalb des Geltungsbereichs zählen hierzu der Gehölzmantel im Westen und der ehemalige Anstaltsfriedhof. In diesem Zusammenhang sind die beiden seitlich des Gutshofes stehenden Bäume (Ulme und Eiche) besonders wertvoll, da sie gestalterisch Teil des Ensembles sind (siehe auch Kap. I.4 Geschichte, Seite 4).

Kultur- und Sachgüter

Neben den unter Denkmalschutz stehenden Resten des Parks der „Heil- und Pflegeanstalt für Epileptische“ sind allgemein jene Altbäume erhaltenswert, die aus dieser Zeit stammen. Hierzu zählen die alten Bäume südlich des Friedhofs (ehemaliger umlaufender Weg) und die Reste der Kastanienallee an der Warener Straße.

Sowohl auf dem ehemaligen Anstaltsfriedhof als auch auf der östlich angrenzenden parkartigen Fläche (Birkenwäldchen) wurden nach dem 2. Weltkrieg Kriegssopfer bestattet. Die Flächen unterliegen somit dem Gräbergesetz.

Schutzgut Boden/Altlasten

Geologie/Boden

Die geologische Karte (1:25.000) weist für den Geltungsbereich Geschiebemergel/Bildungen der Hochflächen aus; lehmigen Sand und Lehm auf schwerdurchlässigem Lehm und Mergel. Bei der Rinne der Wuhle handelt es sich um Moorbildungen; kalkigen Flachmoortorf/Niedermoor (PREUßISCHE GEOLOGISCHE LANDESANSTALT 1937). Laut Umweltatlas liegt das Geländeniveau auf 50,0 bis 60,0 m über NN, im Wuhle-Landschaftsraum bei 40,0 bis 50,0 m über NN (Karte 01.08).

Der Boden ist durch starke Überformung geprägt. Die vorkommenden Bodengesellschaften sind laut Karten 01.11.1 und 01.11.2 sehr häufig im Berliner Raum und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Karte 01.12.05 schätzt die Bedeutung hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 sehr gering und als naturfern einzustufen.

Versiegelung

Als Grundlage für die Ermittlung der versiegelten Flächen wurde die Biotopkartierung genommen. Die Teilbereiche des 16,26 ha großen Bebauungsplans wurden getrennt betrachtet: Gewerbegebiet (10,75 ha), öffentliche Grünflächen (4,95 ha), Straßenland + Stellplätze (0,56 ha).

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche und der Stellplätze beträgt der Versiegelungsgrad 96 %, hier sind nur kleinere Grünflächen (im Bereich des Mittelstreifens) unversiegelt. Innerhalb der zukünftigen naturnahen öffentlichen Parkanlage sind zurzeit 11 % versiegelt, da diese Fläche noch gewerblich genutzt wird. Dieser Bereich ist als Entsiegelungspotenzial zu werten. Im Gewerbegebiet (zukünftige Abgrenzung) besteht ein Versiegelungsanteil von 71 %. Insgesamt sind 87.638 m² als bestehende Versiegelung zu werten, das sind ca. 54 % des Geltungsbereichs.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich des Gewerbegebiets 20 – 30 m, es sind grundwasserferne Standorte. Der Anteil des versickerten Wassers, welcher der Grundwasserneubildung zugute kommt, beträgt im Gewerbegebiet 100 – 150 mm im Jahr (Karte 02.17 Umweltatlas Berlin). Das Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung; das Rückhaltevermögen von Regenwasser ist gering.

In Karte 02.05 wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel (Grundwasser relativ geschützt) eingestuft. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (Karte 2.11).

Schutzgut Klima/Luft

Klima

Der gesamte Bereich ist als Siedlungsraum mit guter Durchlüftung und bioklimatischer Komfortbereich angegeben. Gemäß Karte 04.11.1 („Planungshinweise Stadtklima“) verläuft in Nord-Süd-Richtung am Blumberger Damm ein Kaltluftmassenstrom hoher Bedeutung, auch für den ehemaligen Anstaltsfriedhof und den Wuhle-Landschaftsraum ist ein solcher verzeichnet.

Laut Karte a 04.05 des Umweltatlas weist das Plangebiet geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf, was in der relativen Stadtrandlage begründet ist. Gemäß Karte a 04.07 handelt es sich um einen klimatischen Übergangsbereich (Bereich 3), wo die guten klimatischen Bedingungen möglichst erhalten oder verbessert werden sollten, um angrenzende Belastungsbereiche zu entlasten.

Lufthygiene

Karte a 07.01 des Umweltatlas („Verkehrsmengen“) gibt für die Cecilienstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 10.001 – 15.000 Kfz/24h an. Dies liegt im niedrigeren Bereich. Auf dem Blumberger Damm und der Altentreptower Straße ist die Verkehrsstärke mit 20.001 – 30.000 Kfz/24h höher und liegt im mittleren Bereich.

Im Luftreinhalte- und Aktionsplan ist dargestellt, wo Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub errechnet wurden. An der Cecilienstraße und am Blumberger Damm lag der Jahresmittelwert 2002 zwischen 21,2 und 30,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Damit war keine Überschreitung des 24h-Grenzwerts zu verzeichnen (SENSTADT 2005b, 10). An der Cecilienstraße und an der Altentreptower Straße waren im Jahre 2002 geringe bis mittlere Stickoxidemissionen von 10 – 15 g/m·d zu verzeichnen, am Blumberger Damm 15 – 25 g/m·d (ebd., A-29).

Karte 03.11 des Umweltatlas stellt die Verteilung der Luftbelastung für die Schadstoffe NO_2 und PM_{10} dar. Am Blumberger Damm, der Cecilienstraße und der Altentreptower Straße wird ein Index von 1,51 – 1,75 (mäßig belastet) angegeben. Für die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Straßen ist keine Belastung dargestellt. Man kann davon ausgehen, dass der Geltungsbereich lufthygienisch gering bis mittel belastet ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur

Biotope

Die flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte im Juni 2008 auf der Grundlage von KÖSTLER et al. (2005). Bei den Vegetationsflächen im Gewerbegebiet handelt es sich um menschlich geprägte Biotope, die floristisch und faunistisch verarmt sind und einen eingeschränkten Wert aufweisen. Zu den Vegetationsflächen zählen Rasenflächen und Anpflanzungen von Ziersträuchern; große Bereiche sind voll- oder teilversiegelt (Rasengitter, Schotter, Pflaster).

Die wertvollsten Flächen sind der alte Friedhof und das Birkenwäldchen im Norden des Gebietes sowie der teilweise erhaltene Gehölmantel (überwiegend heimisch) im Westen. Der Friedhof ist im Umweltatlas als wertvolles gärtnerisches Biotop ausgewiesen. Die offenen Flächen westlich des Plangebietes gelten als wertvolle städtische Brachbiotop, der Bereich an der Wuhle als besonders wertvolles Biotop der Kulturlandschaft (Karte 05.03).

Nach §26a NatSchGBIn geschützte Biotope/Schutzgebiete

Das Gebiet hat keine nach §26a des NatSchGBIn unmittelbar geschützten Biotope aufzuweisen. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Es befinden sich keine gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe des Plangebietes.

Geschützter Baumbestand

Neben dem waldartigen alten Anstaltsfriedhof und dem Birkenwäldchen sind die Grünflächen des MEON-Gewerbeparks durch einen Baumbestand geprägt, der zum Teil ein hohes Alter hat, wie die Reste der historischen Kastanienallee an der Warener Straße. Besonders erhaltenswert sind je eine alte Eiche und Ulme am Gutshaus.

Der mehrschichtige Gehölzstreifen im Westen ist geprägt durch überwiegend heimische Arten wie Eichen und Kastanien, jedoch durchmischt mit Robinien, Pappeln und Silberahorn. Im Nordosten des Plangebietes wird dieses durch eine Reihe alter Pyramiden-Pappeln abgegrenzt; im Norden stellen Pappel-Reihen und dichter Robinien-Aufwuchs eine grüne Kante zum Buckower Ring her.

Biologische Vielfalt

Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades, aber erhaltenswertem Baum- und Vegetationsbestand, ist die biologische Vielfalt des Gebietes als mittel zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl wie auch auf die Qualität der kartierten Biotoptypen. Das Gebiet hat auf Grund seiner Nähe zur renaturierten Wuhle und der Verbindungsfunktion von altem Anstaltsfriedhof und Birkenwäldchen eine hohe Bedeutung für den Biotopverbund.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Fauna

Tiere

Im MEON-Gewerbepark sind die Tierarten zu finden, die an die Bedingungen des städtischen Standortes angepasst sind. Auf Grund des Überbauungs- und Versiegelungsgrades, des nicht sehr ausgeprägten Vegetationsbestandes und der anthropogenen Prägung des Gebietes sind das vor allem unempfindliche Arten, die allgemein verbreitet sind.

Die Flächen des Anstaltsfriedhofs und des Birkenwäldchen sowie der Gehölmantel im Westen des Gebietes stellen die für Vögel wertvolleren Biotope dar. Von avifaunistischer Bedeutung ist die unmittelbare Nähe zu wichtigen Vogelhabitaten wie dem Wuhle-Landschaftsraum und dem Kienberg. Der Anstaltsfriedhof hat nach vorliegenden faunistischen Daten eine ho-

he Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum. Sowohl die zahlreich vorhandenen Baumhöhlen als auch künstliche Nistkästen werden als Winter- und Sommerquartiere angenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Untersuchung des Fledermaus- und Brutvogel-Bestandes im MEON-Gewerbepark vorgenommen. Insgesamt wurden 31 Brutvogelarten im Gebiet nachgewiesen, bei zweien besteht Brutverdacht. Im Gewerbegebiet kommen zwei Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Berlins (V) vor. Dies sind der Gelbspötter und der Grünspecht. Im MEON-Gewerbepark wurden weiterhin zwei Fledermausarten der Vorwarnliste der Roten Liste Berlins festgestellt.

Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gehören alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der „Haustaube“) zu den besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 BNatSchG).

Die Darstellung der unter strengen Schutz gestellten Arten erfolgt in Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Von den streng geschützten Arten wurden zwei (Grünspecht und Turmfalke) im Geltungsbereich nachgewiesen. Auch Fledermäuse sind nach FFH-Richtlinie streng geschützt. Im Parkbereich konnten Quartiere des Abendseglers festgestellt werden. Der vorhandene Baumbestand bietet gute bis sehr gute Quartiermöglichkeiten für diese Art. Die Zwergfledermaus nutzt hauptsächlich die Randbereiche mit dichter Vegetation und Altbaumbestand zur Jagd. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Der Gebäudebestand des Gewerbegebietes bietet sich jedoch für alle Quartierstypen (Winter-, Wohnstuben-, Durchzugs- und Paarungsquartiere) an. Im August 2008 konnte eine männliche Flughautfledermaus in einem Fledermauskasten festgestellt werden.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Prägende Elemente und Strukturen

Der MEON-Gewerbepark stellt einen gewachsenen Gewerbestandort im sonst stark durch das Wohnen geprägten Siedlungsbereich Biesdorf-Nord dar. An einigen Stellen, zum Beispiel vom Gutshof aus, eröffnen sich Blicke in den Landschaftsraum der Wuhle, der im Zuge der Renaturierung dieses Fließgewässers aus Landschaftsbildsicht aufgewertet wurde. Im Allgemeinen vermittelt der Gewerbepark einen in sich geschlossenen, nach außen abgeschirmten Charakter. Den gewerblichen Hallen sind versiegelte Stellplätze und Grünflächen mit Rasen, Strauchpflanzungen und Baumbestand zugeordnet. Dadurch erhält der Gewerbepark insgesamt einen angenehmen, durchgrünerten Eindruck, auch wenn einzelne Teilflächen, vor allem im nördlichen Teil des Gebietes, weniger ansprechend wirken (Lagerhaltung, Erdmieten, Schutt- und Schrottablagerung).

Nach Westen abgeschirmt wird das Gebiet durch den breiten Gehölzstreifen, der zu den erkennbaren Resten der historischen Parkgestaltung gehört. Die zum Teil alten und stattlichen Bäume tragen zur Raumkantenbildung bei und haben aus Sicht des Landschaftsbildes einen hohen Wert. Zwischen diesem Gehölzgürtel und dem Blumberger Damm befindet sich eine offene Brachfläche.

Auch der ehemalige Anstaltsfriedhof und das Birkenwäldchen sind nicht nur auf Grund ihrer historischen Bedeutung wertvoll, sondern auch als attraktive, wenn auch teilweise etwas un gepflegt wirkende Landschaftselemente. Obwohl unter den alten Bäumen südlich des Friedhofs Stellplatz- und Lagerflächen angelegt wurden, sind sie auf Grund ihres Alters und Habitus von hohem Wert für das Landschaftsbild.

Im Nordosten wird der MEON-Gewerbepark durch eine Reihe Pyramiden-Pappeln abgegrenzt, die wahrscheinlich zu DDR-Zeiten gepflanzt wurden. Ihre hohe Säulenform bietet einen Sichtschutz für die Kita, verhindert jedoch Einblicke in den Wuhle-Landschaftsraum. Im Norden wird durch den Baumbestand (Pappel-Reihen, Robinien-Aufwuchs) die Fernwärmeleitung optisch abgeschirmt, die dennoch zu den Störelementen des Landschaftsbildes zu zählen ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das UKB und das ehemalige Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus (Vivantes Klinikum). Zu dieser Seite ist das Gebiet nicht durch Baumbestand abgeschirmt, sondern geht hinter dem Zaun direkt in das Krankenhaugelände über. Einzig eine Reihe junger Spitzahorne markiert die Kante zwischen den beiden Nutzungen.

II.4.2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmbelastung)

Verkehr und Lärm

Da die im Bebauungsplan ermöglichte Gewerbeentwicklung mit einer GRZ von 0,6 weitgehend im Bereich des Bestandes bleibt, ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes verhältnismäßig gering ausfallen.

Durch das Gewerbegebiet ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da keine Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe geplant ist. Eine Zunahme des Gewerbeverkehrs durch Intensivierung der Nutzung kann dagegen zu einem Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass diese erheblich sein wird.

Durch eine Anbindung des MEON-Gewerbeparks an den Blumberger Damm soll eine Entlastung der Warener Straße erreicht werden. Bis zu deren Fertigstellung sind entlang der Warener Straße keine besonderen Belastungen aus dem Gewerbebereich zu erwarten. Die überschlägige Berechnung der Emissionen des Verkehrs aus dem Ziel- und Quellverkehr des Gewerbeparks ergab, dass die zulässigen Pegel nicht überschritten werden.

Durch den Rettungshubschrauber ist außerdem beim UKB von einer höheren Grundbelastung auszugehen. Wohnnutzungen im südöstlichen und -westlichen Umfeld des Krankenhauses wurden mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet.

Erholung

Durch die Ausweisung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage (Fläche östlich des Friedhofs, nördlich vom MEON-Gewerbepark) ist mit einer Wertsteigerung des Schutzgutes zu rechnen. Die naturnahe öffentliche Parkanlage wird eine wesentliche Funktion als grüne Wegeverbindung zwischen dem alten Friedhof und dem Wuhle-Landschaftsraum übernehmen.

Zu beachten ist die Verträglichkeit einer stärkeren Erholungsnutzung mit dem Charakter der bestehenden Grünfläche (Friedhof, Massengräber) – hier sollte auch im Hinblick auf den Naturschutzwert der Flächen (Fledermäuse) ein ruhiger, extensiv genutzter Waldpark angestrebt werden. Die neu hinzukommende Parkanlage im Nordosten würde sich demgegenüber eher für diejenigen Erholungsangebote eignen, von denen stärkere Störungen ausgehen. Spielangebote auf öffentlichen Spielplätzen sind im angrenzenden Wohngebiet ausreichend vorhanden und sollten hier nicht mehr gesichert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch eine Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan wird für den Gutshof die historische Form des Vierseithofs gesichert. Die gestalterisch zum Gutshof gehörende Ulme und Eiche werden als prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Der zum Gartendenkmal zählende Gehölzstreifen im Westen des Plangebietes wird in seiner ursprünglichen Breite gesichert. Eine Beeinträchtigung ist nur in dem Bereich zu verzeichnen, wo die neue Zufahrt vom Blumberger Damm vorgesehen ist.

Auch der ehemalige Anstaltsfriedhof und das Birkenwäldchen werden gesichert und bleiben als Teile des Gartendenkmals erhalten. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die durch die

Bebauungsplanung ermöglichen Beeinträchtigungen von Denkmälern, Kultur- und Sachgütern erheblich sein werden.

Schutzgut Boden

Für das 10,75 ha große Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung kann theoretisch eine Obergrenze von 0,8 erreicht werden. Durch die ausgewiesenen Baugrenzen und die Pflanzbindungen werden die überbaubaren Flächen begrenzt.

Der Bereich der vorgesehenen öffentlichen naturnahen Parkanlage wird zurzeit gewerblich genutzt, ist versiegelt und stark verdichtet. Die Flächen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entsiegelt, so dass mit der Herstellung als Parkanlage bodenaufbereitende Maßnahmen dem Schutzgut zugutekommen. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist schon jetzt versiegelt; der Bebauungsplan ermöglicht im Gewerbegebiet eine leichte Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen. Im Bereich der zukünftigen Parkanlage werden Flächen entsiegelt. Für das Gesamtgebiet ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu verzeichnen. Da der mittlere Grundwasserflurabstand im Gewerbegebiet 20 – 30 m beträgt, sind Verschmutzungen des Grundwassers durch die gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten.

Es sollte angestrebt werden, Teile des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück zu versickern. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der von Bebauung freizuhaltenden Flächen stehen ausreichend unversiegelte Flächen für die Versickerung zur Verfügung. Die qualitativen Anforderungen an das Niederschlagswasser gemäß § 36 a Abs. 1 Berliner Wassergesetz sind im Rahmen der Baugenehmigungen und bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Das Grundstück ist an das getrennte Kanalnetz angeschlossen, für die Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwässer sind Öl- und Fettabscheider vorhanden. Der vorhandene Regenkanal wird bis zur Wuhle geführt. Es bestehen somit unterschiedliche Möglichkeiten der Regenentwässerung, die dem Wasserhaushalt zugutekommen. Deshalb soll keine Festsetzung zur Art der Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Lufthygiene

Durch das Gewerbegebiet ist nicht mit einer erheblich höheren lufthygienischen Belastung zu rechnen, da keine Ansiedlung von stark emittierendem Gewerbe geplant ist. Ein höheres Verkehrsaufkommen (Liefer- und Mitarbeiterverkehr) durch die Entwicklung der Gewerbenutzung könnte zu einem nicht erheblichen Ansteigen der lufthygienischen Belastung führen.

Klima

Die im Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Nutzung wird keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch verursachen, da das Plangebiet schon zum Teil versiegelt und vorbelastet ist und nur eine eingeschränkte Klimafunktion aufweist. Die östlich und westlich des Gebietes verlaufenden Kaltluftströme sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Flora

Biotope

Da der Bebauungsplan die weitgehende Erhaltung (und teilweise Entwicklung) der vorhandenen Freiflächen vorsieht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die am Buckower Ring liegende Fläche zwischen dem alten Friedhofbereich und der Straße Zum Forsthaus soll als naturnahe öffentliche Parkanlage festgesetzt werden, um eine Grünverbindung und überörtliche Vernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum herzustellen. Mit Erhalt und Nachpflanzung des Gehölzstreifens soll das historische Rahmengrün des ehemaligen Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses geschützt und teilweise wiederhergestellt werden. Dies wird im Bebauungsplan durch den Verlauf der Baugrenzen zu diesen besonders wertvollen Bereichen gesichert.

Die Inanspruchnahme bzw. der Verlust der zumeist kleinflächigen anthropogenen Biotope innerhalb der Gewerbeflächen ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Geschützter Baumbestand

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine differenzierte Eingriffsbeurteilung nach Baumschutzverordnung nicht Gegenstand des Umweltberichtes ist, da noch nicht absehbar ist, wo neue Baukörper entstehen werden und welche Bäume eventuell gefällt werden müssen. Zunächst wird davon ausgegangen, dass der Baumbestand im Geltungsbereich weitgehend erhalten bleiben kann. Eventuelle Eingriffe in den Baumbestand sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abzu prüfen. Baumverluste sind gemäß Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan 10-46 sieht einen weitgehenden Erhalt der Bestandssituation vor, so dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auf Grund der vorzufindenden Qualität als nicht erheblich zu bewerten sind. Durch die Entwicklung der öffentlichen naturnahen Parkanlage im Norden des Plangebietes wird die hohe Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund unterstützt. Die Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan 10-1 erweitern diesen Biotopverbund durch die Grünfläche im Norden und die Pflanzbindung für den Gehölzsaum, der die Nahtstelle dieser beiden Planverfahren bildet. Somit ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes eintreten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Beurteilung, ob der Bebauungsplan einen Eingriff ermöglicht, ist nach § 1a Abs. 3 BauGB das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend, hier das zulässige Maß nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben eine maßvolle Verdichtung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, so dass kein Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht, der auszugleichen wäre.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Fauna

Für die streng geschützten Arten (Fledermäuse, Grünspecht und Turmfalke) sowie die sonstigen europäischen Vogelarten (besonders geschützt) gelten nach § 44 des BNatSchG besondere Schutzanforderungen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist jedoch bei den vorkommenden Arten nicht der Fall, da der Bebauungsplan eine weitgehende Sicherung des Bestandes vor-

sieht. Die Lebensräume der vorkommenden geschützten Tierarten können zum überwiegenden Teil erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sichert die wesentlichen Habitatbereiche und wertvollen Baumbestände. Darüber hinaus und unabhängig vom Bebauungsplan kommen die o.g. Schutzanforderungen z.B. für Gebäude- und Bodenbrüter zur Anwendung. Eventuelle Beeinträchtigungen bei der Umgestaltung des Gewerbegebietes werden nicht erheblich sein, da es mit der Bauzeitenregelung möglich ist, Störungen zu vermeiden. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten bzw. nötige Befreiungen einzuholen.

Europäische Vogelarten

Mit der Ausweisung von großflächigen naturnahen öffentlichen Parkanlagen bleibt für das Spektrum der überwiegend frei brütenden, mit Gehölzen assoziierten Brutvögel des Geltungsbereichs die ökologische Kontinuität weitgehend erhalten. Hierzu zählt auch der Grünspecht, der mit einem Brutpaar im Parkbereich nachgewiesen wurde. Der Parkbereich wird gesichert. Darüber hinaus sind auch im nahen Umfeld des Planungsraumes geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden (umliegende Einzelhausbebauungen mit Gärten, Gehölzen und Grünflächen, Wuhle-Landschaftsraum), so dass für gehölzbrütende Vogelarten keine Beeinträchtigungen abzusehen sind.

Bei Maßnahmen, die die Beseitigung von Vegetation und die Fällung von Bäumen beinhalten (etwa im Rahmen von Entwicklung und Pflege der öffentlichen Parkanlage), ist der Schutz freibrütender Vögel zu beachten. Die Maßnahmen sind grundsätzlich während des Zeitraums September bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode durchzuführen.

Für Vogelarten, die wie der Turmfalke, die Mehlschwalbe oder der Haussperling überwiegend im Gebäudebereich brüten, wären Beeinträchtigungen durch Ausbau-/Umbau- oder Abrissarbeiten innerhalb des MEON-Gewerbeparkes möglich. Dies lässt sich vermeiden, wenn solche Arbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit (Ende März bis Ende Juni/Mitte Juli) durchgeführt werden. Für die Zerstörung von Niststätten müssen artgerechte Ersatzangebote geschaffen werden. Insgesamt ist aber nicht zu erwarten, dass es für die Gebäudebrüter zu einem maßgeblichen Habitatverlust kommen wird.

Fledermäuse

Abendsegler und Zwergfledermaus wurden, neben der selten anzutreffenden Rauhauffledermaus, häufig im Geltungsbereich nachgewiesen.

Der ehemalige Anstaltsfriedhof ist für das Vorkommen von Fledermäusen von hoher Bedeutung. Die wesentlichen Habitatbereiche, wie der Gehölzsaum und der ehemalige Anstaltsfriedhof, bleiben unberührt und werden mit der geplanten naturnahen Parkanlage in Richtung Wuhle-Landschaftsraum ausgedehnt. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umgestaltung des Gewerbegebietes die vorhandenen Gehölzstrukturen überwiegend erhalten bleiben. Infolge der weiteren Entwicklung des MEON-Gewerbeparks ist ggf. von einer kleinräumigen Revierschiebung in nicht betroffene Bereiche auszugehen.

Baumarbeiten sollten nur außerhalb der Wochenstuben- (April – Juli) und Winterlethargiezeiten (November – März) der Fledermäuse durchgeführt werden. Auf Grund des Vorkommens von Fledermäusen sind auch außerhalb dieser Zeiten vorab Kontrollen auf Besatz sinnvoll. Eventuelle Abriss- und Umbaumaßnahmen am Gebäudebestand sollten zum Schutz der Fledermäuse im Zeitraum zwischen Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. Es wird vorgeschlagen, an der bestehen bleibenden oder neu zu errichtenden Gebäudesubstanz Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan 10-46 sieht vor, die historische Abschirmpflanzung zu erhalten und nachzupflanzen. Hierzu zählen auch die alten Bäume südlich des Friedhofs. Die Gestaltung

der am Buckower Ring liegenden geplanten Grünfläche kommt ebenfalls dem Schutzgut Landschaftsbild zugute. Insgesamt wird neben der Sicherung des Bestandes eine Verknüpfung zum Wuhle-Landschaftsraum ermöglicht, so dass Veränderungen des Landschaftsbildes eintreten, aber Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Wechselwirkungen

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Anbindung an die geplante Erschließungsstraße würde entfallen und der Gewerbeverkehr über die Warener Straße am UKB entlang geführt werden. Der zusätzliche Verkehr, besonders unter dem Aspekt der Erweiterung des UKB und der Bebauung nördlich der Warener Straße, würde eine zunehmende Belastung der sensiblen Nutzungen um die Warener Straße auslösen.

Besonders landschaftlich geprägte Bereiche, Verbindungen und Übergänge wären ohne den Bebauungsplan nicht zu schützen und zu entwickeln. Die Feihaltung von Bebauung und eindeutige Abgrenzung landschaftlich besonders sensibler Bereiche wäre nicht möglich. Dies trägt insbesondere zur Wahrung des Übergangs zu den denkmalgeschützten und garten- denkmalpflegerischen Bereichen bei.

Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzungen im bisherigen Umfang bestünden kaum ökologische Weiterentwicklungspotenziale. Der nordöstliche Teil des Gebietes könnte weiter gewerblich genutzt und überbaut werden, so dass die Entwicklung der naturnahen öffentlichen Parkanlage in Frage gestellt wäre. Damit könnte die Vernetzung zum Wuhle-Landschaftsraum entsprechend FNP und LaPro nicht gesichert werden, was sich negativ auf unterschiedliche Schutzgüter auswirkt.

II.4.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Schutzgut Mensch und Gesundheit

- Ein wichtiges Planungsziel besteht in der Vermeidung und Reduzierung der Beeinträchtigung durch Lärm auf empfindliche Nutzungen. Die Verlagerung der Erschließung, die Nutzungseinschränkungen in den Gebieten GE2, GE3 und GE4 sowie die Einordnung einer naturnahen öffentlichen Parkanlage im Norden und die Sicherung des Friedhofes setzen dieses Planungsziel um.

Schutzgut Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter

- Nicht überbaubare Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt. Vor allem die Erhaltung und Entwicklung der historischen Grünstrukturen und die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen kommen dem Schutzgut zugute.

Schutzgut Boden und Wasser

- Der Versiegelungsgrad wird auf das zur Sicherung des Bestandes und der Gewährleistung der Entwicklungsfähigkeit des Standortes notwendige Maß begrenzt. Daher ist zumindest keine Beeinträchtigung der Versickerung im bisherigen Umfang zu erwarten.
- Im Bereich der naturnahen Parkanlage werden im Moment noch gewerblich genutzte Flächen entsiegelt und die Bodenfunktionen verdichteter Lagerflächen wiederhergestellt.

Schutzgut Klima und Luft

- Zur Vermeidung der negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird die Versiegelung begrenzt. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird der Erhalt unversiegelter Flächen gewährleistet.
- Wichtige Maßnahmen sind der Erhalt und die Schaffung von Vegetationsflächen (naturnahe öffentliche Parkanlagen im Norden des Geländes) und das Anpflanzen von Bäumen (Wiederherstellung des Saumes), die abkühlend und staubbindend wirken.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Als schutzgutbezogenes Planungsziel wird eine angemessene Begrünung und Bepflanzung des Plangebietes verfolgt. Im Gebiet vorhandene Vegetationsflächen und Bäume sollen erhalten bleiben (naturnahe öffentliche Parkanlage, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung).
- Die Vorgaben der RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen“, Teil 4 Landschaftspflege, sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

II.4.2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als eingestreuter Gewerbestandort innerhalb einer Gemengelage entspricht sowohl den bezirklichen als auch den übergeordneten Planungszielen. Eine Planungsalternative würde die Entwicklung hin zu einem Mischgebiet darstellen, die jedoch mit einer Zurückdrängung der gewerblichen Nutzung einhergehen müsste. Die Änderung der Nutzung hin zum Mischgebiet würde den funktionierenden, im Wirtschaftsgefüge des Bezirks verankerten Gewerbestandort gefährden. Die Durchmischung mit Wohnen würde weitere Einschränkungen für die bisher nicht eingeschränkten gewerblich nutzbaren Bereiche mit sich bringen. Den Wohnnutzungen in einem Mischgebiet wären außerdem höhere Belastungen zuzumuten als einem überwiegend für das Wohnen vorgesehenen Bereich, gleichzeitig aber die angestrebte Stärkung des Gesundheitsstandortes und möglichen Erweiterung des UKB behindern. Darüber hinaus stehen ausreichend Flächen und unterschiedliche Möglichkeiten für ein qualitätsvolles Wohnen im Bezirk zur Verfügung.

Es wurden jeweils zwei Baufeld- und Trassenvarianten für die zukünftige Erschließung des Gewerbeparks im Rahmen des Bauverfahrens erarbeitet, wovon schließlich die Baufeldvariante 2/Trasse 2 favorisiert wurde. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche bestehen nur geringfügige Unterschiede (75 % gegenüber 76 %). Die avisierte Bebauungsdichte entspricht weitgehend dem Bestand und ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Die Auswirkungen der Varianten auf Natur und Landschaft unterscheiden sich nicht. Bei den verschiedenen Trassenvarianten ist der Eingriff in den Baumbestand im Bereich des Grün-

gürtels von vergleichbarem Maße. Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren, noch unbebauten Flächen der Vorzug gegeben.

II.4.3 Zusätzliche Angaben

II.4.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Eine wichtige Grundlage ist u. a. das LaPro. Bei der Kartierung der Biotope wurde die Biotoptypenliste des Landes Berlin (KÖSTLER et al. 2005) verwendet. Die Einschätzung der abiotischen Umweltgüter (Boden, Wasser, Klima) und der Verkehrsfrequenz bzw. Lärmbelastung erfolgte hauptsächlich mittels der Daten des Berliner Umweltatlas. Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen auf den Artenschutz wurde ein faunistisches Fachgutachten von Dipl.-Biol. Tobias Teige (10.09.2008) erstellt.

Als Grundlage für die Bewertung der Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr für die Verkehre wurden neben den Zahlen des Umweltatlas die Zahlen aus einer Verkehrszählung des MEON-Gewerbeparks herangezogen und im Hinblick auf die Grenzwerte der DIN 18 005 bewertet. Da für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster existieren oder Hinweise auf Verdachtsflächen vorliegen, ist von einer unbelasteten Situation auszugehen.

Die vorliegenden Daten wurden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können. Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

II.4.3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans 10-46 nicht zu erwarten sind, ist ein systematisches Monitoring nicht erforderlich.

II.4.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der Bebauungsplan 10-46 beinhaltet unter anderem die Festsetzungen von Gewerbegebieten, öffentlichen Grünflächen, einer Stellplatzanlage und Verkehrsflächen.

Damit soll vorrangig der bestehende MEON-Gewerbepark bei gleichzeitiger Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

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

Schutzgut Mensch

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch nicht erheblich ausfallen, da weitgehend der Bestand gesichert wird. Eine mögliche Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung wird ebenfalls nicht als erheblich eingeschätzt. Bezüglich der Erholung sind Verbesserungen zu verzeichnen (Ausweisung von öffentlichen Grünflächen).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch eine Baukörperfestsetzung wird für den Gutshof die historische Form des Vierseithofs gesichert. Zum Gartendenkmal zählende Grünflächen, wie der ehemalige Anstaltsfriedhof, das Birkenwäldchen und der Gehölzschutzgürtel, bleiben erhalten bzw. werden aufgewertet.

Schutzgut Boden

Die Festsetzung der Baufelder ermöglicht eine geringfügige zusätzliche Versiegelung; im Bereich der vorgesehenen naturnahen öffentlichen Parkanlage können dafür jedoch Flächen entsiegelt werden. Somit verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Schutzgut Wasser

Für das Gesamtgebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu verzeichnen, da es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt. Es wird angestrebt, Teile des anfallenden Regenwassers zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Die beabsichtigte Nutzung wird keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch verursachen, da das Plangebiet nur eine eingeschränkte Klimafunktion aufweist. Kaltluftströme sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da der Bebauungsplan die weitgehende Erhaltung (und teilweise Entwicklung) der vorhandenen Freiflächen vorsieht, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Auch negative Auswirkungen auf die im Gebiet nachgewiesenen streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) sind nicht anzunehmen.

Da der Bebauungsplanentwurf nicht über das nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung hinausgeht, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die ermittelten Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind dennoch bei der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Schutzgut Landschaft

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht vor, die historische Abschirmpflanzung, den ehemaligen Friedhof und öffentliche Grünflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies kommt dem Schutzgut zugute.

Fazit

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert, die in die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Von der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen davon auszugehen, dass die nachteiligen Auswirkungen soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, das Landschaftsbild neu gestaltet wird und die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes gegeben ist.

II.5 Begründung der Festsetzungen

II.5.1 Gewerbegebiete

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes, eine Fläche von 10,7 ha, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Planungsziel ist die Sicherung und Stärkung des Wirtschafts- und Gesundheitsstandortes. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird eine Voraussetzung zur Sicherung des Standortes geschaffen. Ebenfalls entspricht die Festsetzung dem Entwicklungsziel des StEP Gewerbe, der den Standort als eingestreuten Gewerbestandort darstellt. Die bestehende Gemengelage aus Arbeitsstätten, Wohnungen und Infrastruktureinrichtung ist ein Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der Funktionsmischung auf gesamtstädtischer wie auch auf teilräumlicher Ebene im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Mit der gleichrangigen Pflege des Bestandes von Gewerbe und Wohnen wird einer weiteren funktionalen Entmischung entgegen gewirkt.

Die aus der bestehenden Gemengelage resultierenden potenziellen Konflikte sollen durch einzelne Festsetzungen (differenzierte Festsetzung des geplanten Baugebiets, abschirmende Vegetationsstreifen) soweit planerisch bewältigt werden, dass sich die Situation für die schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere das angrenzende UKB, aber auch das nördlich angrenzende Wohngebiet am Buckower Ring) verbessern.

II.5.1.1 Art der Nutzung

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zurzeit am Standort tätigen Betriebe sind diesem Spektrum zuzuordnen. Zur Sicherung des Bestandes und des Entwicklungspotenzials im MEON-Gewerbepark wird daher ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der verkehrsgünstig gelegene Standort bietet Raum für Ansiedlung verschiedenster gewerblicher Nutzungen oder Erweiterungspotenziale für die bereits ansässigen Betriebe. Das Spektrum reicht von Bürodienstleistungen und Verwaltungen über Betriebe aus dem Bereich des Kraftfahrzeuggewerbes bis hin zu serviceorientierten Betrieben. Die Lage des Gebietes in Nachbarschaft zum UKB bietet u.a. die Chance der Ansiedlung von Betrieben speziell aus dem sozialen und dem Gesundheitsbereich (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Damit wird auch dem Leitbild des Bezirkes – der Entwicklung des Gesundheitsstandortes Marzahn-Hellersdorf - Rechnung getragen.

Die räumliche Nähe erfordert aber auch eine Abstufung in der Zulässigkeit von Betrieben unterschiedlicher Störintensität aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes. Zum Umgang mit der bestehenden Gemengelage und Sicherung der künftigen Entwicklung für beide Standorte bedarf es der gegenseitigen Rücksichtnahme und einer ausgleichenden Planung. Die Gewerbenutzungen müssen sich innerhalb des Standortes derart verhalten, dass eine Störung der Umgebung weitgehend ausgeschlossen ist. Das UKB muss in der Planung seiner Entwicklung auf die bestehenden angrenzenden Nutzungen dergestalt reagieren, dass das UKB nicht selbst Störungen aus der Umgebung ausgesetzt wird (Zulässigkeit von Vorhaben § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Zur Vermeidung möglicher Konflikte wird das Gewerbegebiet gegliedert. Die Teilgebiete GE2, GE3 und GE4 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen die Betriebe hinsichtlich der zulässigen Emissionen Einschränkungen unterliegen. Grundlage für eine solche Festsetzung ist § 1 Abs. 4 BauNVO, wonach Festsetzungen getroffen werden können, die ein Baugebiet nach Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

Textliche Festsetzung:

1. In den Gewerbegebieten GE2, GE3 und GE4 sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO

Durch die Festsetzung mit Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe können potenzielle Lärmschutzkonflikte zwischen Gewerbe und Krankenhausstandort gelöst bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Die Nähe zum UKB rechtfertigt diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind solche, die von ihrem Störgrad typischerweise in einem Mischgebiet zulässig sind. Die dort zulässigen Betriebe müssen hinsichtlich ihres Störgrades die für Mischgebiete maßgeblichen Werte einhalten. Hierdurch kann, bezogen auf die Immissionslage, eine städtebauliche Abstufung von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet über eingeschränkte Gewerbegebiete zum UKB hin erfolgen. Es soll sichergestellt werden, dass keine stark emittierenden Nutzungen oder Anlagen an das UKB heranrücken. In diesem konkreten Fall heißt das, dass in den Teilen des Gewerbegebietes, die an das Krankenhausgelände angrenzen, nur solche Betriebe zulässig sind, die von den Lärmwerten her Mischgebietscharakter aufweisen. Dies entspricht der Situation im Bestand, wie etwa das Fitnesscenter in der großen Halle und der angelagerten Büronutzung.

Der Charakter eines Gewerbegebietes bleibt gewahrt, da innerhalb des Standortes Flächen für die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im GE1 zulässig sind. Dort sind Einschränkungen nicht notwendig, da die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen entlang des Buckower Ringes für einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Wohnnutzungen sorgt.

Die vorhandenen Bestandsnutzungen – der MEON-Gewerbepark auf dem Plangebiet und das Krankenhaus im Süden – befinden sich in einer Gemengelage. Um die Wirtschafts- und Versorgungseinrichtungen der historischen Krankenanstalten wurde in den 60er Jahren der Gewerbestandort um den ehemaligen Gutshof eingeordnet. Anfang der 90er Jahre wurde das UKB im Nordwesten des bestehenden Krankenhausstandortes integriert. Angrenzende Einrichtungen des UKB sind Gebäude mit therapeutischen und Laboreinrichtungen, die Bettenhäuser liegen auf der dem Gewerbepark abgewandten Seite.

Durch die Entstehungsgeschichte dieser beiden Nutzungen – Krankenhaus und Gewerbe – ist eine gewisse Vorbelastung des Standortes durch das UKB und umgekehrt hinzunehmen.

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

Aus der Nachbarschaft zum UKB und auf Grund des wachsenden Bedarfs an ergänzenden Dienstleistungen rund um den Betrieb eines Krankenhauses resultiert ein Entwicklungspotenzial innerhalb des Gewerbebestandes von bestehenden Betrieben oder aus Neuansiedlung. Daher sollen die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den Gebietsteilen GE2, GE3 und GE4 allgemein zulässig sein.

Die Festsetzung dient der Erweiterung des Nutzungsspektrums innerhalb von Teilen des Gewerbegebietes. Somit können einerseits Einrichtungen, die unmittelbar von der Nähe zum Krankenhaus profitieren, innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelt werden. Andererseits sind auch Erweiterungen des Krankenhauses durch ergänzende Einrichtungen, etwa des Rehabilitations-Bereiches oder Laboreinrichtungen, möglich. Ziel ist die Stärkung des Gesundheitsstandortes und des Gewerbegebietes gleichermaßen, da beide Standorte durch die räumliche Nähe profitieren. Gleichzeitig dient die räumliche Nähe der Vermeidung von zusätzlichen Verkehren. Der Übergangsbereich (GE2, GE3, GE4) zwischen dem UKB und dem Gewerbebestandesort wird durch das ergänzte Nutzungsspektrum gestärkt und hilft, den Gewerbe- und Gesundheitsstandort gegeneinander abzugrenzen.

Textliche Festsetzung:

2. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Der Ausschluss von Unternehmen des Vergnügungsgewerbes, die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig sind, erfolgt, um eine Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung zu vermeiden. Ziel der Entwicklung ist die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben aus dem Bereich Produktion, Reparatur und Verarbeitung. Besonders angestrebt und unterstützt werden die bisherigen Bemühungen, Betriebe mit lokalem Bezug und speziell Betriebe aus dem Bereich der Versorgung oder Dienstleistungen für das UKB anzusiedeln. Nutzungen, die dem Ziel der Entwicklung eines Gewerbebestandesortes mit geringem Störpotenzial zuwiderlaufen, sollen ausgeschlossen werden.

Auch ist bei Betrieben des Vergnügungsgewerbes durch nachfolgende Betriebe eine Veränderung des Gebietscharakters zu beobachten, die dem Entwicklungsziel im Planbereich, die bisherige Gebietsstruktur zu erhalten und zu stärken, widersprechen. Mögliche Verdrängungseffekte durch eine Zunahme solcher Nutzungen sind nicht vereinbar mit dem Ziel, Flächen für das produzierende Gewerbe zu erhalten und krankenhausahe Dienstleistungen anzusiedeln.

II.5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Dichte wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt, alternativ gilt eine Baumassenzahl von 4,5 bzw. 4. Die Festsetzung der GRZ orientiert sich am Bestandswert. Für das Teilgebiet GE4 werden keine besonderen Festsetzungen bezüglich der GRZ und der GFZ getroffen. Durch die Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe zur Wahrung und Ergänzung der historischen Vierseithof-Bebauung entsprechen die Festsetzungen einer GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3.

Derzeit sind ca. 71 % der Fläche versiegelt, entweder als überbaute Fläche oder versiegelte Verkehrs- oder Nutzfläche. Durch die Begrenzung der GRZ, die Festsetzung der überbaubaren Flächen und durch die Festsetzung von Pflanzflächen an der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden sich Verschiebungen in der Lage der unversiegelten Fläche ergeben, der Umfang der unversiegelten Flächen wird nicht erheblich abweichen. Die geplante Grundflächenzahl gewährleistet die Umsetzung der hier beabsichtigten Nutzungen.

Die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes ist im Sinne einer städtebaulichen Gliederung unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Höhe der Bebauung von OK 69m über NHN, dies entspricht rund 15m, zulässig. Im

südlichen Teilbereich prägt bereits derzeitig das 5-geschossige Verwaltungsgebäude das städtebauliche Bild. Eine maßvoll höhere Bebauung in diesem Übergangsbereich zum UKB ist städtebaulich beabsichtigt. Damit wird auf den Bestand im mittleren Bereich des MEON-Gewerbeparks und auf Erweiterungsabsichten des UKB reagiert. Die zulässige Höhe wird hier mit OK 73 m über NHN festgesetzt, das entspricht einer zulässigen Gebäudehöhe von rund 18,5 m.

Diese Festsetzungen erlauben eine Qualifizierung und maßvolle Verdichtung im Vergleich zum Bestand. Die Festsetzung einer im Vergleich zur Baumassenzahl höheren GFZ trägt der Tatsache Rechnung, dass eine ggf. etwas höhere Ausnutzung durch Geschossbauten in der Summe Nutzungen mit weniger Störpotenzial darstellen.

II.5.1.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Dies geschieht, um eine größtmögliche Flexibilität für die weitere Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Bis auf den Denkmalbereich werden großzügige Baufenster (flächenmäßige Ausweisung) festgesetzt. Eine weitergehende Regulierung der städtebaulichen Ordnung der Bebauung soll nicht erfolgen.

Im Bereich der Baudenkmale wird dagegen eine Baukörperfestsetzung zur Sicherung der vorhandenen prägenden städtebaulichen Struktur gewählt. Zusätzlich zu den drei denkmalgeschützten Gebäuden wird nördlich ein vierter Baukörper festgesetzt. Die Lage des Baukörpers bezieht sich auf die historische Figur des „Vierseithofes“ und soll das Ensemble dergestalt komplettieren. Da für den nördlichen Teil des Hofes keine historischen Strukturen mehr vorhanden sind, soll die Festsetzung etwas großzügiger als erweiterte Baukörperfestsetzung erfolgen, um eine zeitgemäße Bebauung in der Interpretation des Vierseithofes zu ermöglichen.

Im Bereich der ehemaligen Schutzgürtelpflanzungen wird der Denkmalbereich teilweise von überbaubaren Flächen überlagert. Dieser Streifen des ehemaligen Schutzgürtels ist durch Freiflächennutzungen und Gebäude stark reduziert worden. Die Festsetzung der Flächen in diesem Bereich stellt einen Kompromiss zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Belangen des Eigentümers dar. Die Abgrenzungen sind so gewählt, dass sich in den Flächen zwischen den Baufenstern und der Geltungsbereichsgrenze durch Anpflanzung teilweise der alte Schutzgürtel als städtebauliches Gestaltungselement wiederherstellen lässt. Bestandsgebäude, die innerhalb dieser Zone liegen, werden daher nicht langfristig gesichert. Neue Gebäude müssen einen entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.

Textliche Festsetzungen:

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE4 sind Stellplätze nur innerhalb der Fläche EFGHE zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die textlichen Festsetzungen zur Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Einschränkung von Stellplätzen auf dem gekennzeichneten Bereich innerhalb des GE4 dienen dem Schutz der Flächen zum Anpflanzen sowie der Denkmale und des Denkmalbereichs vor optischer Beeinträchtigung und Erhalt der historischen Figur im Sinne der Entwicklung des städtebaulichen Leitbildes.

Neben den Flächen für Pflanzbindungen wird die vorhandene zentrale Nord-Süd-Erschließungsachse als wesentliches, erhalten gebliebenes Element freigehalten, die im

baumbestandenen Bereich vor dem ehemaligen Friedhof mündet. Dieses die Örtlichkeit prägende historische Element soll als wesentliches Merkmal der städtebaulichen Struktur gesichert werden. Die Trasse nimmt Bezug auf die historische Kastanienallee, deren städtebaulich prägende Alleestruktur südlich der Geltungsbereichsgrenze noch zu sehen ist.

II.5.1.4 Fläche mit Pflanzbindung

Das Plangebiet als nordwestlicher Teil der Geländes der ehemaligen „Heil- und Pflegeanstalten Wuhlegarten“ war nach Norden und Westen hin durch einen Baumgürtel begrenzt, so genannte Schutzpflanzungen, die das Gelände räumlich einfassten und der Orientierung dienten.

Reste der ehemaligen Schutzgürtelpflanzungen sind heute noch sichtbar und prägen die städtebauliche Struktur. An der westlichen Grundstücksgrenze wird im Sinne des Erhaltes dieser räumlichen Strukturelemente ein mindestens 15m breiter Streifen mit einer Bindung zur Bepflanzung festgesetzt, der sich nach Norden unter Berücksichtigung des Bestandes zum ehemaligen Friedhof aufweitet. In diesem Streifen sollen entsprechend Pflanzkonzept, das aus dem Gutachten zur Einpassungsplanung des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses abgeleitet wurde, hochwachsende, großkronige Bäume ergänzt werden, um einen räumlichen Eindruck der früheren Schutzpflanzungen zu erhalten und zu stärken. Im angrenzenden Bebauungsplan wird die Festsetzung eine Entsprechung erfahren, so dass dort zum einen ein Abstand gewahrt bleibt, zum anderen der am historischen Schutzstreifen zu entwickelnde Waldsaum nicht durch zusätzliche hohe Pflanzungen verunklart wird und entsprechend auch als städtebaulich prägendes Element wirken kann.

An der östlichen Grenze nördlich des ehemaligen Gutshofes wird die östlich des Gutshofes verlaufende, mit Obstbäumen bestandene Allee durch einen Streifen mit niedrig wachsenden Pflanzen gesäumt.

Damit das Pflanzkonzept nicht im Widerspruch zu den Belangen des Denkmalschutzes steht wurde es in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Natur- und Umweltamt erarbeitet.

Textliche Festsetzung:

5. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind mit gebietstypischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, um den angestrebten dreischichtigen Aufbau wieder herzustellen. Pro 100 m² sind mindestens drei hochwachsende, großkronige Laubbäume und 50 Strauchgehölze zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen, für das Gebiet typischen Gehölze einzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Arten der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste sind zu verwenden.

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

Die ehemaligen Schutzpflanzungen der "Heil- und Pflegeanstalten Wuhlegarten" sind teilweise noch erhalten. Sie prägen den Geltungsbereich wesentlich und besitzen auf Grund ihres Altbaumbestandes eine erhebliche Bedeutung als Sicht- und Windschutz und als Lebensraum. Sie sollen als städtebauliches Gestaltungselement und unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt werden, um sie mittelfristig wieder zu schließen. Dies dient der optischen Einbindung des Gewerbegebietes und gleichzeitig der Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung dienen der Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Textliche Festsetzung:

6. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind mit gebietstypischen, standortgerechten Sträuchern in der Art

zu begrünen, dass der Charakter einer lockeren freiwachsenden Hecke entsteht. Pro 100 m² sind mindestens 50 Strauchgehölze zu pflanzen. Mit Ausnahme der vorhandenen Pappeln sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Arten der dem Begründungstext beiliegenden Pflanzliste sind zu verwenden.

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

An der östlichen Grenze nördlich des ehemaligen Gutshofes werden im Übergang zum Wuhle-Landschaftsraum vor allem niedrige Gehölze (Mischung aus blühenden und nicht blühenden Sträuchern) vorgesehen. Die mit Obstbäumen bestandene Allee wurde entsprechend dem historischen Vorbild wieder angelegt, so dass die Pflanzbindung im Gewerbegebiet darauf abgestimmt wurde. Damit soll eine Beeinträchtigung der mit Obstbäumen bestandenen Allee ausgeschlossen und die gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere des historischen Gutshofes, gestärkt werden. Die Bepflanzung des MEON-Gewerbeparks soll keine harte Kante oder Konkurrenz zur Allee darstellen und freie Sicht in den Wuhle-Landschaftsraum ermöglichen. Die vorhandenen hohen Pappeln sind in diesem Sinne bei Abgang nicht zu ersetzen, da sie nicht der Zielsetzung einer niedrigen, transparenten, parkähnlichen Bepflanzung entsprechen. Für den Denkmalbereich wird keine Pflanzbindung festgesetzt, damit das Gutshaus nicht verdeckt wird und dessen städtebauliche Präsenz im Wuhle-Landschaftsraum erhalten bleibt.

Mit der Festsetzung der öffentlichen naturnahen Parkanlage im Nordosten schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, einerseits die Interessen des Denkmalschutzes zur Fortsetzung des historischen Grüngürtels zu befördern, andererseits die historischen Verknüpfungen des Gutshofes zu nutzen, um im Norden die Grünvernetzung über den ehemaligen Anstaltsfriedhof zum Wuhle-Landschaftsraum neu zu definieren.

II.5.2 Sonstige Festsetzungen

Neben dem waldartigen alten Anstaltsfriedhof und dem Birkenwäldchen sind die Grünflächen des MEON-Gewerbeparks durch einen Baumbestand geprägt, der zum Teil ein hohes Alter hat. Besonders erhaltenswert sind je eine alte Eiche und Ulme am Gutshaus, die zusammen mit dem nach historischem Vorbild wieder hergerichteten Vorplatz und Wegeverbindungen in Richtung Wuhle-Landschaftsraum dieses besondere städtebauliche Bild prägen.

Am Buckower Ring wird eine ca. 3.400 m² große Fläche als Stellplatzanlage für die nördlich des Buckower Rings gelegene Wohnbebauung festgesetzt. Die Stellplatzanlage dient der Versorgung der dort bestehenden Wohnanlage und wird auf Grund des Bedarfs langfristig gesichert. Entsprechend der Nutzung der begünstigten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs wird der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit eine Nutzung durch das Gewerbegrundstück aus Rücksicht auf die Wohnnutzung verhindert. Eine weitergehende Zuordnung der Stellplätze ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden südlich des Buckower Rings öffentliche Grünflächen festgesetzt. Historisch gesehen handelt es sich neben dem ehemaligen Anstaltsfriedhof um Freiflächen, die früher Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen waren und an deren nördlicher Grenze umfangreiche Schutzpflanzungen den Abschluss des Geländes markierten. Heute handelt es sich einerseits um Flächen, die im Bestand als Grünflächen existieren, wie die Fläche des ehemaligen Anstaltsfriedhofs, als auch um Flächen, die zurzeit lediglich als Freiflächen oder Lagerflächen des Gewerbebestandes genutzt werden.

Die Grünflächen sind Teil einer großräumigen Grünverbindung, die an den Landschaftsraum des Wuhletals anbinden sollen. Die Grünfläche östlich des Friedhofes übernimmt eine wesentliche Funktion als Verbindungsbiotop und grüne Wegeverbindung zwischen dem alten Friedhof und dem Wuhle-Landschaftsraum. Diese Fläche wird daher als öffentliche naturnaher Parkanlage festgesetzt. Die Fläche des ehemaligen Anstaltsfriedhofs und des angrenzenden Birkenwäldchens, die Teil eines größeren Gartendenkmals ist, wird mit dem Verwendungszweck „öffentlicher Friedhof“ festgesetzt. Eine Konzeption zur weiteren Gestaltung

und entsprechenden Nutzung liegt zurzeit nicht vor. Der Friedhof unterliegt außerdem dem Gräbergesetz.

Dieser Grünzug wird im westlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplans 10-1 fortgesetzt, so dass der Blick auf das Gartendenkmal nicht verbaut werden kann und die freizuhaltende Fläche auch weiterhin ihre Rolle als Freifläche mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung wahrnehmen kann.

Mit diesen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Pflanzkonzeptes geschaffen.

II.5.3 Straßenverkehrsflächen

Der überplante Teil des Buckower Rings im Norden wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Buckower Ring dient der Erschließung des nördlich angrenzenden Wohnquartiers. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird über die neue Erschließungsstraße zum Blumberger Damm (Sicherung im angrenzenden Bebauungsplan 10-1) gesichert.

Textliche Festsetzung:

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich Entwässerung, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Auf weitere Regelungen zur Gestaltung der Straßenräume wird verzichtet, da eine Selbstbindung des Landes nicht vorgenommen werden soll.

Textliche Festsetzung:

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung dient der Klarstellung und Übersichtlichkeit, da hier keine eindeutige zeichnerische Festsetzung möglich ist. Zwischen den Punkten C und D endet die geplante Straße, von der aus das Gewerbegrundstück künftig an den Blumberger Damm angebunden wird. Die geplante Straße ist bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Diese neue öffentliche Straße soll das Privatgrundstück künftig erschließen. Auf dem Grundstück des MEON-Gewerbepark wird keine öffentliche Straßenverkehrsfläche weitergeführt. Der Grundstückseigentümer bindet lediglich sein bestehendes Straßennetz an dieser Stelle an.

II.6 Nachrichtliche Übernahmen

II.6.1 Denkmalschutz

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Teil eines Denkmalbereiches mit Baudenkmalen und Gartendenkmal aus der Berliner Denkmalliste (Arbeitsstand 25.03.2008). Bei den Gebäuden handelt es sich um Teile der Gesamtanlage „Brebacher Weg 15, ehemalige Heil- und Pflegeanstalt für Epileptische, Wuhlgarten“ (Nr. 09045518 der Denkmalliste Berlin), bei dem Gartendenkmal um Teile der „Freiflächen am Wilhelm-Griesinger-Krankenhaus mit Anstaltsfriedhof“ (Nr. 09046051 der Denkmalliste Berlin). Die in ihrer Originalsubstanz relativ gut erhaltenen Bauten von Hermann Blankenstein sowie die Gesamtanlage sind Teil einer im europäischen Maßstab bedeutsamen historischen Krankenhauslandschaft in Berlin. Das

Teilgebiet des ehemaligen Rittergutes Biesdorf bot die Voraussetzungen für eine funktional als auch städtebaulich-landschaftsgestalterisch spannende Komposition.

Gemäß § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Dementsprechend werden die Gebäude des ehemaligen Gutshofes als Einzeldenkmale und der umgebende Bereich und die Flächen des Gartendenkmales als Denkmalbereich nach Abstimmung der Abgrenzungen mit der Denkmalbehörde nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird durch den Erhalt des Saumes, des Anstaltsfriedhofs und der Allee durch entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen.

II.7 Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich befinden sich Kabel- und Freileitungsanlagen sowie Fernwärmeanlagen der Vattenfall Europe AG. Bei Baumaßnahmen sind die Hinweise des Leitungsträgers zum Umgang und zur Sicherung der Anlagen zu beachten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Finanzielle Auswirkungen

Für eine Teilfläche im Norden innerhalb des Geltungsbereiches, für die Festsetzungen als naturnahe öffentliche Parkanlage getroffen werden, hat der Betreiber des Gewerbeparks noch ein Nutzungsrecht bis zum Jahr 2020. Das Land Berlin hat mit Abgeordnetenhausbeschlüssen zur Errichtung (September 2000) und zur Neukonzeption des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG (Dezember 2004) Regularien geschaffen, sein nicht für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften. Mit der Übernahme und qualitätsgerechten Herstellung der naturnahen öffentlichen Parkanlage sind langfristig Herstellungs- und Unterhaltungskosten vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen zur Öffnung und Gestaltung der Flächen können erst nach 2020 durchgeführt werden.

Die erforderliche öffentliche Erschließung des Gewerbeparks wird durch eine direkte Anbindung an den Blumberger Damm im Bebauungsplan 10-1 gesichert. Die Eigentümerin hat die dafür nötige Fläche an den MEON-Gewerbepark veräußert und die vereinbarte Übertragung an Berlin wird vorbereitet. Der Bau der Erschließungsstraße wird mit Fördermitteln erfolgen, der Eigenanteil ist im Haushaltsplan eingestellt.

IV. Verfahren

IV. 1 Verfahrenseinleitung

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 30.07.2007 und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 26.07.2007 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Das Bezirksamt hat mit dem Beschluss-Nr. 0379/III vom 20.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-46 beschlossen, die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 58 auf Seite 3422 vom 28.12.2007. Die Kenntnisnahme der BVV erfolgte mit der Drucksache-Nr. 0691/VI am 09.01.2008.

IV. 2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Durchführung der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** fand in der Zeit vom 18.08. bis 19.09.2008 statt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 08.08.2008 wurden die Bürger/-innen aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Es gingen zwei schriftliche Äußerungen und die vom Eigentümer der Fläche vorgebrachte mündliche Stellungnahme ein.

Das UKB möchte eine Teilfläche des Geländes innerhalb des Bebauungsplans 10-46 erwerben. Langfristig wurde die Erweiterung des Krankenhauses angestrebt und kurzfristig sollte ein Patientenhotel realisiert werden. Mit den im Entwurf dargestellten Festsetzungen lassen sich diese Vorhaben nicht realisieren. Anpassungen wurden bezüglich der Baugrenzen, der zulässigen Gebäudehöhe und der zulässigen Nutzungen gewünscht.

Die Baugrenze an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze südlich des Denkmalsbereiches sind entfallen, so dass standortübergreifende Projekte in Richtung einer Entwicklung des Gesundheitsstandortes, wie in den derzeitigen Planungen vorgesehen, möglich sind. Zusätzlich sind „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ durch textliche Festsetzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten als allgemein zulässig festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit unterstreicht auch die Intention, in den an das UKB angrenzenden Gebieten mischgebietsverträgliche Betriebe und Einrichtungen zuzulassen, da diese im Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig sind. Damit wird dem Leitbild für den Planungsraum entsprechend auf die Bestrebungen reagiert, nichtsensible, krankenhausauffine Nutzungen standortnah zu entwickeln und dabei die Möglichkeiten des angrenzenden Gewerbebestandes zu nutzen, ggf. weitere Ansiedlungen ergänzender Produktionen und Dienstleistungen rund um den Krankenhausbetrieb zu befördern.

Der Eigentümer des MEON-Gewerbeparks merkte eine Diskrepanz zwischen den Festsetzungen der zulässigen Höhe und den Bestandsgebäuden an. Die Festsetzung der zulässigen Höhe der Bebauung ist überprüft und angepasst worden. In unmittelbarer Nähe zum UKB im GE3 wurden die zulässigen Gebäudehöhen, abgeleitet von den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches und um Erweiterungen des UKB zu ermöglichen, auf 73 m über NHN (entspricht rund 18,5 m über Geländeroberfläche) erhöht. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wurde die Höhe einheitlich mit 69 m über NHN (entspricht rund 15 m über Geländeroberfläche) festgesetzt. Die Baumassenzahlen (BMZ) wurden angepasst.

Eine weitere Stellungnahme betraf die neue Anbindung an den Blumberger Damm und die Ausweisung von Grünflächen. Für die Trasse der neuen Erschließung wurde angeregt, so sparsam wie möglich in den Gehölzbestand einzugreifen. Dies wurde in der Untersuchung

der Trassenvarianten bereits berücksichtigt und als ein Kriterium herangezogen. Positiv angemerkt wurde auch die Festsetzung einer zusätzlichen naturnahen öffentlichen Parkanlage im Bereich bisher versiegelter Flächen. Die Forderung nach Verlängerung der Grünverbindung nach Westen betrifft nicht den Bebauungsplan 10-46, sondern wurde im Rahmen der Äußerungen zum Bebauungsplan 10-1 behandelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Oktober/November 2008 statt. Auf Grund der ermöglichten Grundflächen und dem sachlichen, räumlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan 10-1 ist ein Umweltbericht zu fertigen, so dass die Behörden und Träger gleichzeitig nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert wurden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Es wurden insgesamt 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Sechs Träger äußerten sich nicht, weitere neun Träger antworteten, ohne Bedenken zu äußern, gaben allgemeine Hinweise oder äußerten Zustimmung zu den Zielen des Bebauungsplans.

Von den Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung erst nach erfolgter FNP-Änderung erfolgen kann. Das Verfahren dazu ist bereits eingeleitet. Allerdings sieht das eingeleitete Änderungsverfahren, mit dem Ziel der Neuordnung des Gewerbegebietes, die Darstellung von Flächen des Typs M2 für den Standort des MEON-Gewerbeparks vor. Gemäß der im Land Berlin gültigen Systematik ist eine Entwicklung von Gewerbeflächen größer als 3 ha aus Flächen für gemischte Nutzungen im Regelfall nicht möglich. Es wurden weitere Abstimmungen zur Klärung durchgeführt (zum Ergebnis siehe Angaben zum Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 Seite 37).

Weiter wurde auf sich ergebende Anforderungen auf Grund der Nähe zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz auf dem Dach des UKB verwiesen, ohne nähere Ausführungen zur Art der Anforderungen zu machen. Nach Rücksprache mit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde ergeben sich außerhalb der Flugsektoren (Ost-West-Richtung) keine Anforderungen zur Hindernisfreiheit o.ä. Die Lärmproblematik wurde, auch hinsichtlich der umliegenden Wohngebiete, gutachterlich begleitet und als zumutbar eingestuft. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist nicht von unzumutbaren Belastungen auszugehen, da die Grenze der zumutbaren Belastung für die festgesetzten Nutzungen höher ist als für Wohngebiete.

Hinweise der Verkehrsverwaltung betrafen die Erschließung und die Lage der neuen Anbindung an den Blumberger Damm. Die genaue Lage der neuen Anbindung zum Blumberger Damm wurde im Bebauungsplan 10-1 geklärt. Mit Beschluss-Nr. 814/III vom 23.06.2009 zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der südlichen Trassenvariante der Vorrang eingeräumt, auf die in diesem Bebauungsplan mit einer entsprechenden Festsetzung hinsichtlich der Baufenster reagiert wurde.

Das Landesdenkmalamt äußerte Bedenken zur Festsetzung als Gewerbegebiet, fordert den Ausschluss von Werbung auf den Dächern, die nachrichtliche Übernahme von Trauf- und Firsthöhen für die denkmalgeschützten Gebäude. Diesen Forderungen wurde nicht gefolgt. Die Belange des Denkmalschutzes wurden wie die Belange der Wirtschaft in das Verfahren eingestellt. Die Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander ergab, dass hier der gewerblichen Nutzung der Vorrang eingeräumt wird, da das Bebauungsplanziel in der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung besteht. Die Belange des Denkmalschutzes wurden insbesondere im Gutshof (GE4) durch die Festschreibung der Geschossigkeit und die Verortung der Stellplatzanlagen in die Planzeichnung aufgenommen.

Außerdem erfolgte eine nachrichtliche Übernahme des Gartendenkmalbereiches. Weitere Konkretisierungen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der unterschiedlichen Pflanzbindungen, einschließlich Pflanzliste, vorgenommen.

Weitere Forderungen bezogen sich auf die Erläuterungen und auf die zeichnerische Darstellung auf der Planzeichnung hinsichtlich der Einzeldenkmale, des Gesamtensembles, des

Boden- und Gartendenkmalschutzes. Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken sind im Wesentlichen durch die vorgenommenen Festsetzungen bereits berücksichtigt.

Nach § 11 Denkmalschutzgesetz Berlin bedarf jede Maßnahme, die den Bau-, Boden- und Gartendenkmalschutz berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörden. Somit bestehen gesetzliche Instrumentarien, um den gesteigerten Erfordernissen des Denkmalschutzes über den Bebauungsplan hinaus und von diesem unabhängig durchzusetzen.

Die Vattenfall AG regte die Sicherung von Anlagen und Leitungstrassen an. Die Anlagen liegen entweder auf öffentlichem Gelände oder dienen der Versorgung privater Grundstücke, so dass eine Sicherung der Leitungstrassen im Bebauungsplan nicht notwendig ist. Die überörtlichen Einrichtungen - die Fernwärmetrasse am Buckower Ring - wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Hinweise auf mangelnde Beleuchtung sind nicht Gegenstand des Verfahrens, weitere Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

Mit Bezirksamtsbeschluss-Nr. 0703/III vom 10.02.2009 wurden die Stellungnahmen und Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ausgewertet und dementsprechend in die weitere Planung eingestellt. Die Kenntnisnahme der BVV erfolgte mit Drucksache-Nr. 1243/VI am 18.03.2009.

Diese Konkretisierungen und Veränderungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

IV. 3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Oktober/November 2009 statt. Es wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vier Träger äußerten sich nicht, sieben Träger äußerten keine Bedenken.

Bei den vorgebrachten Äußerungen handelte es sich bei der überwiegenden Zahl um Anregungen und Hinweise, die keine Auswirkungen auf die Planungsziele des Bebauungsplans 10-46 hatten. Es handelte sich um Hinweise auf Belange außerhalb des Verfahrens, die im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess zu berücksichtigen sind und auf die z.T. in der Begründung hingewiesen wird.

Es erfolgte eine Korrektur der Darstellung des Geltungsbereiches im Westen (ehemaliger Anstaltsfriedhof) im Sinne des Aufstellungsbeschlusses, um eine unbeplante Teilfläche zwischen dem angrenzenden Bebauungsplan 10-1 und dem Bebauungsplan 10-46 zu vermeiden.

Das Natur- und Grünflächenamt regte die Prüfung an, die besondere Zweckbestimmung „Friedhof“ in die Planzeichnung aufzunehmen. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen im Norden erfolgt als öffentliche Grünfläche. Die besondere Zweckbestimmung der unter das Gräbergesetz und den Gartendenkmalschutz fallenden Fläche und für die zu entwickelnde östliche Grünfläche wurde überprüft und entsprechend geändert.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1028/III vom 23.02.2010 und Kenntnisnahme der BVV mit Drucksache-Nr. 1706/VI am 17.03.2010 erfolgte die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten.

Gemeinsam mit den zuständigen Senatsverwaltungen (SenStadt IB, SenStadt IIC) wurde die Entwicklungsfähigkeit der 11 ha Gewerbefläche aus der im FNP-Änderungsverfahren als gemischte Baufläche - M2 ausgewiesenen Fläche des bestehenden Gewerbeparks geklärt. Inzwischen liegt eine weitere Stellungnahme vom 05.03.2010 vor. Mit der im Bebauungsplan durch die Festsetzungen angestrebte Nutzungsdifferenzierung "... werden die Anforderungen

aus Ziffer 3.2.2 der AV FNP für die Entwicklung von Baugebieten erfüllt, da die beabsichtigten Nutzungen dem Charakter insgesamt einer gemischten Baufläche M2 entsprechen."

IV. 4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 15.10.2010 im Amtsblatt Nr. 42, Seite 1691 und in der Berliner Zeitung wurde die vom 25.10. bis einschließlich 26.11.2010 stattfindende Auslegung des Bebauungsplanes 10-46 bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.2010 davon in Kenntnis gesetzt.

Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 36 Zugriffen genutzt. Schriftliche Äußerungen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern liegen nicht vor, die **Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)** gab eine schriftliche Stellungnahme ab.

Der BLN begrüßt die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Parkanlage und die vorgeschlagene Gestaltung als extensiv genutzter Waldpark im Norden des Plangebietes. Die Flächen sollten möglichst zeitnah in diesem Sinne genutzt werden, deshalb sollten schon jetzt Maßnahmen der Entsiegelung durchgeführt werden. Eine Möglichkeit wäre die Realisierung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für konkrete Bauvorhaben im Gewerbegebiet.

Die Fläche steht nicht vor Ablauf des gültigen Mietvertrages mit dem Gewerbepark im Jahr 2020 zur Verfügung. Erste Maßnahmen sind somit frühestens ab diesem Zeitpunkt möglich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht nötig, da sich die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung nicht über den nach § 34 BauGB bereits ableitbaren Rahmen bewegt.

Für die weitere Planung im Gewerbegebiet fordert der BLN eine dem Baumbestand angepasste Gebäudeplanung, so dass möglichst viele Gehölze erhalten bleiben können. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die großzügige Baufensterfestsetzung grundsätzlich den Erhalt der vorhandenen Bäume. Sollten bei der konkreten Beplanung Bäume gefällt werden müssen, so sind diese durch die Baumschutzverordnung geschützt und auszugleichen. Dies geschieht unabhängig vom Bebauungsplan.

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung zur Dach- und Wandbegrünung aufzunehmen. Die festgesetzten Nutzungsmaße und der Verzicht auf die Bauweise sollen eine sehr flexible Umsetzung auch für die Zukunft sichern. Es sind bereits nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzbindungen festgesetzt, die zu einer Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Gewerbegrundstücks führen. Unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft soll keine Festsetzung zur Dach- und Wandbegrünung vorgenommen werden, da kein städtebauliches Erfordernis besteht und die gewerblichen Ansiedlungen nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Der Fällung der Pappeln an der östlichen Grenze – aus bloßen gestalterischen Gründen – wird durch den BLN nicht zugestimmt. Falls unausweichliche Gründe zu einer Rodung führen sollten, müssen diese Gehölze zumindest ausgeglichen werden.

Die textliche Festsetzung sieht keine Fällung der Pappeln vor. Die vorhandenen hohen Pappeln sind lediglich bei Abgang nicht zu ersetzen, da sie nicht der Zielsetzung einer niedrigen, transparenten, parkähnlichen Bepflanzung entsprechen. Die Bepflanzung des MEON-Gewerbeparks soll keine harte Kante oder Konkurrenz zur östlich des Geltungsbereiches bestehenden Bepflanzung darstellen und freie Sicht in den Wuhle-Landschaftsraum ermöglichen. Die mit Obstbäumen bestandene Allee wurde entsprechend dem historischen Vorbild wieder angelegt, so dass die Pflanzbindung im Gewerbegebiet darauf abgestimmt wurde. Damit soll eine Beeinträchtigung der mit Obstbäumen bestandenen Allee ausgeschlossen und die gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere des historischen Gutshofes, gestärkt werden. Deshalb wurden die Pappeln lediglich von der Pflanzbindung ausgenommen. Bei Fällung oder Abgang der Pappeln greift die Baumschutzverordnung.

Durch den Nachweis von streng geschützten Brutvogelarten wird angeregt, darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf der nächsten Planungsebene zu berücksichtigen sind. Auch die vorgefundenen Fledermausarten sind während der Bauzeit zu beachten und Ersatzquartiere zu beschaffen.

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

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die in den Bebauungsplan einzuarbeiten waren. Der Bebauungsplan 10-46 wird auf der Grundlage erfolgter Konkretisierungen und Einarbeitungen in der Begründung nach § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 AGBauGB nach Beschlussfassung durch die BVV bei der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

IV. 5 Beschlussfassung durch die BVV

Die Vorlage des Plans zur Beschlussfassung durch die BVV und der Entwurf zur Rechtsverordnung wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 19.04.2011 (Beschluss-Nr. 1334/III) gemeinsam mit der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die BVV hat mit Drucksache-Nr. 2200/VI den Bebauungsplan vom 04.10.2010 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 26.05.2011 beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

IV. 6 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan ist mit den erforderlichen Unterlagen im Wege des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Überprüfung vorgelegt worden. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 16.08.2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Entsprechend dem Hinweis der Senatsverwaltung soll der Bebauungsplan 10-46 nicht vor oder mindestens gleichzeitig mit dem Bebauungsplan 10-1 in Kraft treten, da im Bebauungsplan 10-1 die Erschließung für den dahinterliegenden Bebauungsplan 10-46 geregelt wird. Die Reihenfolge wurde bei der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt berücksichtigt.

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

- Präzisierung der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung – Einfügung „WA“, in den als Stellplatzanlagen nutzbaren Flächen für die Wohnnutzung am Buckower Ring.
- Ergänzung des Umweltberichtes unter Punkt II.4.1.b (Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen) um die Darstellung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.
- Streichung und Ergänzung der allgemeinen Hinweise zu Kampfmittelvorkommen unter Punkt I.8.6 (Altlasten und Kampfmittel).
- Ergänzung, auf welcher Rechtsgrundlage derzeit bauliche Anlagen errichtet werden dürfen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung/ zum geltenden Planungsrecht nach § 34 BauGB unter Punkt I.8.5 (Planungsrechtliche Ausgangssituation).
- Klarstellungen und Ergänzungen unter Punkt II.5.1.1 (Art der Nutzung) zur textlichen Festsetzung 2 und II.4.2.b (Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Klarstellung von Rechtsgrundlagen, Formulierungen und aktueller Zitierweise.
- Streichung von Fußnoten, damit die Begründung in sich schlüssig ist und Ergänzung dadurch notwendiger Erläuterungen im Text.

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

IV. 7 **Beschluss der Rechtsverordnung**

Nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erfolgte die Festsetzung des Bebauungsplanes mit Bezirksamtsbeschluss Nr.0116/IV am 13.03.2012. Mit Drucksache-Nr. 0270/VII nahm die BVV dies am 11.04.2012 zur Kenntnis.

IV. 8 **Verkündung der Rechtsverordnung**

Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 13 vom 30.05.2012 auf Seite 150.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

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

VI. Pflanzliste

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

1) Bäume, großkronig (Hauptbaumarten für das Gehölzgerüst der westlichen Schutzpflanzung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

2) Bäume, kleinkronig (Nebenbaumarten für die westliche Schutzpflanzung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

3) Sträucher für das Bestandsinnere der westlichen Schutzpflanzung

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus</i> in Sorten	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Spindelstrauch
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Vinca minor	Immergrün

4) Sträucher für die östliche freiwachsende Hecke

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Euonymus europaea	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Großer Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum in Sorten	Schneeball

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum
Bebauungsplan 10-46

für das Grundstück
Warener Straße 5 mit Ausnahme des Flurstücks 481 der Flur 196 und einer nördlich
angrenzenden Fläche bis zum Buckower Ring (Flurstücke 52, 53, 54, 56, 57, 61, 62,
teilweise 58 der Flur 195) im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch die Sicherung und Entwicklung eines Standortes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles entsprochen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen werden die Möglichkeiten der baulichen Innenentwicklung genutzt und so der Zersiedelung des Außenbereiches entgegengewirkt. Darüber hinaus werden derzeit baulich genutzte und versiegelte Flächen als zukünftige öffentliche Grünfläche (naturnahe Parkanlage) festgesetzt.

Die Grundsätze für die Neuplanung von Wohn- und Gewerbegebieten können am Standort durch die bestehende Gemengelage (gewerbliche Nutzung, Wohnungen und Gesundheitseinrichtung) nicht strikt angewendet werden. Die Planungsgrundsätze sind vielmehr hinsichtlich des Gebotes der nachbarlichen Rücksichtnahme, der Minimierung und Vermeidung von Konflikten zu modifizieren. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan durch einzelne Festsetzungen (öffentlicher Friedhof, öffentliche naturnahe Parkanlage, Einschränkung der gewerblichen Nutzung im GE 2, GE 3 und GE 4) soweit planerisch bewältigt, dass sich die Situation für die schutzbedürftigen Nutzungen verbessern.

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

Im Bebauungsplan werden zwei besonders erhaltenswerte Bäume, die den denkmalgeschützten Gutshof zum Wuhle-Landschaftsraum hin prägen, festgesetzt. Darüber hinaus wurden der ehemalige Friedhof und das Birkenwäldchen mit umfangreichem Baumbestand als öffentliche Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung gesichert. Der historische Gehölzsaum wird zudem als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Pflanzbindung versehen, so dass die bestehende Bebauung nicht wieder dort errichtet und der lückenhafte Baumbestand ergänzt werden kann. Die Baugrenzen wurden zu den öffentlichen Grünflächen zurückgesetzt und beachten die Reste der historischen Kastanienallee (Sichtachse verlängerte Warener Straße - Friedhof).

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

Mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Norden des Plangebietes und einer weiteren öffentlichen Grünfläche im angrenzenden Plangebiet (10-1) werden so zusammenhängende Grünflächen mit Verbindung zum Wuhle-Landschaftsraum geschaffen und gewerblich genutzte Flächen entsiegelt. Die Fläche mit Pflanzbindung im Westen stärkt die lückenhafte historische Schutzpflanzung und sichert die Verbindung in Richtung Süden, die in den dort angrenzenden Bebauungsplänen ebenfalls weitergeführt wird.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des nach § 2 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) festgestellten Denkmals Brebacher Weg 15 (Freiflächen des Wilhelm-Griesinger-Krankenhauses, Gebäude des ehemaligen Gutshofes als Teile der Gesamtanlage) und unterliegen daher nach § 10 DSchG Bln dem Denkmalschutz. Neben der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalbereiches werden die Einzeldenkmale im Plangebiet durch eine Baukörperfestsetzung, der Gartendenkmalbereich durch nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung und der Friedhof als öffentlicher Friedhof im Bebauungsplan gesichert.

Für die streng geschützten Arten (Fledermäuse, Grünspecht und Turmfalke) sowie die sonstigen europäischen Vogelarten (besonders geschützt) gelten nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besondere Schutzanforderungen. Die Lebensräume der vorkommenden geschützten Tierarten können zum überwiegenden Teil erhalten bleiben. Der Bebauungsplan sichert wesentliche Habitatbereiche, Verbindungen zu angrenzenden Bereichen und wertvollen Baumbestand. Darüber hinaus und unabhängig vom Bebauungsplan kommen die o.g Schutzanforderungen z.B. für Gebäude- und Bodenbrüter zur Anwendung. Eventuelle Beeinträchtigungen bei der Umgestaltung des Gewerbegebietes werden nicht erheblich sein, da es mit der Bauzeitenregelung möglich ist Störungen zu vermeiden. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für die besonders geschützten Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten bzw. nötige Befreiungen einzuholen.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 wurde im Norden des Geltungsbereiches ein Grünzug, bestehend aus zwei öffentlichen Grünflächen und der überwiegende Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Zusätzlich wurde auf die Notwendigkeit von Nutzungseinschränkungen für Teilflächen des Gewerbegebietes hingewiesen. Für den denkmalgeschützten Gutshof wurden Baukörperfestsetzungen, für die übrigen Flächen großzügige Baufenster vorgesehen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde die historische Schutzpflanzung von Bebauung frei gehalten und mit einer Pflanzbindung gesichert. Die Pflanzbindung – wie auch die Baufenster - wurden durch eine Fuge (in Varianten) für die neue Anbindung an den Blumberger Damm unterbrochen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Oktober/November 2008 statt. Im Ergebnis der Abwägung zu diesen Verfahrensschritten wurde die überörtlichen Fernwärmetrasse am Buckower Ring und der Gartendenkmalbereich nachrichtlich übernommen. Auf die Baugrenzen im Übergang zum Unfallkrankenhaus wurde verzichtet sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in den eingeschränkten Gewerbegebieten als allgemein zulässig aufgenommen, um standortübergreifende Projekte zu ermöglichen. Die maximal zulässigen Höhen wurden auf die Höhen der Bestandsgebäude abgestimmt. Einer weitergehenden Erhöhung wurde mit Rücksicht auf die Gesamtsilhouette des Denkmalbereiches nicht gefolgt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im Oktober/November 2009. statt. Bei den vorgebrachten Äußerungen handelte es sich bei der überwiegenden Zahl um Anregungen und Hinweise, die keine Auswirkungen auf die Planungsziele des Bebauungsplans 10-46 hatten. Die besondere Zweckbestimmung „Friedhof“ wurde für die unter das Gräbergesetz und den Gartendenkmalschutz fallenden Flächen in die Planzeichnung aufgenommen. Die Abgrenzung der Baufenster und Pflanzbindungsfläche im Westen erfolgte in Abhängigkeit von der Anbindung an den Blumberger Damm, die im Bebauungsplan 10-1 als öffentliche Straße festgesetzt wird.

Vom 25.10.2010 bis einschließlich 26.11.2010 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Darüber wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange ebenfalls informiert. Es ging nur eine schriftliche Stellungnahme ein.

Die Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) forderte eine dem Baumbestand angepasste Gebäudeplanung und stimmte der Fällung der Pappeln an der östlichen Grenze – aus bloßen gestalterischen Gründen – nicht zu. Die textliche Festsetzung sieht keine Fällung der Pappeln vor. Die Pappeln wurden nur von der Pflanzbindung ausgenommen. Damit soll eine Beeinträchtigung der mit Obstbäumen bestandenen Allee im Übergang zum Wuhle-

Landschaftsraum ausgeschlossen und die gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere des historischen Gutshofes, gestärkt werden. Bei Fällung oder Abgang der Pappeln oder bei der Gebäudeplanung greift die Baumschutzverordnung.

Der BLN regte an, eine textliche Festsetzung zur Dach- und Wandbegrünung aufzunehmen. Die festgesetzten Nutzungsmaße und der Verzicht auf die Bauweise sollen eine sehr flexible Umsetzung auch für die Zukunft sichern. Es sind bereits nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzbindungen festgesetzt, die zu einer Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Gewerbegrundstücks führen. Unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft soll keine Festsetzung zur Dach- und Wandbegrünung vorgenommen werden, da kein städtebauliches Erfordernis besteht und die gewerblichen Ansiedlungen nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Durch den Nachweis von streng geschützten Brutvogelarten und der vorgefundenen Fledermausarten wurde angeregt, darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Belange auf der nächsten Planungsebene berücksichtigt werden bzw. die Bauzeitenregelung zu beachten und Ersatzquartiere zu beschaffen sind. Für die streng geschützten Arten (Fledermäuse, Grünspecht und Turmfalke) sowie die sonstigen europäischen Vogelarten (besonders geschützt) gelten unabhängig vom Bebauungsplan besondere Schutzanforderungen nach § 44 BNatSchG. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde festgestellt, dass die abgegebene Stellungnahme zu keiner Änderung des Bebauungsplanes führte.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sicherung und Qualifizierung des Standortes als eingestreuter Gewerbebestandort innerhalb einer Gemengelage entspricht sowohl den bezirklichen als auch den übergeordneten Planungszielen. Eine Planungsalternative würde die Entwicklung hin zu einem Mischgebiet darstellen, die jedoch mit einer Zurückdrängung der gewerblichen Nutzung einhergehen müsste. Die Änderung der Nutzung hin zum Mischgebiet würde den funktionierenden, im Wirtschaftsgefüge des Bezirks verankerten Gewerbebestandort gefährden. Die Durchmischung mit Wohnen würde weitere Einschränkungen für die bisher nicht eingeschränkten gewerblich nutzbaren Bereiche mit sich bringen. Den Wohnnutzungen in einem Mischgebiet wären außerdem höhere Belastungen zuzumuten als einem überwiegend für das Wohnen vorgesehenen Bereich, gleichzeitig aber die angestrebte Stärkung des Gesundheitsstandortes und möglichen Erweiterung des UKB behindern. Darüber hinaus stehen ausreichend Flächen und unterschiedliche Möglichkeiten für ein qualitätsvolles Wohnen im Bezirk zur Verfügung.

Es wurden jeweils zwei Baufeld- und Trassenvarianten für die zukünftige Erschließung des Gewerbebestandes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Es wurde schließlich auf Grund des wirtschaftlichen Belanges die Baufeldvariante 2/Trasse 2 favorisiert, da so die Verwertbarkeit und Bebauung im Bebauungsplan 10-1 weitestgehend berücksichtigt werden konnte. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche bestehen nur geringfügige Unterschiede. Die avisierte Bebauungsdichte entspricht weitgehend dem Bestand und ist aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Die Auswirkungen der Varianten auf Natur und Landschaft unterscheiden sich nicht. Bei den verschiedenen Trassenvarianten ist der Eingriff in den Baumbestand im Bereich der historischen Schutzpflanzung von vergleichbarem Maße. Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche im besiedelten Bereich wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht weit wertvolleren, noch unbebauten Flächen der Vorzug gegeben.