

**Festsetzungsbegründung
gem. § 9 (8) BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXI-VE 7
„Seniorenheim Köpenicker Straße 302“**

**für das Grundstück Köpenicker Straße 302
sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf**

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2 Plangebiet	4
I.2.1 Bestand	4
I.2.2 Planerische Ausgangssituation	5
II. PLANINHALT	7
II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung	7
II.2 Intention des Planes	7
II.3 Abwägungsvorgang zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
II.4 Wesentlicher Planinhalt	8
II.5 Begründung einzelner Festsetzungen und Abwägung	10
II.5.1 Art der baulichen Nutzung	10
II.5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
II.5.3 Überbaubare Flächen	11
II.5.4 Straßenverkehrsflächen	12
II.5.5 Private Verkehrs- und Erschließungsflächen	13
II.5.6 Grünfläche - private Waldfläche	13
II.5.7 Bindungen zum Bepflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	14
II.5.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
II.5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaftsflächen	14
III. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES....	16
III.1 Auswirkungen auf die Umwelt	16
III.1.1 Minderungsmaßnahmen	17
III.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
III.2. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	19
IV. VERFAHREN	20
V. RECHTSGRUNDLAGEN	21
ANHANG	22

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Marzahner Heimverbund Berlin GmbH & Co. KG als ursprünglicher Bauträger beabsichtigte auf dem Grundstück Köpenicker Straße 302 ein Pflegeheim der vollstationären Pflege mit 112 Plätzen, eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 60 Wohnungen und ein Dienstleistungszentrum zu errichten. Nach Eintreten der Insolvenz des Marzahner Heimverbundes trat die Alpenland Pflegeheime Berlin GmbH als Rechtsnachfolgerin in das bestehende Vertragswerk mit dem Land Berlin ein. Gegenstand der Übernahmevereinbarung zum Durchführungsvertrag war jedoch nur die Errichtung des Pflegeheimes im Sondergebiet SO 1. Das Sondergebiet SO 2 wird als Ergänzungsfläche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet, ist jedoch nicht mehr Gegenstand des Durchführungsvertrages und unterliegt somit keiner Bauverpflichtung.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, weil sich das vorgesehene Bauvorhaben in seiner Art, dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt und deshalb nach geltendem Planungsrecht (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht genehmigungsfähig ist. Die geplanten Gebäudekubaturen unterscheiden sich von der umliegenden überwiegend zweigeschossigen Einzelhausbebauung. Das Maß der geplanten Nutzung - GFZ von ca. 0,64 - und die Zahl der Vollgeschosse - III + D - überschreitet das unmittelbar in der Umgebung vorgefundene Maß der Bebauung mit einer GFZ von ca. 0,25 und einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Durch die Neuplanung wird der Bestandsschutz für die vorhandenen großvolumigen Baukörper obsolet. Die oben angeführten Differenzen zwischen vorhandenem Planungsrecht und vorliegendem Planungskonzept machen die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens notwendig. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXI-VE 7 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Pflegeheimes und Anlagen des altengerechten Wohnens geschaffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Teilbereich SO 1 des Grundstücks Köpenicker Straße 302 wird innerhalb der im Durchführungsvertrag (Übernahmevereinbarung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Frist der Nutzung als Pflegeheim zugeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der durch den Bezirk beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung BEP Marzahn 2 - Biesdorf. Das geplante Vorhaben ist mit den Zielen der BEP vereinbar.

Um das Planverfahren zu straffen, wurde ein förmliches Planverfahren in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

I.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Köpenicker Straße 302 sowie den Abschnitt der Köpenicker Straße vor den Grundstücken Köpenicker Straße 300, 302 und 304 im Bezirk Marzahn, Ortsteil Biesdorf.

Der Geltungsbereich schließt westlich an die Einmündung der Irmastraße in die Köpenicker Straße an. Er grenzt im Norden, Süden und Westen an die Waldflächen der Wuhlheide. An seiner Ostseite befinden sich zu beiden Seiten der Köpenicker Straße private Wohngrundstücke.

Sie sind vorwiegend mit freistehenden, zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Diese Nutzungs- und Baustruktur dominiert bis an die nahegelegene Grenze zum Stadtbezirk Berlin-Köpenick im Süden des Geltungsbereiches heran. Östlich schließt an die Köpenicker Straße ein Einfamilienhausgebiet an. Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 28.850 m². Das Grundstück Köpenicker Straße 302 hat eine Fläche von 27.243 m², davon sind 4.524 m² Waldfläche.

I.2.1 Bestand

Die Flächen des Baugrundstücks werden zu Beginn des Planverfahrens von einer Einrichtung der Altenpflege (ehemaliges Feierabendheim Biesdorf-Süd) noch als Altenheim genutzt.

Die Bebauung auf dem Gelände besteht im wesentlichen aus zwei in den Zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts bzw. im Jahre 1952 errichteten zweigeschossigen Gebäuden, von denen das jüngere, im nördlichen Teil des Grundstücks stehende, abgebrochen wurde. Das Gebäude im südlichen Teil des Grundstücks wird noch als Altenpflegeheim genutzt.

Daneben stehen auf dem Gelände ein eingeschossiges Pförtnergebäude an der Köpenicker Straße sowie vier schuppenartige, ungenutzte Nebengebäude. Nahe der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Schmutzwasser-Hebeanlage.

Die Freiflächen des Grundstücks sind gekennzeichnet durch einen dichten Baumbestand mit hoher Gattungs- und Artenvielfalt bei etwa gleichmäßiger Verteilung auf Laub- und Nadelbäume. Der Gehölzbestand weist auf Teilflächen waldartige Merkmale auf und gibt dem Gelände einen parkartigen Charakter. Versiegelt sind lediglich die Flächen der befestigten inneren Erschließungsstraßen im Zufahrtbereich und im südlichen Teil des Grundstücks. Die Straßen im nördlichen Bereich sind unbefestigt.

Stellplatzanlagen befinden sich an der Nordseite des an die Köpenicker Straße anschließenden Grundstücksteils und im Südosten des Grundstücks.

Der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegene Abschnitt der Köpenicker Straße verfügt über eine befestigte Fahrbahn mit einer Fahrspur je Fahrtrichtung.

Nördlich und südlich der gegenüberliegenden Einmündung der Irmastraße ist je eine befestigte Gehwegüberfahrt für das Grundstück Köpenicker Straße 302 angelegt. Im übrigen sind die Gehwegbereiche nicht befestigt.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Köpenicker Straße 302 befindet sich im Eigentum der Alpenland Pflegeheim Berlin GmbH als Rechtsnachfolgerin der Marzahner Heimverbund Berlin GmbH & Co. KG. Der Abschnitt der Köpenicker Straße ist Eigentum des Landes Berlin.

Technische Infrastruktur

Die für die Wasserversorgung, elektrische Stromversorgung, Gasversorgung und Telekommunikationsversorgung des Grundstücks Köpenicker Straße 302 notwendigen Leitungssysteme der jeweiligen Netzträger sind in der Köpenicker Straße vorhanden. Ein öffentlicher Schmutzwasserkanal besteht in der Köpenicker Straße bisher nicht. Seine Herstellung ist geplant. Bis zu seiner Fertigstellung soll das auf dem Baugrundstück anfallende Schmutzwasser zum Innovationspark Wuhlheide als Zwischenabnehmer gepumpt werden.

Eine Fernwärmeleitung ist nicht vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück Köpenicker Straße 302 ist von der Köpenicker Straße über zwei Zufahrten verkehrlich erschlossen.

Am Grundstück befinden sich Haltestellen einer Buslinie des ÖPNV im Verlauf der Köpenicker Straße.

In einer Entfernung von ca. 950 m vom Plangebiet liegt der Bahnhof Wuhlheide der S-Bahn-Linie S 3.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Teilflächen auf dem Grundstück sind nach § 34 BauGB einzustufen, große Flächenanteile sind gewidmete Waldflächen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP 94 stellt die Fläche als Wohnbaufläche W 4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar.

Die Art der vorhandenen und geplanten Bebauung bzw. Nutzung macht es aus funktionalen Gründen erforderlich, dass Einrichtungen für Altenbetreuung wie Altenpflege, betreutes Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen an einem Standort zusammengefasst werden können. Die schon vorhandene soziale Infrastruktureinrichtung wird somit gesichert und entsprechend dem vorhandenen Bedarf erweitert. Es ergibt sich daraus eine geringfügige Überschreitung der zulässigen GFZ wie sie für Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 94 dargestellt ist. Durch die gewählte Bauform – die kammartige Gliederung des Pflegeheimbaukörpers – sowie auf dem gesamten Grundstück bis zu dreigeschossige Gebäudekörper, die in ihrer Höhenentwicklung nicht über die vorhandenen Baumkronen hinausragen – bleibt der waldartige Charakter des Baugrundstückes gewahrt.

Gemäß Nr. 1 der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen im FNP 94 können aus den Bauflächen des FNP andere als die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden, wenn diese kleiner als drei Hektar sind und wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Die Entwicklung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO aus einer Wohnbaufläche gemäß FNP ist bei eingeschränktem Umfang und örtlicher Bedeutung zulässig.

Die Größe des Baugrundstücks beträgt rund 2,7 Hektar. Aus der Wertigkeit der Baufläche ergeben sich keine Störungen des im FNP dargestellten städtebaulichen Gefüges. Die örtliche Bedeutung erwächst aus der Einordnung des Pflegeheims in das Entwicklungskonzept für Standorte der sozialen Infrastruktur im Bezirk Marzahn.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist damit als gegeben zu betrachten.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom Juli 1994 stellt das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter dem Thema Landschaftsbild als Waldbaumsiedlung im Bereich siedlungsgeprägter Räume dar, für die die Ziele Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre), Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen, Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldwiesen und Magerrasen sowie die Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern gelten.

In der Teilkarte Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Grün- und Freifläche gekennzeichnet. Es liegt zwischen der Wuhlheide, die aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit als Grün- und Freifläche erhalten und entwickelt werden soll, und dem östlich anschließenden Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, für das eine Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Waldbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserver-sickerung und eine Förderung emissionsarmer Heizsysteme gefordert sind.

Das Plangebiet gehört zum Vorranggebiet Klimaschutz mit der Zielsetzung Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, der Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und der Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

In der Themenkarte Biotop- und Artenschutz ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Waldbaumsiedlungsbereich im Bereich siedlungsgeprägter Räume klassifiziert, für den als Ziele u.a. genannt werden: der Erhalt und die Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen, die Ergänzung von Waldbäumen, die Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und die Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern, die Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen und der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die BEP Marzahn 2-Biesdorf stellt die Fläche des Baugrundstücks im Nutzungskonzept als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Seniorenfreizeit, dar. Das Maßnahmenkonzept sieht die Qualifizierung der Gebäude und der Freifläche, teilweise Neugestaltung des Außenraumes vor.

Der zugehörige Maßnahmenkatalog hat zum Inhalt: Modernisierung und Umgestaltung des Feierabendheimes Biesdorf-Süd, Schaffung von Seniorenwohnungen sowie Gestaltung der Außenanlagen.

II. Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

In seiner Sitzung am 15.12.1998 hat der Senat von Berlin die Überleitung der Trägerschaft von 4 Pflegeeinrichtungen im Bezirk Marzahn von Berlin zum 01.01.1999 an die "Marzahner Heimverbund Gemeinnützige Betriebsgesellschaft mbH" beschlossen.

Das Abgeordnetenhaus stimmte dieser Übertragung mit dem Ziel zu, nicht nur diese Pflegeeinrichtungen weiterzuführen, sondern Standorte der sozialen Infrastruktur im Bezirk Marzahn neu zu schaffen. Dazu wurden mit dem Land Berlin Verträge und Vereinbarungen rechtsverbindlich abgeschlossen.

Die Entwicklung der Pflegeheime aller vier Standorte ist im Landespflegeplan des Landes Berlin aus dem Jahr 1996, Teil 1, fixiert. In den Jahren 1996/1997 ist von der ARGE Projektentwicklung für Vorhaben der medizinischen und sozialen Infrastruktur gemeinsam mit dem Bezirksamt Marzahn von Berlin die Entwicklung von sozialen Strukturen an den 4 Standorten des Marzahner Heimverbundes konzipiert worden.

Die für den Standort Biesdorf-Süd geplante Einrichtung ist Bestandteil dieses Entwicklungskonzeptes.

Auf der Grundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers für das Bauvorhaben ein Bebauungskonzept erarbeitet und im Rahmen der Vorbereitung der Einleitung des Verfahrens mit dem Bezirksamt Marzahn abgestimmt.

Nach Insolvenz des Marzahner Heimverbundes wurde die Alpenland GmbH Rechtsnachfolgerin des Marzahner Heimverbundes und neue Bauträgerin für das Vorhaben Pflegeheim.

II.2 Intention des Planes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Pflegeheims geschaffen werden. Ergänzend zu dem Vorhaben Pflegeheim sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für Einrichtungen des altengerechten Wohnens geschaffen werden, deren Realisierung jedoch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Das Vorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung im Bezirk Marzahn mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Dabei wird dem Entwicklungskonzept für die vier Standorte des Marzahner Heimverbundes im Bezirk Marzahn inhaltlich Rechnung getragen.

Durch den landschaftpflegerischen Fachbeitrag wird sichergestellt, dass das Vorhaben im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet sowie die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden können.

II.3 Abwägungsvorgang zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf XXI-VE 7 vom 19. 09. 2001 hat einschließlich der Begründung, dem Entwurf zum städtebaulichen Vertrag sowie den Anlagen zum Vertrag (Projektplan, Erschließungsplan, Außenanlagenplan und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) in der Zeit vom 01. 10. bis 02. 11. 2001 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Es gingen zwei Hinweise von Bürgern ein, die Fragen der Ausführungsplanung wie Verortung der technischen Nebenanlagen, Müllstandorte sowie Baumschutzmaßnahmen betreffen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, werden jedoch in der weiteren Unterzeichnung der Projektplanung geprüft. Die Verlagerung des Trafohauses ist nicht möglich, da der Standort aus technischen Anforderungen heraus an dem geplanten Standort durch die Verfahrensbeteiligten festgelegt wurde. Eine Beeinträchtigung von Anwohnern durch den gewählten Standort ist nicht erkennbar.

Von Trägern öffentlicher Belange gingen 22 Stellungnahmen ein; davon äußerten 14 Träger keine Bedenken gegen den VE-Plan. In 8 Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die ausnahmslos nicht bebauungsplanrelevant sind. Sie beziehen sich auf die vorliegende Projektplanung und wurden teilweise bereits berücksichtigt oder fließen ein in konkrete Maßnahmen der weiteren Ausführung. Schwerpunktbereiche waren Abwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Müllentsorgung, innere Erschließung, Fußgängerüberweg zur Querung der Köpenicker Straße, Abstandfläche zum Wald.

II.4 Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet, unterteilt in ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und in ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen, sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Waldfläche und öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist dabei das Pflegeheim im Baugebiet SO 1, während das Baugebiet SO 2 als Ergänzungsfläche zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Bauverpflichtung festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Baugebiet SO 1 -Pflegeheim- mit erweiterter Baukörperausweisung festgesetzt. Die Geschossfläche wird in Anlehnung an die vorliegende Projektplanung auf 8.150 m² begrenzt.

Im Baugebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen werden drei Baufenster verortet. Die Geschossfläche wird auf 6.650 m² begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 3 als Höchstzahl festgesetzt. Eine Ausnahme bildet das straßenseitige Baufenster im Baugebiet SO 2, wo die Zahl der Vollgeschosse für den rückwärtigen Gebäudeteil auf 2 und in der unmittelbar an die Straße angrenzenden Baufläche auf 3 als Höchstzahl begrenzt wird. Die Staffelung der Geschossigkeit wurde vorgenommen, um einerseits eine Betonung der Eingangssituation des Gesamtgrundstückes zu ermöglichen, andererseits im Kontext mit den Nachbargebäuden der unmittelbar angrenzenden Privatgrundstücke eine Beeinträchtigung aufgrund einer zu dominanten Wirkung des Baukörpers zu vermeiden.

In dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen werden Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXI-VE 7 werden Grünfestsetzungen getroffen, die der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und der Erhaltung des Waldbaumsiedlungscharakters dienen.

Die Reduzierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch folgende Minderungsmaßnahmen erreicht:

- Behutsames Einfügen des Vorhabens in den Naturraum
- Minimierung der neu zu versiegelnden Flächen
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Partielle Fassadenbegrünung
- Baum- und Wurzelschutz während der Bauzeit
- Erhaltung des ausgewiesenen Einzelbaumes und der Wald- bzw. Waldsaumbereiche
- Gliederung der Stellplätze durch bestehende Bäume bzw. nach Neupflanzungen

Auf der Grundlage der Ermittlung und Bewertung des Eingriffs wird ein Ausgleich durch Maßnahmen wie Entsiegelung bzw. Neupflanzung von Bäumen möglich. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, da sie nur außerhalb des Geltungsbereiches durchführbar sind.

Den Anforderungen aus dem § 1 Abs. 5 BauGB wird entsprochen.

II.5 Begründung einzelner Festsetzungen und Abwägung

II.5.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegeheimes und altersgerechter Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet sind. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet SO 1- Pflegeheim

Für die Errichtung des Pflegeheimes im nördlichen Teil des Baugrundstücks wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die wesentliche Unterscheidung des Gebietes zu den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO ist gegeben.

Mit dem Vorhaben, im Gebiet SO 1 ein Heim der stationären Pflege mit 112 Plätzen als Solitärbaukörper zu errichten, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung eng definiert. Das Sondergebiet erhält daher die Zweckbestimmung Pflegeheim.

Sondergebiet SO 2- altersgerechtes Wohnen

Mit Abgrenzung zu dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim wird im südlichen und an der Köpenicker Straße gelegenen Teil des Baugrundstücks ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen festgesetzt.

Die in diesem Gebiet mögliche Errichtung von Wohnungen mit Betreuungsangeboten ausschließlich für alte Menschen führt bezüglich der Zweckbestimmung zu der Festsetzung altersgerechtes Wohnen.

Im gesamten Baugebiet sind Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, soweit sie dem Pflegeheim und dem altersgerechten Wohnen zugeordnet sind und vorrangig der Versorgung der ansässigen Bewohner dienen, zulässig.

II.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 2

Bei der Ermittlung der festgesetzten Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3, Satz 2 Bau NVO)

Mit textlicher Festsetzung ist bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl sowie die maximal zulässige Geschossfläche bestimmt.

Geschossflächen

Mit der Festsetzung einer Geschossfläche von 8.150 m² für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und einer Geschossfläche von 6.650 m² für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen - zusammen 14.800 m² - wird für das 27.243 m² große Baugrundstück - davon sind 4.534 m² private Waldfläche- eine GFZ von maximal 0,64 möglich. Dieser Wert liegt weit unterhalb der gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bestehenden Obergrenze für die GFZ in sonstigen Sondergebieten von 2,4.

Zahl der Geschosse

Die Geschossigkeit der rückwärtigen Gebäude resultiert zum einen aus der Notwendigkeit der internen funktionalen Abläufe und dem geplanten Gebäudekubus für das Pflegeheim und zum anderen aus der Maßgabe, möglichst wenig Grundfläche zu versiegeln.

Das zur Straße orientierte Baufenster erscheint im Stadtraum durch die mögliche Betonung des 'Kopfgebäudes' 3-geschossig und dem rückwärtigen Gebäudeteil 2-geschossig. Durch diese mögliche Gebäudekonfiguration kann eine würdige Eingangssituation zu dem Gesamtensemble und zugleich ein Hinweis auf die rückwärtige Bebauung - Altenpflegeheim/betreutes Wohnen als Standort soziale Infrastruktur geschaffen werden.

II.5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Pflegeheim wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt. Das Baufenster umfasst annähernd gebäudekonturenscharf die laut Projektplan geplante Grundfläche für das Pflegeheim.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen werden drei Baufenster im hinteren Grundstücksteil bzw. im Eingangsbereich an der Köpenicker Straße für die Errichtung von Wohnungen sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Sondergebiet SO 1 – Pflegeheim –, darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche um max. 900 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im Sondergebiet SO 2 – altersgerechtes Wohnen – darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche um max. 1.625 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).

Mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen in den Baufenstern, die insgesamt ca. 7.600 m² betragen, wird u.a. gesichert, dass der waldartige Charakter des Baugrundstückes beibehalten wird und zugleich die überbaubaren Flächen minimiert werden. Die ober- und unterirdischen Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Trafo, Zisternen, usw. mit ca. 2.500 m² stellen zwar eine Versiegelung des Bodens dar, sind aber bezogen auf die Stellplätze bzw.

Zufahrten kompakt im vorderen Teil des Grundstückes unmittelbar an der Köpenicker Straße angeordnet. Durch diese Minimierung von Verkehrs- und Erschließungsanlagen im rückwärtigen Teil des Grundstückes wird erreicht, dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird und der prägende Charakter der Umgebung mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen erhalten bleibt sowie Emissionen jeglicher Art durch Kraftfahrzeugverkehr dort vermieden werden.

Das Baufenster für das Pflegeheim im nördlichen Grundstücksteil umfasst das projektierte kammartige Gebäude. Die Lage des neuen Pflegeheims auf dem Grundstück ist nahezu identisch mit dem zu Beginn des Planverfahrens abgetragenen langgestreckten Gebäude. Die beiden annähernd quadratischen Baufenster für Gebäude mit altengerechtem Wohnen im südlichen Grundstücksteil sind auf der Fläche ausgewiesen, auf der sich z.Z. die Gebäude für das noch im Betrieb befindliche Altenpflegeheim befinden. Durch die Ausweisung der Baufenster für das Pflegeheim bzw. das altersgerechte Wohnen im Bereich der vorhandenen abzutragenden Gebäude wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert.

Das Baufenster an der Köpenicker Straße wurde unter Würdigung der städtebaulichen Situation so angeordnet, dass der Eindruck der Einzelhausbebauung gewahrt bleibt. Der Standort unmittelbar an der Köpenicker Straße bietet die Möglichkeit, dass bei Ansiedlung von Einrichtungen wie Läden und Praxen diese nicht nur für die Bewohner des Pflegeheimes sondern auch für die Bewohner der Nachbarschaft kurzwegig erreichbar sind.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Sondergebiet SO 1 Pflegeheim- ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Durch die annähernd gebäudekonturenscharfe Festsetzung des Baufensters für das Pflegeheim wird eine Minimierung der Versiegelung durch den Baukörper gesichert. Um die notwendigen Terrassenflächen für das Wohnen baulich zu ermöglichen, ohne das Baufenster unnötig zu erweitern, ist diese textliche Festsetzung ein Beitrag zur Minimierung des Eingriffes in den Landschaftsraum.

II.5.4 Straßenverkehrsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).

Vor den Grundstücken Nr. 300, 302 und 304 wird im Verlauf der Köpenicker Straße Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird zunächst die Erschließung des Baugebietes planungsrechtlich gesichert.

Wegen der sich mit der Realisierung des Vorhabens erhöhenden Anzahl der Anwohner der Köpenicker Straße ist die Notwendigkeit zur Herstellung einer Querungshilfe vor dem Baugrundstück entstanden. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umschließt daher die Köpenicker Straße in der gesamten Breite und in der für die Querungshilfe einschließlich Fahrbahnerweiterungen erforderlichen Länge.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dient der rechtlichen Sicherung der Bestandsituation. Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II.5.5 Private Verkehrs- und Erschließungsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 7

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung altersgerechtes Wohnen werden Flächen für ebenerdige Stellplätze festgesetzt. Auf diesen Flächen wird die Errichtung von 56 Stellplätzen, darunter 2 Behindertenstellplätzen, für alle auf dem Grundstück geplanten baulichen Anlagen ermöglicht.

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird somit sichergestellt, dass nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen Fahr- und Parkverkehr stattfindet. Der übrige Freibereich bleibt von Lärm-, Geruchs- und Abgasemissionen weitgehend verschont. Die Wald- und Grünflächen werden so in ihrem Bestand gesichert und geschützt. Durch die o.a. Festsetzung wird weiterhin erreicht, dass die zusammenhängenden Wald-, Grün-, und Freiflächen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben und auch weiterhin als Erholungsflächen durch die Heimbewohner, Angestellten und Besucher genutzt werden können. Das Freihalten der überwiegenden Freiflächen vom Fahrverkehr bzw. die Reduzierung der Flächen für Fahr- und Parkverkehr ist ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild und in das Schutzgut Boden.

Die geplanten Stellplätze werden durch Pflanzflächen (Hecken und Sträucher) und durch den vorhandenen Baumbestand gegliedert. Die Flächen für Stellplätze sind auf den Bereich an der Zufahrt und auf den Bereich zwischen den für das SO 2 ausgewiesenen Baufenstern konzentriert, um den Park- bzw. Waldcharakter des Grundstückes so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Flächen für Stellplätze sind so verortet, dass sie zu den bestehenden Bäumen einen Mindestabstand von 2,5 m haben.

Die Anzahl der Stellplätze ist in Anlehnung an die AV Stellplätze, die mit der Änderung der Berliner Bauordnung im November 1997 für den Bereich Stellplätze nicht mehr verbindlich ist, überschlägig ermittelt worden.

II.5.6 Grünfläche - private Waldfläche

Im südwestlichen Teil des Baugrundstückes wird eine Fläche als Grünfläche, gekennzeichnet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Waldfläche, festgesetzt. Es handelt sich bei dieser privaten Waldfläche um eine Fläche, die zu einem größeren zusammenhängenden Waldgebiet (Wuhlheide) außerhalb des Plangebietes gehört. Diese Fläche zeichnet sich insbesondere durch einen alten Baumbestand aus überwiegend Stieleichen, Kiefern und Spitzahorn mit einer ausgeprägten Strauch- und Krautschicht aus. Auf Grund der Ausprägung hat diese Fläche einen hohen Biotopwert und wird als Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

II.5.7 Bindungen zum Bepflanzen und der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Textliche Festsetzung Nr. 8

Der durch Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

Der durch Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum (L5/1) liegt nördlich der privaten Waldfläche in der Sichtachse der zukünftigen Haupterschließungsstraße. Er ist ein attraktiver Blickfang für die ankommenden Bewohner und Besucher und stellt einen naturräumlichen Identifikationspunkt für das Gesamtgrundstück dar. Es handelt sich um eine alte Eiche, die schätzungsweise 100 bis 150 Jahre alt ist und einen stark prägenden Charakter für das Grundstück aufweist. Sowohl die Verortung der überbaubaren Flächen und versiegelten Wege als auch die unterirdisch verlegten Leitungen sind darauf abgestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 d BauGB)

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrschichtige Gehölzbestände mit einer ausgeprägten Strauchschicht. Der Baumbestand unterschiedlichen Alters besteht überwiegend aus Stieleichen und Kiefern. Aufgrund des waldsaumartigen Charakters dieser zusammenhängenden Fläche im Übergang zur Wuhlheide bzw. privaten Gärten ist die Erhaltung bzw. Nachpflanzung bei Abgang geboten.

II.5.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die ca. 6 m breiten fensterlosen Flächen an den Ost- und Westgiebelwänden sowie die ca. 6 m breite fensterlose Fläche an der Südgiebelwand des Pflegeheimes sind pro lfm. mit 2 selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu gliedern und zu gestalten, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Die Begrünung von Teilen der Außenwandflächen dient dazu, die fensterlosen Fassadenbereiche des Pflegeheimes sowie der Wohnanlagen des altengerechten Wohnens zu gestalten und zu gliedern. Gleichzeitig werden mit dieser Maßnahme die kleinräumigen Sichtbeziehungen verbessert und somit ein Beitrag geleistet zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

II.5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaftsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 11

Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Hofflächen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit BNatSchG § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 4)

Die o.a. Flächen werden als Schotterrasen bzw. Kleinsteinpflaster im Sandbett ausgeführt und erlauben so eine gestalterische Einbindung in den übrigen Freiraum. Durch den Aufbau ist weiterhin gesichert, dass das anfallende Oberflächenwasser versickern kann. Durch das ungehinderte Eindringen des Oberflächenwassers in das Erdreich ist gewährleistet, dass die standorttypische Bodenqualität erhalten bleibt und somit der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet Zone III A) gilt die Festsetzung nur für nichtbefahrbar Flächen. Zufahrten, befahrbare Wege und Stellplätze hingegen sind zu versiegeln.

III. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 1a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 besteht die Anforderung, dass die Behandlung der Problematik von Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bebauungsplänen abschließend im Bebauungsplanverfahren geklärt werden muss.

Daher wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXI-VE 7 ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Durch die Planung der Gebäude sowie der erforderlichen Erschließungswege und neu geplanten Außenanlagen werden Teile der vorhandenen Flora und Fauna zerstört bzw. beeinträchtigt. Im landschaftlichen Fachbeitrag sind die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dargelegt. Bei dem eigentlichen Plangebiet handelt es sich um eine zum Teil stark bewaldete Fläche zwischen der Wuhlheide und der Wohnhausbebauung mit Waldsiedlungscharakter entlang der Köpenicker Straße. Laut Landschaftsprogramm Berlin ist der Erhalt und die Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen anzustreben.

Da die Baumaßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes darstellt, ist dieser zu bewerten und auszugleichen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben folgende Flächenbilanz: Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 27.250 m². Dies besteht zu Planungsbeginn zu ca. 5220 m² aus mit Gebäuden und Nebenanlagen überbauter Fläche und zu 22.030 m² aus meist unversiegelter Freifläche, die sich aus den weiter unten beschriebenen Biotoptypen zusammensetzt. Die Planung sieht eine Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen von ca. 7.600 m² vor. Es verbleibt eine Freifläche von ca. 19.550 m².

Der landschaftliche Fachbeitrag beinhaltet folgende Schwerpunkte:

- Beschreibung der Naturraumpotentiale
- Konfliktdarstellung
- Minderungsmaßnahmen
- Eingriffsbewertung nach Auhagen
- Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 302 finden sich folgende Biotoptypen:

- Wald mit zum Teil altem Baumbestand
- Mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht autochthonen Arten
- Gebüsch ruderaler Standorte aus verwilderten nicht autochthonen Arten
- Hecke geschnitten
- Zwerg- und Kleinsträucher
- Rabatten / Staudenbeete
- Parkrasen
- Baumbestand (Kiefer, Stieleiche, Birke)
- unbefestigter Weg
- befestigter Weg
- Gebäude

Für die geplante Baumaßnahme sind folgende Konflikte zu nennen:

- Neuversiegelung
- Verlust von Waldfläche
- Fällung von Bäumen
- Baubetrieb
- Landschaftsbild

III.1.1 Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen sind geeignet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu reduzieren. Folgende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zugleich Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft: (M1 bis M6):

M1 Minderung des Eingriffes durch Lage der Baufenster
(BauGB § 9 Abs. 1 Satz 2)

Die Verortung der überbaubaren Flächen ist unter dem Aspekt erfolgt, dass möglichst wenige Bäume zu fällen sind und besonders wertvolle Baum- und Strauchbestände flächenhaft erhalten werden können.

M2 Verringerung des Versiegelungsgrades
(BauGB § 9 Abs. 1 Satz 20)

Die Befestigung von Wegen und Hofflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

M3 Fassadenbegrünung
(BauGB § Abs. 1 Satz 25)

Ca. 600 qm Außenwandfläche sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen, um die fensterlosen Fassadenbereiche zu gestalten und zu gliedern. Gleichzeitig werden mit dieser Maßnahme die kleinräumigen Sichtbeziehungen verbessert (Minimierung für den Eingriff in das Landschaftsbild).

M4 Erhaltungsgebot, festgesetzter Einzelbaum
(BauGB § 9 Abs. 1 Satz 25b)

Der durch Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M5 Erhalt der Gehölzbestände
(BauGB § 9 Abs. 1 Satz 25b)

Der mehrschichtige Gehölzbestand im Norden und Osten des Planungsgebietes ist durch Erhaltungsbindung zu sichern. Damit wird jegliche Bebauung in diesem Bereich ausgeschlossen.

M6 Private Grünfläche
(BauGB § 9 Abs. 1 Satz 15)

Die Waldfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes ist als private Waldfläche zu sichern.

Auf die Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze (laut üblicherweise angewandter Musterfestsetzung wäre pro 4 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen) wird verzichtet. Damit soll vermieden werden, dass bei einer weiteren Ausdehnung der Stellplatzflächen in die wertvollen Gehölzbereiche zusätzliche Eingriffe entstehen. Die Stellplätze werden im vorderen Grundstücksbereich konzentriert und werden durch den vorhandenen Baumbestand sowie durch die Pflanzung von Hecken und Sträuchern gemäß Freiflächenplan gegliedert. Damit kann der Eingriff in das Landschaftsbild dennoch minimiert werden.

III.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Vorbemerkung

Aufgrund der besonderen landschaftsräumlichen Situation sowie des teilweisen Status der Fläche als Wald gemäß Landeswaldgesetz entstehen auf der Grundlage parallel geltender gesetzlicher Bestimmungen unterschiedliche Ausgleichsforderungen. Die unabhängig voneinander ermittelten Maßnahmenpakete wurden mit A1 bis A3 bezeichnet.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im städtebaulichen Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger, der Alpenland Pflegeheime Berlin GmbH, verbindlich geregelt.

1. Baugesetzbuch § 1a

Gemäß § 1a BauGB

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen und in die Abwägung einzustellen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Methode von Auhagen und Partner vorgenommen. Im Ergebnis wurde die Maßnahme A1 entwickelt:

A1 Entsiegelung von Flächen

Für den Eingriff in die Naturraumpotentiale sind gemäß § 1a BauGB 1300 qm Flächen durch den Rückbau eines Bitumenweges von 8 m auf 3 m Fahrbahnbreite gemäß beigefügtem Lageplan zu entsiegeln. Das Grundstück befindet sich an der Alfred-Döblin-Straße 221, Flur 256 und Flurstück 179, Flur 257 in der Gemarkung Marzahn.

- vertragliche Festsetzung

2. Landeswaldgesetz (LWaldG) § 5

"Zweckbindung des Waldes...

(2) Wald darf nur mit Genehmigung des für die Berliner Forsten zuständigen Mitglieds des Senats gerodet oder in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Bei der Entscheidung sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit unter vorrangiger Beachtung der Schutz- und Erholungsflächen des Waldes gegeneinander und untereinander abzuwägen ..."

(3) Die Genehmigung kann befristet oder unter Auflagen, insbesondere unter der Auflage der Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen, erteilt werden."

Die Waldumwandlung einer 2.890 qm großen, im westlichen Bereich des Pflegeheimes befindlichen, Fläche erfolgt nach Maßnahmen des Landeswaldgesetzes. Daraus resultiert die Maßnahme A2.

A2 Zahlung von Ausgleichsmitteln

Für den Eingriff in den Wald (die Rodung) ist nach Landeswaldgesetz § 5 Abs. 2 ein Waldumwandlungsantrag zu stellen. Die durch die Berliner Forsten entsprechend ermittelten Ausgleichskosten betragen 25.565,00 €. Die Art der Kompensationsmaßnahme wird durch die Forstbehörde festgelegt.

- vertragliche *Festsetzung*

3. Baumschutzverordnung

(Ausführungsvorschrift zur BaumSchVo vom 5.08.1992)

"I. Verfahren ...

5. (3) Die Art und das Ausmaß der Ersatzpflanzung, die Frist der Durchführung und die Pflanzorte sind im Bescheid bzw. in der Planunterlage vorzuschreiben ..."

Für die Fällung von Einzelbäumen auf dem Grundstück ist die Baumschutzverordnung anzuwenden. Daraus folgt die Ableitung der Maßnahme A3.

A3 Zahlung eines Ausgleichsbetrages

Für die im Zusammenhang mit der Errichtung des Pflegeheimes erforderlichen Baumfällmaßnahmen auf dem Grundstück Köpenicker Straße 302 ist ein Ausgleichsbetrag von 54.458,00 € an das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zu zahlen.

Unter Berücksichtigung aller Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen anzusehen.

III.2. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Für den öffentlichen Haushalt entstehen keine Kosten oder Belastungen, da alle kostenträchtigen Leistungen, inkl. der Erschließungskosten, vom Vorhabenträger erbracht werden. Die Übernahme der Kosten, wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert. Ferner entstehen durch die Baumaßnahme keine Anforderungen an zusätzliche Einrichtungen für soziale Infrastruktur, Verkehrsanlagen bzw. sonstigen öffentlichen Einrichtungen.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht durch den Bezirk gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. 01. 2000.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt des Bezirkes Marzahn von Berlin hat mit Beschluss vom 11. Januar 2000 unter der Vorlage Nr. 1111/1249/2000 die Aufstellung des VE-Planes XXI-VE 7 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Beschluss am 24.02.2000 zur Kenntnis genommen.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 wurde im Amtsblatt Nr. 54 vom 12. 10. 2001, S. 4543, öffentlich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 11. 09. 2001 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 beschlossen (Beschluss-Nr. 368/I)
Die BVV-Kennntnisnahme erfolgte am 24. 01. 2002 (Drs.-Nr. 541/V)

Öffentliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 50 vom 21. 09. 2001, S. 4173 sowie in der Berliner Zeitung vom 21. 09. 2001. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 24. 09. 2001 um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 erfolgte vom 1. 10. bis 2. 11. 2001. Etwa zeitgleich wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abwägungsbeschluss

Der Abwägungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung/TÖB erfolgte am 26. 02. 2002 (BA-Beschluss-Nr. 67/II) Der Beschluss wurde am 21. 03. 2002 durch die BVV zur Kenntnis genommen (Drs. Nr. 162/V).

Durchführungsvertrag

Der städtebauliche Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXI-VE 7 zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger Pflegeheim, der Marzahner Heimverbund GmbH und Co KG wurde am 26. 02. 2002 unterzeichnet. Die Übernahmevereinbarung zum o. g. Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Rechtsnachfolger Alpenland Pflegeheime Berlin GmbH wurde am 18. 11. 2004 unterzeichnet.

Planreifebeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss gemäß § 33/1 BauGB zur Errichtung des Pflegeheimes wurde am 26. 02. 2002 gefasst (BA-Beschluss-Nr. 68/II). Der BVV-Beschluss erfolgte am 21. 03. 2002 (Drs. Nr. 159/V).

Vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Zur Herstellung der Rechtseindeutigkeit wurde der Bebauungsplan mit einem Deckblatt versehen. Die textliche Festsetzung Nr. 12 zum Brennstoffeinsatz wurde ersatzlos gestrichen. Hierzu wurde eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Alle weiteren Änderungen trugen redaktionellen Charakter.

Überleitungsrecht

Für das Verfahren wurde das Überleitungsrecht gemäß § 233 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 244 BauGB sowie gemäß § 243 BauGB angewendet.

Festsetzungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss zum vereinfachten Änderungsverfahren, zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 sowie zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 14.03.06 (Vorlage-Nr.1642/II). Der BVV-Beschluss erfolgte am 27.04.06 (DS-Nr. 2407/V).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Wege des Anzeigeverfahrens der zuständigen Senatsverwaltung vorgelegt worden und unbeanstandet geblieben.

Im Ergebnis der Rechtskontrolle wurde der Bebauungsplan redaktionell überarbeitet.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 als Rechtsverordnung wurde am 12.06.06 gefasst (Vorlage-Nr. 1753/II).

Die Verkündung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-VE 7 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 15.07.2006 (62. Jahrgang, Nr. 27).

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818, 1824).

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Pflegeheimes und altersgerechter Wohnungen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur zulässig, wenn sie den zulässigen Anlagen zugeordnet sind. (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Bei der Ermittlung der festgesetzten Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3, Satz 2 Bau NVO)
3. Im Sondergebiet SO 1 - Pflegeheim - darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche um max. 900 m² überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)
4. Im Sondergebiet SO 2 - altersgerechtes Wohnen - darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die überbaubare Grundstücksfläche um max. 1.625 m² überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO)
5. Im Sondergebiet SO 1 – Pflegeheim – ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
7. Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
8. Der durch Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)
9. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 d BauGB)
10. Die ca. 6 m breiten fensterlosen Flächen an den Ost- und Westgiebelwänden sowie die ca. 6 m breiten fensterlose Fläche an der Südgiebelwand des Pflegeheimes sind pro 2 lfm mit einer selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanze zu gliedern und zu gestalten, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

11. Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Hofflächen und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 ABS. 4 BauhB in Verbindung mit BNatSchG § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 4)