

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XV-37ea-1 VE

(„Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“)

**für eine südöstliche Teilfläche der Grundstücke
Höhensteig 1 und Buntzelstraße 24, 34 und 36 im
Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Juni 2016

A. Begründung

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN . 7

1 Veranlassung und Erforderlichkeit 7

2 Beschreibung des Plangebietes..... 8

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 8

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 9

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 10

2.4 Geltendes Planungsrecht 11

2.5 Verkehrserschließung..... 12

2.6 Immissionsschutz 14

2.7 Technische Infrastruktur 15

2.8 Denkmalschutz 16

2.9 Baulasten, Grunddienstbarkeiten..... 16

2.10 Baugrund..... 16

2.11 Altlasten 17

2.12 Kampfmittelbelastung 18

3 Planerische Ausgangssituation 18

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 18

3.2 Flächennutzungsplan 19

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Artenschutzprogramm..... 20

3.4 Stadtentwicklungsplanungen 23

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 25

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung 26

3.7 Sonstige Planungen und Vorgaben 27

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne..... 28

4 Planfeststellungen..... 28

5 Entwicklung der Planungsüberlegung..... 28

II. UMWELTBERICHT..... 31

1 Einleitung 31

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 31

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden..... 32

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 36

2.1	Untersuchungsraum	36
2.2	Untersuchungsmethode.....	37
2.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	37
2.3.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	38
2.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	39
2.3.3	Schutzgut Boden.....	41
2.3.4	Schutzgut Wasser	42
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft	43
2.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	43
2.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	44
2.3.8	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte.....	44
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	44
2.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit bei Durchführung der Planung.....	44
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung	46
2.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung	47
2.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung	48
2.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung.....	49
2.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bei Durchführung der Planung.....	49
2.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung.....	50
2.4.8	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte bei Durchführung der Planung	50
2.4.9	Wechselwirkungen.....	50
2.4.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	50
2.4.11	Begründung der Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln	52
2.4.12	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ...	54
2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	54
2.5.1	Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	55
2.5.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	55
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
3	Zusätzliche Angaben.....	60
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	60
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	60
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	62
1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	62
1.1 Städtebauliches Konzept / Projektdarstellung	63
1.2 Verkehrliche Erschließung/Ruhender Verkehr	67
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept	68
1.4 Konzept Ver- und Entsorgung.....	69
1.5 Immissionsschutz	70
1.6 Flächenbilanz Bebauungsplan.....	75
2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	76
3 Begründung und Abwägung der Festsetzungen	76
3.1 Gemeinbedarfsflächen.....	76
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	77
3.3 Höhe baulicher Anlagen	78
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	79
3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	79
3.6 Private Grünfläche/Grünfestsetzungen	80
3.7 Sonstige Festsetzungen	83
3.8 Hinweis.....	83
3.9 Durchführungsvertrag.....	83
4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft	84
IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	86
1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	86
2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	86
3 Auswirkungen auf den Verkehr	86
V. VERFAHREN	87
1. Aufstellungsbeschluss	87
2. Mitteilung der Planungsabsicht.....	87
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	87
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	90
5. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	102
6. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	111

7. Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB 114**B. Rechtsgrundlagen..... 115****Abbildungen**

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich.....	9
Abbildung 2: Bestandskräftiger Bebauungsplan XV 37ea (Ausschnitt)	11
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)	19
Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne (Grundlage FIS-Brocker, August 2014)	28
Abbildung 5: Abgrenzung der Untersuchungsräume	36
Abbildung 6: Bebauung und Freiflächen (Übersicht)	63
Abbildung 7: Projektplanung (Haus D), Maron Rinne, Dezember 2015	64
Abbildung 8: Projektplanung (Vorplatz Villa), Maron Rinne, Dezember 2015	65
Abbildung 9: Haus D, Ansichten Osten, Westen.....	66
Abbildung 10: Haus D, Ansichten Süden, Norden	66

Anhang

Anhang 1:	Textliche Festsetzungen
Anhang 2:	Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-37ea-1 VE vom Dezember 2015
Anhang 3:	Entwässerungsplanung IPRO-Consult GmbH, Februar 2016
Anhang 4:	Projektplanung

A Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen B-Plans XV-37ea ist für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Einleitung eines Planaufstellungsverfahrens erforderlich. Veränderte städtebauliche Rahmen- sowie Nutzungsbedingungen sind der Ausgangspunkt für die planungsrechtlichen Änderungen.

Die Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe zur Unterbringung zusätzlicher Funktionsbereiche sowie von rund 80 zusätzlichen Patientenbetten. Die Notwendigkeit zur Nutzungserweiterung ergibt sich aus den medizinischen Zielstellungen und Bedarfsprognosen des Krankenhausplans Berlin und der bereits hohen Auslastung des Standortes. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Krankenhausliegenschaft mit überwiegend privaten, zum Krankenhausgrundstück gehörenden Grünflächen zwischen Gebäudebestand im Westen und der Buntzelstraße im Osten.

Östlich des Hauses C der Psychiatrischen Klinik ist die Errichtung eines Erweiterungsbaus (Haus D) vorgesehen. Dieser nimmt Flächen in Anspruch, die im gültigen Bebauungsplan XV-37ea als private Grünfläche (extensive Streuobstwiese und Magerrasen) festgesetzt sind. Alternative Standorte für den geplanten Erweiterungsbau sind innerhalb des Grundstücks des Krankenhauses Hedwigshöhe nicht vorhanden. Des Weiteren soll der bestehende PKW-Parkplatz am Fuß des Falkenbergs an der Buntzelstraße („Buntzelberg“) zurückgebaut und in die umgebende private Parkanlage integriert werden. Die Unterbringung von Stellplätzen für das Krankenhaus Hedwigshöhe erfolgt zukünftig zentral an der Johannes-Tobei-Straße. Eine geringe Anzahl erforderlicher Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zum anliegenden medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) und dem ambulanten OP-Zentrum wird darüber hinaus innerhalb des Plangebiets nachgewiesen.

Nach geltendem Planungsrecht sind alle in den Geltungsbereich eingebundenen Flächen Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XV-37ea, der die Flächen überwiegend als private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen sowie für die bestehende Stellplatzanlage an der Buntzelstraße eine Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus) festsetzt.

Vor diesem Hintergrund hat die Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH für eine südöstliche Teilfläche ihrer Grundstücke Höhensteig 1 und Buntzelstraße 24, 34 und 36 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf am 16.05.2011 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB zur Umsetzung der baulichen Erweiterungsmaßnahmen sowie die Umwandlung der bisherigen Stellplatzanlage beantragt. Die geplanten baulichen Maßnahmen sind innerhalb der derzeit festgesetzten Grünflächen nicht entwicklungsfähig.

Zur Sicherung der Planungsziele auf den oben genannten Grundstücken hat der Bezirk Treptow-Köpenick das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE, der den B-Plan XV-37ea in einem Teilbereich ändert, eingeleitet. Die Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH als Grundstückseigentümerin wird als Vorhabenträger fungieren.

Zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes und der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB mit einer Umweltprüfung durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bezirk Treptow-Köpenick liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Bohnsdorf südlich der Falkenbergkuppe und wird durch die B 179 (Buntzelstraße) im Osten sowie die Grottewitzstraße im Süden begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Krankenhausstandorts Hedwigshöhe. Dieser ist Bestandteil des übergeordneten Siedlungsvorhabens „Neue Gartenstadt Falkenberg“, dessen Umsetzung mit den Bebauungsplänen XV 37a bis 37e eingeleitet wurde. Wesentliche Entwicklungsbausteine wurden bereits umgesetzt, darunter:

- Krankenhaus Hedwigshöhe (Ausbau und Erweiterungen ab 2003, neben der Basisversorgung mit verschiedenen Kliniken und Zentren für körperliche und seelische Erkrankungen, umfasst der Standort ein Ambulantes Operationszentrum (AOZ) sowie ein angeschlossenes Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) und therapeutische Dienste;
- Seniorenzentrum St. Michael (die 2005 eröffnete Einrichtung bietet 100 Plätze für eine vollstationäre Pflege und liegt in der Trägerschaft des St. Hedwig Krankenhauses);
- Ergänzende Gesundheitseinrichtungen und Parkdeck (in Ergänzung der Einrichtungen des Krankenhauses Hedwigshöhe ist ein zusätzliches Angebot an Gesundheitseinrichtungen sowie Stellplätzen geplant, hierzu wurde im Bereich Johannes-Tobei-Straße/ Mandelblütenweg im September 2012 das Bebauungsplanverfahren XV-37b-1 VE eingeleitet.)
- Landschaftspark am Falkenberg (zentraler öffentlicher Grünzug mit Hauptwegeverbindungen und Spielplätzen);
- „Wohnpark Paradu“ (ab 2001 wurden zwischen Johannes-Tobei- und Grottewitzstraße insgesamt 41 Reihen- und Doppelhäuser errichtet);
- Wohnsiedlung „Paradu“ und „Neue Gartenstadt Falkenberg“ nördlich des Landschaftsparks (ab 2000 wurden in mehreren Bauabschnitten bis 2013 um den Mandelblütenweg und die Lindenblütenstraße insgesamt 30 Wohngebäude mit 204 WE und eine Kindertagesstätte mit 40 Plätzen errichtet);
- Wohnsiedlung südlich des Landschaftsparks (innerhalb der im Bebauungsplan XV-37d gelegenen Wohnbauflächen sollen als Erweiterung des „Wohnparks Paradu“ ca. 23 Einfamilienhäuser errichtet werden);
- Gartenstadt Falkenberg: Paradiesstraße (mit dem laufenden Bebauungsplan XV-37c Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung weiterer Flächen für den Wohnungsbau sollen zwischen B 96a und zentralem Grünzug rund ca. 350 neue Wohneinheiten errichtet werden).

Die Hauptverkehrsverbindung im Umfeld stellt der Hauptverkehrsstraßenzug Adlergestell - Bundesstraße B 96a - Bundesautobahn BAB 113 dar. Über die Johannes-Tobei-Straße/Höhensteig und die direkte Anbindung der Paradiesstraße an die B 96a ist der Krankenhausstandort gut an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Als weitere überörtliche Hauptverkehrsstraße stellt die Bundesstraße B 179 (Buntzelstraße - Adlergestell bzw. - Waltersdorfer Straße) die Verflechtung mit dem Straßennetz in Richtung Berlin-Mitte sowie mit den südlich angrenzenden Wohnbereichen Bohnsdorfs und in Weiterführung nach Waltersdorf/Wildau sicher. Eine zusätzlich wichtige Straßenverbindung bildet die Straße "Am Falkenberg" nach Nordwesten in Richtung Altglienicke.

Mit den nah gelegenen S-Bahnhöfen Altglienicke im Westen und Grünau im Norden (mittlere Entfernung von jeweils ca. 900 m), sowie durch die Führung der Buslinien 163, 263 und 363 mit nah gelegenen Haltepunkten besteht eine gute Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der rund 1,64 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine südöstliche Teilfläche der Grundstücke Höhensteig 1 und Buntzelstraße 24, 34 und 36 des Krankenhauses Hedwigshöhe. Die Fläche ist Bestandteil der Flurstücke 2833 und 3078, Flur 3 der Gemarkung Glienicke sowie Flurstück 350, Flur 195 der Gemarkung Treptow.

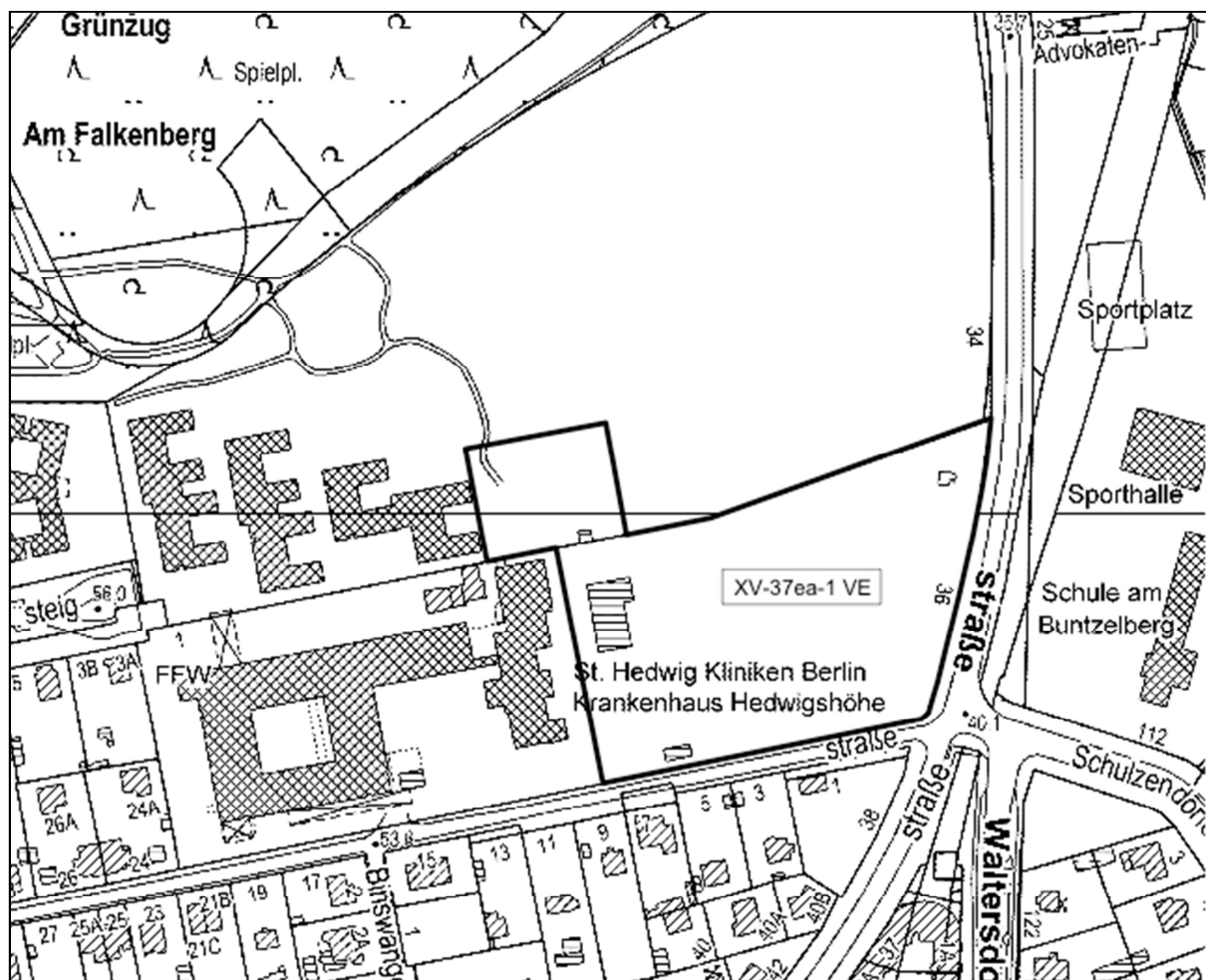


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Streuobstwiese und Magerrasen (Private Grünfläche im Bebauungsplan XV-37ea) sowie aus Grenzlinien, die aus festgesetzten Flächenabgrenzungen des Bebauungsplan XV-37ea geometrisch abgeleitet sind;
- im Osten durch die Grundstücksgrenze zur Buntzelstraße (gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie);
- im Süden durch die Grundstücksgrenze zur Grottewitzstraße (gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie);

- im Westen durch Grenzlinien, die aus festgesetzten Flächenabgrenzungen im Bebauungsplan XV-37ea geometrisch abgeleitet werden.

Die Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH ist Eigentümer der Flächen im Plangebiet und fungiert als Vorhabenträger der vorgesehenen baulichen Erweiterungen.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und umfasst überwiegend private Grün- und Freiflächen im Osten der Liegenschaft, zwischen dem Gebäudebestand im Westen und der Buntzelstraße im Osten.

Baulich geprägt wird das Plangebiet durch den östlichen Abschluss der Krankenhausbebauung Hedwigshöhe unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs. Dabei handelt es sich um den drei- bis 5-geschossigen Gebäudebestand mit ehemaliger Villa Falkenberg, in dem sich unter anderem das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie das ambulante OP-Zentrum befinden, Kapelle, Turmgebäude sowie dem Haus C, als dem östlichen, der 2003 fertig gestellten zweigeschossigen Pavillonbauten der Klinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik.

Die für die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche zwischen Kapelle und Haus C im Übergang zur Falkenbergkuppe umfasst Anteile gehölzfreier Flächen, die im Ergebnis einer im Sommer 2014 erfolgten Biotopbewertung als artenreiche Frischwiese, ruderale Staudenflur und ruderaler Wiesenbestand erfasst wurden sowie Wege und versiegelte Erschließungsflächen. Außerdem befinden sich auf dieser Fläche 4 ungeschützte Bäume. Die öffentlich nutzbare Wegfläche übernimmt eine Verbindungsfunktion zwischen der Lindenallee und der höchsten Stelle auf dem Falkenberg mit Sitzstein. Das Höhengniveau des Geländes liegt hier zwischen 56,6 und 50,0 m über NHN.

Den wesentlichen Anteil des Plangebiets bildet zwischen Buntzelstraße (rund 38 m über NHN) und Villa (rund 50 m über NHN), der in Terrassen angelegte Buntzelsche Landschaftspark, eine parkartige Grünanlage mit zum Teil befestigten Wegen, Rasenflächen, gliedernden Heckenstrukturen und prägendem Altbaumbestand sowie einem künstlich angelegten Teich, der als Rückhaltebecken dient, um die auf den angrenzenden Bestandsanlagen anfallende Regenwassermengen gedrosselt in die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB) einzuleiten. Eine Lindenallee mit einem mittig verlaufenden treppenlosen Fußgängerzugang grenzt den gestalteten Landschaftspark des Krankenhauses zum offenen Landschaftsraum des Falkenberges ab. Die private Parkanlage dient der Erholung von Patienten und Besuchern des Krankenhauses. Eine öffentliche Nutzung der Grünfläche findet nicht statt. Innerhalb dieser Parkanlage befindet sich auf einer der Terrassen eine Fläche mit Nutzbeeten sowie kleinteiligen Nebenanlagen, die Bestandteile des therapeutischen Angebots sind, darunter ein Gewächshaus, überdachte Terrassenflächen und ein „Streichelzoo“ mit Kleintierställen und Voliere.

Am Hangfuß oberhalb der Buntzelstraße befindet sich eine von der Grottewitzstraße aus erschlossene Stellplatzanlage des Krankenhauses für rund 65 Pkw. Im Zuge der Umsetzung der Planung soll die Anlage aufgegeben und die Fläche in die Parkanlage integriert werden.

Oberhalb der Parkanlage mit den gestaffelten Hangterrassen befindet sich der östliche Eingangsbereich des Krankenhauses (Villa mit Vorplatz und Krankenwagenzufahrt). Im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung der Villa unter denkmalpflegerischen Aspekten wurde der Vorplatz neu gestaltet. Dieser umfasst befestigte, befahrbare Flächen sowie gärtnerisch angelegte Bereiche entlang der Villa und der Kapelle. Unmittelbar vor den Gebäuden befinden sich einige Stellplätze. Der Vorplatz sowie ein neu errichtetes Garagengebäude für das Rettungs-

fahrzeug (RTW Stützpunkt) werden durch die bestehende Zufahrt von der Grottewitzstraße aus erschlossen.

Östlich der Villa und des Vorplatzes befindet sich ein eingeschossiges Barackengebäude welches derzeit noch eine Arztpraxis sowie einen Betriebsraum der Krankenhaushäusgärtnerei aufnimmt. Das Gebäude stellt eine starke Beeinträchtigung der historischen Gartenterrassen dar und ist nach Verlagerung der aktuellen Nutzung zum Abriss vorgesehen.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungs- und Geländestrukturen charakterisiert. Östlich grenzt das Gelände der Schule am Buntzelberg mit Schulgebäude, Sportanlagen und Freiflächen, südlich ein durchgrüntes Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung, westlich der Gebäudebestand des Krankenhauses und nördlich unterschiedlich genutzte Grün- und Freiflächen an. Im Nordwesten befindet sich die natürliche Erhebung des Falkenberges.

2.4 Geltendes Planungsrecht

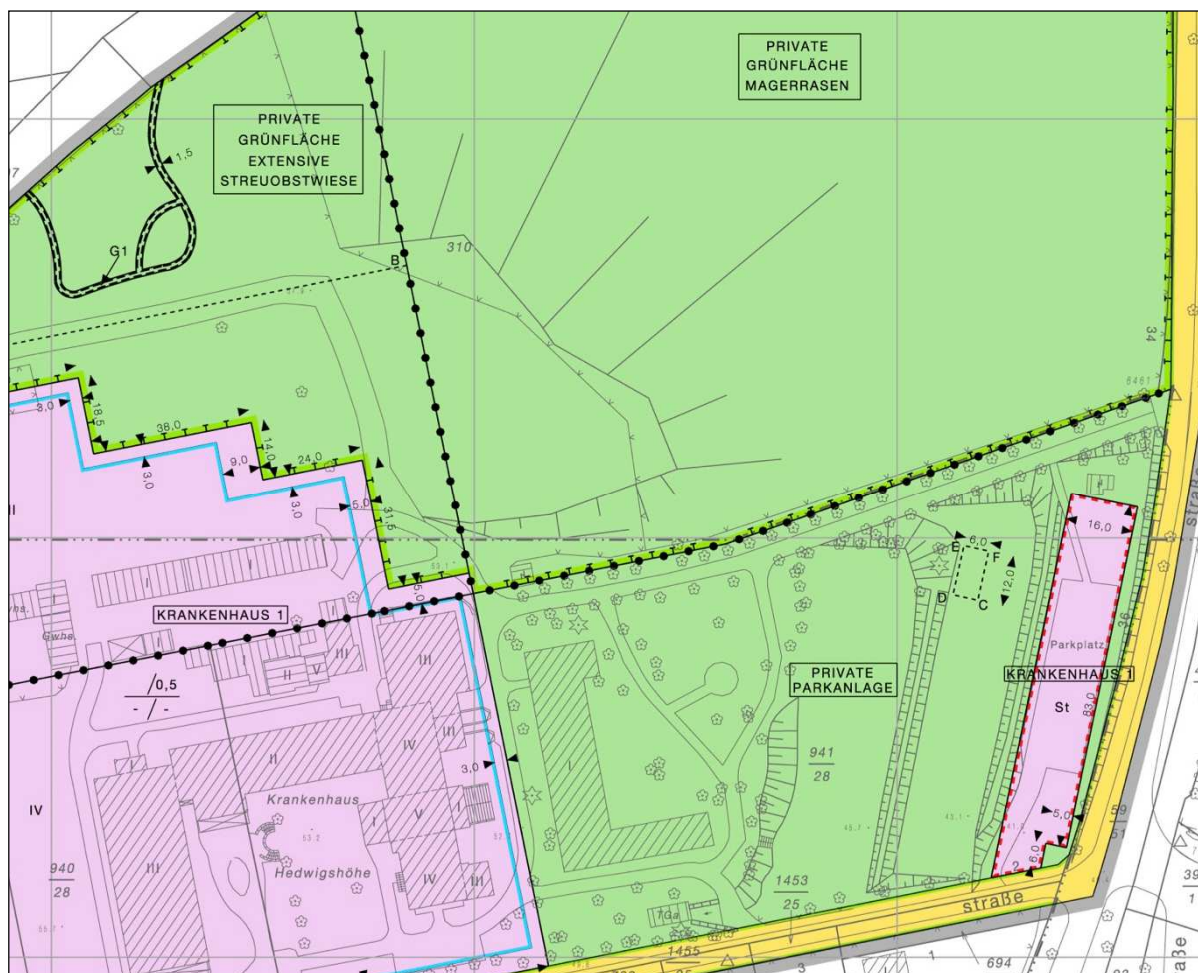


Abbildung 2: Bestandskräftiger Bebauungsplan XV 37ea (Ausschnitt)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans XV-37ea, festgesetzt am 03.12.2002 (GVBl vom 18.01.2003, S. 8). Der Bebauungsplans XV-37ea setzt für das nördliche Plangebiet PRIVATE GRÜNFLÄCHE mit unterschiedlichen, maßnahmebezogenen Zweckbestimmungen („Extensive Streuobstwiese“, „Magerrasen“) fest. Die Flächen des südlich anschließenden Buntzelschen Landschaftsparks mit seinen historischen Gartenterrassen sind als

PRIVATE PARKANLAGE festgesetzt. Innerhalb der Privaten Parkanlage ist im Bereich der mittleren Gartenterrassen die Errichtung eines Gewächshauses zulässig. Die bestehende Stellplatzanlage an der Buntzelstraße mit Anbindung an die Grottewitzstraße (ca. 1.400 m²) ist als Gemeinbedarfsfläche - KRANKENHAUS 1 – ausgewiesen und vollständig mit einer Flächenumgrenzung für Stellplätze überlagert.

In der Umgebung des Plangebiets setzt der Bebauungsplan XV-37ea die bestehenden, baulich genutzten Bereiche der Krankenhausanlage als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - KRANKENHAUS 1 – fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Mit der Ausweisung der Fläche werden die vorhandenen Einrichtungen und bereits umgesetzten Ausbaustufen des Krankenhauses gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Höchstmaß von vier Geschossen für den Bereich des Hauptgebäudes und der Altbauten entlang der Grottewitzstraße ausgewiesen. Zur planerischen Sicherung eines Übergangsbereiches zu den nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsteilen ist für den nördlichen Teilbereich (Standort Haus C) die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von drei Geschossen begrenzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche in Form einer flächenhaften Ausweisung durch Baugrenzen definiert. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden und von baulicher Nutzung freien Flächen sind als PRIVATE GRÜNFLÄCHEN mit differenzierten Zweckbestimmungen auf Grundlage des städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Konzeptes für den Bereich am Falkenberg gesichert.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Osten über die Buntzelstraße, im Süden über die Grottewitzstraße sowie im Westen über die Johannes-Tobei-Straße und den Höhensteig (Haupteingang Krankenhaus) erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. An der Grottewitzstraße liegt die Zu- und Ausfahrt zum bestehenden Parkplatz und der Erschließungsweg zum RTW Stützpunkt der Berliner Feuerwehr und einer geringen Anzahl an Stellplätzen für Patienten sowie die Geschäftsleitung des Krankenhauses. Außerdem liegt an der Grottewitzstraße der Lieferhof des Krankenhauses, der über eine eigene Zufahrt zu erreichen ist. Der direkte Zugang ab Buntzelstraße ist nur für zu Fuß gehende und Rad fahrende Personen nutzbar.

Die Grottewitzstraße ist in dem kurzen Abschnitt zwischen Buntzelstraße und bestehendem Parkplatz des Krankenhauses Hedwigshöhe eine Einbahnstraße und nur in Ost- West-Richtung befahrbar. Die Grottewitzstraße mündet in den signalgeregelten Knotenpunkt Buntzelstraße - Waltersdorfer Straße/Schulzendorfer Straße. Die Einfahrt in die Grottewitzstraße ist nur aus Richtung Norden möglich. Die Ausfahrt vom Parkplatz zur Buntzelstraße erfolgt über die Grottewitzstraße – Zur Gartenstadt bzw. Binswangersteig. Für Rettungsfahrzeuge ist die Ein- und Ausfahrt in und aus der Grottewitzstraße für alle Himmelsrichtungen möglich

Der Krankenhausstandort ist darüber hinaus über die Johannes-Tobei-Straße an die Paradiesstraße und über diese an die B 96a angebunden.

Das umliegende Hauptstraßennetz ist im Bestand 2015 des StEP Verkehr wie folgt eingestuft

- B 96a ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II
- Buntzelstraße ist eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III
- Paradiesstraße ist eine Ergänzungsstraße.

Das Planungsnetz 2025 des STEP Verkehr enthält keine Veränderungen der Einstufung der Hauptverkehrsstraßen im Umfeld des Plangebiets.

Die Buntzelstraße verfügt im Bereich des B-Plans XV-37ea-1VE über einen Fahrstreifen je Richtung, beidseitige Baumstreifen und gemeinsame Rad- und Gehwege. Am Knotenpunkt mit der Schulzendorfer Straße und der Gabelung mit der Waltersdorfer Straße, ist die Buntzelstraße um einen Linksabbiegestreifen aufgeweitet. Dieser führt sowohl in die Waltersdorfer Straße nach Süden, als auch in die Schulzendorfer Straße nach Südosten. Der Knotenpunkt ist lichtsignalgeregt.

Die Grottewitzstraße hat eine Fahrbahn aus Großsteinpflaster und beidseitige schmale Gehwege. Der Einbau einer Asphaltdecke von der Buntzelstraße bis zur Zu- und Ausfahrt des Feuerwehrstützpunktes steht kurz vor dem Abschluss. Aufgrund der geringen Breite besteht ein beidseitiges Parkverbot. Die Grottewitzstraße ist durchgängig im Zweirichtungsverkehr nur vom Binswangersteig zur Zu- und Ausfahrt des ebenerdigen Parkplatzes an der Buntzelstraße befahrbar. Eine Ausfahrt zur Buntzelstraße ist lediglich den Rettungsfahrzeugen des Krankenhauses und der Feuerwehr erlaubt.

Fuß- und Radwege / ÖPNV

Eine direkte Fußwegverbindung zum Krankenhausgelände besteht von der Buntzelstraße aus entlang des nördlichen Randes des Plangebiets über die Lindenallee innerhalb der privaten Parkanlage. Oberhalb der Lindenallee besteht eine Verbindung zu den öffentlich nutzbaren Wegeflächen des Falkenberghangs bzw. der Falkenbergkuppe.

Ausreichend breite Gehwege sind in den neu gebauten Straßenabschnitten der Straße Zur Gartenstadt und Johannes-Tobei-Straße vorhanden. Binswangersteig und Grottewitzstraße verfügen lediglich über schmale Gehwege. Die Buntzelstraße verfügt über beidseitige ca. 2,0 m breite Gehwege.

Die Benutzung der Gehwege in der Buntzelstraße ist für den Radverkehr freigegeben. An verschiedenen Stellen der Straße wird auf kreuzende Radfahrer aufmerksam gemacht. Auf den inneren Erschließungsstraßen wird der Radverkehr auf der Fahrbahn mitgeführt. Der Pflasterbelag in Teilabschnitten der Grottewitzstraße und die teils schmalen Fahrbahnbreiten sind für den Radverkehr unkomfortabel. Lediglich die Johannes-Tobei-Straße und die nördliche Straße zur Gartenstadt verfügen über einen großzügigen Ausbauquerschnitt. Im übergeordneten Fahrradrouennetz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt verläuft östlich des Plangebietes entlang der Bahntrasse über Gründerstraße Kablower Weg eine Verbindung des Fahrradnebenrouennetzes.

Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Buslinien 163, 263 und 363, die vom S-Bahnhof Grünau entlang der Buntzelstraße verkehren. Am S-Bahnhof Grünau ist der Umstieg in die S-Bahn-Linien S 8 und S 85 und die Straßenbahnlinie 68 möglich. Die Haltestellen der Buslinien 163 und 363 befinden sich südwestlich der Grottewitzstraße, die der Linie 263 in der Schulzendorfer Straße. Die Linie 363 hat eine weitere Haltestelle am Höhensteig wo sich der Haupteingang des Krankenhauses Hedwigshöhe befindet.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkstände sind in den Straßenräumen der Johannes-Tobei-Straße, des Höhensteigs und der Straße Zur Gartenstadt vorhanden.

Die Stellplatzanlage des Krankenhauses an der Buntzelstraße umfasst rund 65 Stellplätze und wird von der Grottewitzstraße aus erschlossen. Im Rahmen einer Vorortbeobachtung¹ wurde ermittelt, dass der Parkplatz zu 80 % belegt war und nur rund die Hälfte der Stellplätze durch Krankenhausmitarbeiter genutzt wurde. Die übrigen Stellplätze werden in hohem Maße von Fremdparkern, z.B. Dauerparkern von benachbarten Wohnhäusern, Lehrern und Eltern der benachbarten Schule belegt.

Eine provisorisch angelegte Stellplatzanlage mit rund 100 Pkw-Stellplätzen befindet sich auf der krankenhauseigenen Fläche neben dem Seniorenzentrum St. Michael an der Johannes-Tobei-Straße (außerhalb des Plangebiets). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-37b-1 VE wird hier der mittelfristige Neubau eines Parkdecks für die zentrale Stellplatzunterbringung vorbereitet. Mit der Aufgabe und dem Rückbau des Parkplatzes an der Buntzelstraße wird die historische Gartenanlage vom Pkw-Verkehr entlastet. Mit der Neuorganisation der erforderlichen Krankenhausstellplätze und dem im Bebauungsplan XV-37b-1 VE mittelfristig zur Verfügung gestellten zusätzlichen Angebot wird insgesamt eine Entlastung der Stellplatzproblematik im Gebiet erreicht.

2.6 Immissionsschutz

Schallschutz

Für das Plangebiet wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Neben der Prüfung des Straßenverkehrslärms auf Grundlage ausführlicher Berechnungen erfolgte hinsichtlich möglicher Belastungen der sensiblen Nutzungen im Plangebiet des Weiteren eine Beurteilung des Flug-, Gewerbe- und Sportlärms. Die Untersuchungsergebnisse mit Aussagen zu den im Bestand vorhandenen Belastungen sowie zum Prognose- bzw. Planfall sind im Kapitel III, 1.4 zusammenfassend dargestellt.

Luftreinhaltung

Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wurde im Untersuchungsgebiet die lufthygienische und stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets überprüft. Zudem wurden mikroskalige Berechnungen der Windströmung in der nahen Umgebung des Krankenhauses durchgeführt, um den Einfluss des Bauvorhabens auf die Immissionssituation beurteilen zu können. Aussagen zu den Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen sowie die Ergebnisse und Empfehlungen des Fachgutachtens sind in den Kapiteln I, 3.4 und 3.5 sowie III, 1.4 dargestellt.

¹ Vorortbeobachtung am 28.05.2015 von 6:30 – 8:30 Uhr (LK Argus, Berlin: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan XV-37ea-1 VE Hedwigshöhe ..., 17. Juli 2015)

2.7 Technische Infrastruktur

Die medientechnische Erschließung des Krankenhausstandortes Hedwigshöhe ist über die Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert. Die Erschließung des Neubaus innerhalb Plangebiets soll aus dem Bestand, über eine grundstücksinterne Anbindung an das innere Erschließungssystem der technischen Infrastruktur des Krankenhauses erfolgen.

Wasser, Abwasser

Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden sich innerhalb der an den Krankenhausstandort angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Grottewitzstraße und Höhensteig. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen in direkter Abstimmung zwischen Vorhabenträger und BWB vorgenommen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Da das Regenwassernetz nach Angaben der BWB bereits hoch ausgelastet ist, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konzeptionelle Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft, mit dem Ziel, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise zu versickern. Hierzu wurde im Auftrag des Vorhabenträgers zunächst ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Versickerung des Niederschlagswassers über eine Katenrigole südöstlich des geplanten Neubaus empfahl. Im Zuge der fortgeschrittenen Projektplanung sowie aufgrund der gegen eine Versickerung sprechenden Lage innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche wurde die geplante Niederschlagsentwässerung verändert und soll zukünftig über die Einleitung in den vorhandenen Retentionsteich erfolgen. (siehe Kapitel III 1.4).

Strom, Wärme

Die Elektrizitätsversorgung des Krankenhausstandortes ist gesichert. Leitungen des Energieversorgungsunternehmens (hier für die Grundnetzversorgung Stromnetz Berlin GmbH) befinden sich innerhalb der an das Krankenhausgrundstück angrenzenden Straßenräume sowie innerhalb des Krankenhausgeländes (krankenhauseigene Trafostation). Im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus Haus D befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Die Versorgung des Haus D soll standortintern über den Anschluss an das bestehende Versorgungssystem des Krankenhauses erfolgen.

Zur eigenständigen Versorgung mit elektrischer Energie und mit Wärme verfügt das Krankenhaus Hedwigshöhe zusätzlich über ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie eine eigene Transformatorenstation. Beide sind im Haupthaus untergebracht ist. Das BHKW ist im Jahr 2015 erneuert worden und im Dezember 2015 in Betrieb gegangen.

Innerhalb der Parkanlage befindet sich nördlich des Stellplatzes eine Trafostation des Grundnetzversorgers, die jedoch nicht der Versorgung des Krankenhauses dient. Von hier aus werden ausschließlich Abnehmer in der Buntzelstraße mit Elektroenergie versorgt.

Gas

Das Plangebiet ist mit (Niedrigdruck-)Gas versorgt. Gemäß Planauskunft der NBB befinden sich Leitungsanlagen in der Grottewitzstraße sowie in der Buntzelstraße. Eine weitere Gasleitung (DN150St) verläuft von Nordwesten über den Hang des Falkenbergs, quert die zur Bebauung vorgesehene Fläche innerhalb des Plangebiets und endet mit zwei Hausanschlusspunkten am Kapellengebäude. Eine weitere Leitung auf dem Grundstück verläuft innerhalb des Plangebiets von der Buntzelstraße aus zwischen Stellplatz und Trafogebäude bis zum Gewächshaus.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste/Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 13.11.2012) keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Nordwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von rund 500 m, befindet sich die Gartenstadt Falkenberg („Tuschkastensiedlung“, Bruno Taut). Als eine von sechs Wohnsiedlungen der Berliner Moderne wurde die Gartenstadt Falkenberg im Jahr 2008 in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes aufgenommen.

Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den aufgeführten Denkmälern sowie der topographischen Gegebenheiten auszuschließen.

2.9 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Für Flächen innerhalb des Plangebiets bestehen folgende Eintragungen in das Baulastenverzeichnis von Treptow:

- Die im Bebauungsplan XV-37ea vom 02.04.2001 dargestellte und auf dem Plan in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 benannte Fläche (private Parkanlage) ist in ihrer Struktur, insbesondere in der derzeitigen Höhenlage der vorhandenen historischen Gartenterrassierung zu erhalten.
- Die im Bebauungsplan XV-37ea vom 02.04.2001 dargestellten und auf dem Plan in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 und 7 benannten Grünflächen (extensive Streuobstwiese und Magerrasen) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Entsprechend der Planausweisungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1VE werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-37ea-1VE die Baulasten im Bereich der privaten Grünflächen zum Schutz des Magerrasens und der Streuobstwiese gelöscht.

2.10 Baugrund

Zur Erkundung der Boden und Wasserverhältnisse wurde im Auftrag der Alexianer St. Hedwig-Kliniken Berlin GmbH ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrundes und gründungstechnischen Hinweisen erstellt². Im Ergebnis der Untersuchungen lassen sich folgende Aussagen zusammenfassen.

Für den westlichen Gebäudeteil weist die Gründungssohle gute Tragfähigkeitseigenschaften für die geplante Baumaßnahme auf. Werden die wasserempfindlichen Böden vor Aufweichungen geschützt, sind hier keine weiteren den Baugrund verbessernden Maßnahmen erforderlich.

Im östlichen Gebäudeteil weisen die Aufschlüsse aufgefüllte, mit geringen Bauschuttresten durchsetzte, bindige und nichtbindige Böden auf, die nur vergleichbar geringe Lagerungsdichten aufweisen. Aufgrund der Inhomogenität und nicht abschätzbaren Verdichtbarkeit, wird hier ein Bodenaustausch empfohlen. Es sollte von einer Mächtigkeit unter der Gründungssohle von im Mittel ~0,7 m ausgegangen werden.

² Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Berlin: 2. Bericht Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Pavillon D, Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe, 22. Januar 2015

Die Gründung bleibt durch den großen Flurabstand vom Grundwasser unbeeinflusst.

Die Sickermöglichkeiten am Standort sind durch unterhalb der nur geringdurchlässigen nicht-bindigen Böden (SU*) anstehenden gut durchlässigen Sande (SE/SU) und dem hohen Grundwasserflurabstand als günstig einzustufen. Aufgrund der oberflächennah anstehenden bindigen Horizonte, werden zu deren Durchfahung Rigolen-Systeme (Mulden- oder Rohr-) und alternativ Schachtversickerungen erforderlich.

Organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, wurden im Rahmen der Geländearbeiten nicht festgestellt. In den Auffüllungen sind geringe Bauschuttbeimengungen zu erwarten.

Bei fachgerechter Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten und Einhaltung der durch das Baugrund-Gutachten getroffenen gründungstechnischen Empfehlungen ist die Standsicherheit des geplanten Bauwerkes gewährleistet.

2.11 Altlasten

Innerhalb des von der Senatsumweltverwaltung Abt. II D geführten Altlasten(verdachts)flächenkatasters ist für das Plangebiet die Altlastenverdachtsfläche Nr. 6081 aufgeführt:

Buntzelstraße 36/Altlasten-Nr. 6081: Aufschüttungsbereich des Krankenhauses aufgrund von Ablagerung durch betriebsbezogene Verfüllung mit Krankenhausabfällen, Bauschutt sowie Aufhaltung.

In der Begründung des Bebauungsplanes XV-37ea (Stand 2002) wird die Altlastensituation im Plangebiet umfassend dargestellt.

Aufgrund der bekannten Altlastenverdachtsfläche wurde ein orientierendes Bodengutachten (Fa. GSU; Gutachten Nr. 4527001 vom 25. Januar 2001) durchgeführt.

Im Ergebnis wurden Baumaterialien sowie gewerbe- und hausmüllartige Ablagerungen festgestellt. Keine der aufgefundenen Natur- und Fremdprodukte stellte in der vorgefundenen Art und Menge eine Altlast dar. Aufgrund einer zu geringen Beprobungsdichte konnten evtl. Belastungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Einvernehmen mit Umwelt- und Gesundheitsamt wurde festgestellt, dass der Altlastenverdacht für die eingegrenzte Deponiefläche bestehen bleibt, ein Verdacht für die restlichen Flächen jedoch nicht aufrecht zu erhalten ist. Von einer Kennzeichnung der Verdachtsflächen im Bebauungsplan wurde abgesehen, da keine Bebauung oder sonstige sensible Nutzung in diesen Bereichen vorgesehen war.

Abschließend wurde festgestellt, dass sofern auf den Deponieflächen tiefer gehende Eingriffe in den Boden aufgrund geänderter Planungen erfolgen sollen, vertiefende, abschließende Untersuchungen durchzuführen sind.

Im Ergebnis der aktuellen Untersuchungen des Baugrundgutachtens Januar 2015 (siehe Kapitel 2.10) waren mit Ausnahme sehr geringer Bauschuttbeimengungen in Form von Ziegelbruch keine organoleptischen Auffälligkeiten in der Auffüllung zu verzeichnen. Hinweise, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen wurden nicht festgestellt. Eine Nutzungseinschränkung für die geplante Nutzung ist nicht zu besorgen.

2.12 Kampfmittelbelastung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes XV 37ea wurde das Plangebiet im Frühjahr 1994 durch den Kampfmittelräumdienst auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft. Im Ergebnis der Prüfung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fundmunition oder Kampfmitteln.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB). Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben dient der Erweiterung eines vorhandenen Infrastrukturstandortes innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes und steht mit den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang.

Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 (GVBl. S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 vom 15.12.2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Entsprechend der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung i.S. § 6 LEPro 2007 sollen die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang gebracht werden.

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009, GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B eine Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist.

Landesentwicklungsplan Flughafensicherung (LEP FS)

Der Landesentwicklungsplan Flughafensicherung in der Fassung vom 30. Mai 2006 (neu in Kraft getreten am 16. Juni 2006) enthält u. a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung. Das Plangebiet liegt nördlich außerhalb der ausgewiesenen Planungszone „Siedlungsbeschränkung II“.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. Mai 2016 (ABl. S. 1062) wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Grünfläche dargestellt, die unmittelbar östlich an die dargestellte Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Krankenhaus) des bestehenden Krankenhausstandortes Hedwigshöhe anschließt. Die innerhalb des Plangebiets für die ergänzende Krankenhausbebauung vorgesehene Fläche befindet sich weitgehend innerhalb der im FNP ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Als funktionale Ergänzungsnutzung zu vorhandenen baulichen Anlage kann die Nutzung auch innerhalb der betroffenen Teile der Grünfläche entwickelt werden, da sie im Verhältnis zu den vorhandenen baulichen Anlagen angemessen ist und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.

Die Darstellungen im Umfeld des Plangebiets umfassen - neben der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus - die nördlich anschließende Grünfläche des zentralen Grünzugs/Landschaftsparks im Siedlungsgebiet Falkenberg sowie Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil östlich der Buntzelstraße und südlich der Grottewitzstraße. Innerhalb der Grünfläche des Landschaftsparks besteht eine Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden mit Lagesymbol. Der Siedlungsbereich um die denkmalgeschützte Wohnsiedlung „Gartenstadt Falkenberg“ einschließlich des Landschaftsparks wird als Weltkulturerbe nachrichtlich übernommen (überlagernde Abgrenzung entspricht der Pufferzone).

Im Hinblick auf die räumliche Begrenzung des Vorhabens, den lokalen Bezug für das Krankenhaus Hedwigshöhe sowie den Erhalt des dargestellten städtebaulichen Gefüges und der Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie der Grün- und Freiflächen ist eine Entwicklungsfähigkeit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (RL FNP) gegeben (vgl. auch Kapitel III. 2).

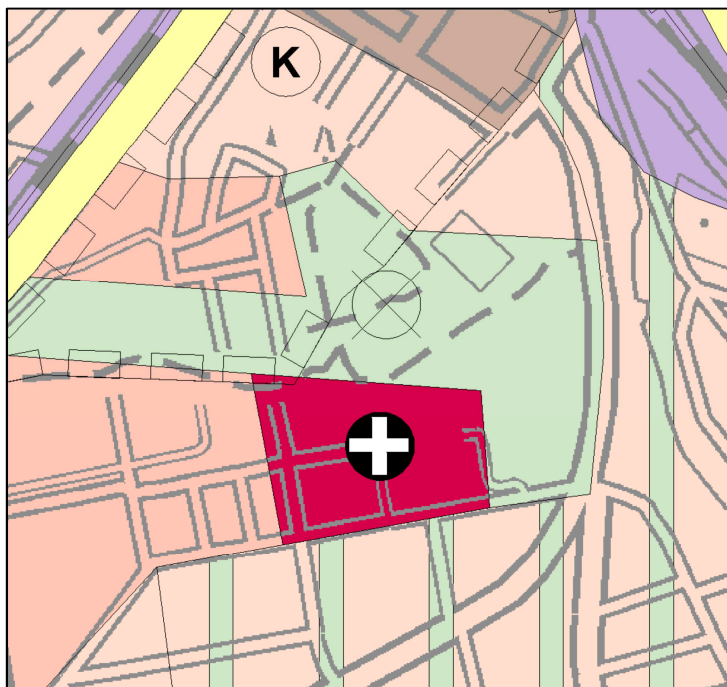


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Artenschutzprogramm

Flächennutzungsplan und Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm³ (LaPro) beziehen sich aufeinander und ergänzen sich. Die Maßnahmen des LaPro, die aus Entwicklungszielen abgeleitet sind, beziehen sich auf die jeweils vorhandene Nutzung. Wird im FNP die Nutzungsart oder –dichte einer Fläche geändert, gelten im LaPro die der neuen Nutzungsart oder –dichte entsprechenden Entwicklungsziele und Maßnahmen. Das LaPro wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst. Da die Flächen kleiner 3 ha sind, ist keine Änderung des FNP und des Lapro vorgesehen, jedoch eine grundsätzliche Entwickelbarkeit aus dem LaPro gegeben.

Das Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren. Nachfolgend werden die Inhalte mit Stand Juni 2015 wiedergegeben.

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird der Bereich des Erweiterungsbaus dem siedlungsgeprägten Raum mit der Untergliederung des Obstbaumsiedlungsbereichs zugeordnet.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevante Strukturelemente und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Der Bereich der Parkanlage wird dem Waldbaumsiedlungsbereich zugeordnet.

Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erhalt und Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, Kleingewässern, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen,
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege in Gärten, Großhöfen und auf Abstandsgrünflächen,
- Sicherung eines hohen Grünflächenanteils und Vermeidung baulicher Verdichtung im Übergangsbereich zu den Wäldern,
- Entsiegelung von Gehweg- und Straßenrändern, Bepflanzung mit standortgemäßen heimischen Gehölzen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

³ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin - Stand Änderungsverfahren 2015

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele in angemessenem Rahmen. Die private Parkanlage wird weiterhin planungsrechtlich gesichert. Es werden bestehende Beeinträchtigungen (Stellplatzanlage an der Buntzelstraße und Arztbaracke) beseitigt. Es erfolgt eine Festsetzung zur Pflanzung von Einzelbäumen. Zusätzlich wird die Verwendung von standortgerechten Pflanzen empfohlen.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung werden Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung unterschieden. Der Bereich des Erweiterungsbaus wird zusammen mit der Krankenhausanlage als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes wird als Grünfläche Parkanlage abgebildet.

Folgende Maßnahmen und Ziele werden für die sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren dargestellt:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Folgende Maßnahmen und Ziele werden für die Flächenkategorie Grünfläche/Parkanlage dargestellt:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen, Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt,
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerlichen Engagements,
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen.

Nach den geplanten Rückbaumaßnahmen (Stellplatzanlage an der Buntzelstraße, Arztbaracke) werden diese Flächen bepflanzt und in die Gesamtanlage des Bunzelschen Landschaftsparkes integriert. Somit erfolgt die Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen. Die Aufenthaltsqualität wird durch die geplanten Maßnahmen verbessert. Es erfolgt die Verlagerung der bestehenden Wegebeziehung auf die Kuppe des Falkenberges. Des Weiteren wird die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild wird der Bereich des Erweiterungsbaus dem siedlungsgeprägten Raum mit der Untergliederung des Obstbaumsiedlungsbereichs zugeordnet. Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Kleingewässer und Frischwiesen,

- Sicherung und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparcs und Dorffriedhöfen,
- Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines großen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu landschaftlichen Freiräumen.

Der Bereich der Parkanlage wird dem Waldbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Im Rahmen der Kartendarstellungen werden folgende Ziele und Maßnahmen abgebildet:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Villengebiete, Siedlungsbereiche der 20-er und 30-er Jahre),
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsfreiräumen
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen,
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern:

Wesentliches Kriterium bei der Entwurfsentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen, insbesondere der Erhalt und die Entwicklung der besonderen topographischen Situation der Falkenberg Kuppe und des Falkenberg Osthangs sowie die Vermeidung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Dazu fanden intensive Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, dem Bezirk sowie den beteiligten Planern statt.

Die private Grünfläche wird auch weiterhin planungsrechtlich als solche gesichert. Beeinträchtigungen in der Parkanlage werden beseitigt (Entsiegelung der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße, Rückbau der Arztbaracke).

Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird das westliche Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunktbereich Anpassung an den Klimawandel eingestuft.

Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten folgende Maßnahmen für die neue Nutzung:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,

- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Das östliche Untersuchungsgebiet wird als Grün- und Freifläche dargestellt. Als prioritäre Zielsetzungen werden Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit abgebildet.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird der Anteil an versiegelten Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt. Zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen werden unversiegelte Flächen sowie der Großteil der Dachflächen begrünt. Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen wurde am 08. Juli 2014 vom Senat beschlossen und benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Innerhalb des Neubaubereichs S-Bf. Altglienicke liegt das Plangebiet im unmittelbaren Umfeld zweier Einzelstandorte für den Wohnungsneubau mit jeweils 250 – 500 Wohneinheiten für den kurz- bis mittelfristigen Wohnungsbau.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) liegt seit dem 29. März 2011 vor.

Die Anbindung des Standortes an das Straßenhauptnetz gemäß StEP Verkehr 2025 erfolgt im Westen über die Johannes-Tobei-Straße und die Paradiesstraße zur B 96a sowie im Osten und Süden über die Grottewitzstraße bzw. Binswangersteig zur Buntzelstraße. Grottewitzstraße und Johannes-Tobei-Straße sind als Anlieger- bzw. interne Erschließungsstraßen nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die Buntzelstraße ist eine Straße der Verbindungsfunktionsstufe III – örtliche Straßenverbindung (Bestand und Planung). Bei der Paradiesstraße handelt es sich in Bestand 2015 und Planung 2025 um eine Ergänzungsstraße - Straße von besonderer Bedeutung. Die B 96a (Stufe II) und die Bundesautobahn A 117 (Stufe I) sind die dem Plangebiet nächstgelegenen übergeordneten bzw. großräumigen Straßenverbindungen in Bestand und Planung.

Gemäß Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 verlaufen entlang der Buntzelstraße eine Hauptroute und entlang der Grottewitzstraße eine Nebenroute des bezirklichen Radwegenetzes.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der Klimawandel in der Region stellt für die Berliner Stadtentwicklungsplanung eine neue Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist eine Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Aus diesem Grund legt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit dem StEP Klima, Senatsbeschluss vom 31. Mai 2011, erstmals ein informelles Planwerk für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung vor.

Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität der Berlinerinnen und Berliner unter heutigen und künftigen klimatischen Bedingungen zu erhalten und zu verbessern und so die Attraktivität innerstädtischer Wohn- und Lebensbedingungen zu sichern. Wesentliche Aufgabe wird es sein, den Bestand an die neuen Anforderungen klimagerecht anzupassen.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes sind im StEP Klima folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten sichern
- Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausschöpfen
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ausweiten.

Die Ziele der Stadtentwicklungsplanung (StEP) werden in angemessenem Rahmen berücksichtigt. Die vorliegende Planung hat die Errichtung eines Erweiterungsbaues der Krankenhausanlage Hedwigshöhe zum Ziel. Zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse wird der Anteil an versiegelten Flächen auf das notwendige Minimum reduziert. Austauschbarrieren werden durch die Planung nicht hervorgerufen. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse werden unversiegelte Flächen sowie Dachflächen begrünt. Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen und planungsrechtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches.

Die lufthygienische und stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets wurde im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan⁴ geprüft. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bestätigt. Das Durchströmungsgebiet, das ungefähr vom Adlergestell bis zur B 96 reicht, wurde in Hinblick auf das Stadtklima, ein Kaltluftentstehungsgebiet, den Luftaustausch, die Wärmebelastung und die Emissionen aus dem Verkehr mit den Datenblättern aus dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beurteilt. Es wurde ermittelt, dass die Versiegelung der Fläche für den Erweiterungsbau mit einer Größe von 1.650 m² keinen spürbaren Einfluss auf das Stadtklima haben wird. Der Einfluss auf das Kaltluftentstehungsgebiet auf dem Hang des Falkenbergs wird geringfügig sein, wozu auch die verringerte Wärmeabstrahlung des Erweiterungsbaus aufgrund der vorgesehenen extensiven Dachbegrünung beiträgt.

⁴ ALB Akustik-Labor Berlin: Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 03. August 2015

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BER

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der 10 Leitlinien durch den Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Ein Leitbild ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung der unterschiedlichen Stadtquartiere und deren Vernetzung.

Das Plangebiet ist Teil der Bestandsdarstellungen von Siedlungsflächen mit vorhandenen Baustrukturen.

Lärmminderungsplan Berlin/Lärmaktionsplanung

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Darum muss auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob z.B. die Belange der Aktionspläne berührt sind.

Der Lärmaktionsplan 2008 setzt sich sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch kleinräumig für zwölf Konzeptgebiete mit Lärmbelastung durch Straßenverkehr auseinander.⁵ Der Lärmaktionsplan 2013-2018 reflektiert die umgesetzten Maßnahmen und formuliert neue Arbeitsschwerpunkte für die kommenden Jahre.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärmminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan in keinem Konzeptgebiet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Konzeptstrecken vorhanden. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschemissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Die innere und äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über bestehende Straßen und Zufahrten. Eine Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen ist nicht zu erwarten.

Eine Überprüfung im Rahmen des Planverfahrens erfolgt mit einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel III, 1.4).

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (16.12.2014): Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin

Luftreinhalteplan Berlin

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Berlin musste einen Luftreinhalteplan erarbeiten, da Überschreitungen bestimmter Luftqualitätsgrenzen auftraten. Der Luftreinhalteplan⁶ beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden sowie eine Ursachenanalyse, die eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte beinhaltet. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen. Im Rahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 Berlin wird die verkehrsbedingte Luftbelastung ermittelt. Der Luftreinhalteplan beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden, eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

Zu den Luftschadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich festhalten, dass gemäß den Angaben des Luftreinhalteplans 2011-2017 bereits im Bestand 2009 sowie in den Szenarien 2015 und 2020 ohne verkehrliche Minderungsmaßnahmen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV weit unterschritten werden.

Die lufthygienische und stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets wurde im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung⁷ geprüft. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde bestätigt. Die im Luftreinhalteplan 2011-2017 angegebenen Verkehrswerte (DTV und Lkw-Anteil) haben die gleiche Größenordnung wie die ermittelten Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für das Bauvorhaben kann damit festgestellt werden, dass bei einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrswerte die Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten werden.

3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplanung

Für den ehemaligen Bezirk Treptow wurden 1991/92 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Die hier formulierten stadtplanerischen Ziele bilden einen Orientierungsrahmen als Grundlage für die weitere Prioritätensetzung bei der Standort- und Infrastrukturentwicklung. Für das Plangebiet und den unmittelbaren Nahbereich werden folgende wesentlichen Zielsetzungen formuliert:

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Luftreinhalteplan 2011-2017, Berlin, beschlossen am 18. Juni 2013

⁷ ALB Akustik-Labor Berlin: Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 03. August.2015

Ausweisung des Falkenberges mit Ackerbrache als schutzwürdiges Gebiet (GLB, LSG) aufgrund des einmaligen Landschaftsbildes und der wertvollen Lebensraumstrukturen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz;

Ausweisung des Falkenberges mit Ackerbrache als schutzwürdiges Gebiet (GLB, LSG) aufgrund des einmaligen Landschaftsbildes und der wertvollen Lebensraumstrukturen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz;

Freihaltung der für Berlin einmaligen landschaftsprägenden Hangkante des Falkenberges von jeglicher Bebauung;

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes stehen mit den genannten Entwicklungszielen in Einklang.

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 am 16.07.2009 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.05.2009 (BA-Vorlage 336/09) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Ziel ist die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie eine maßvolle Arrondierung im Umfeld zum Abbau struktureller Schwächen auf vorhandenen Brachen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Kerneinzugsbereichs des Nahversorgungszentrums Grünau.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) als Teilplan der BEP beschlossen.

Gemäß Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 (BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011, BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) verlaufen entlang der Buntzelstraße eine Hauptroute und entlang der Grottewitzstraße eine Nebenroute des bezirklichen Radwegenetzes.

3.7 Sonstige Planungen und Vorgaben

Wasserschutz

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen Umfeld liegt kein Wasserschutzgebiet. .

Gemeinsames Strukturkonzept Berlin – Schönefeld „Masterplan Gateway BBI“

Das Gebiet des B-Plan XV-37ea liegt außerhalb des Planungsgebietes des „Masterplan Gateway BBI“.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

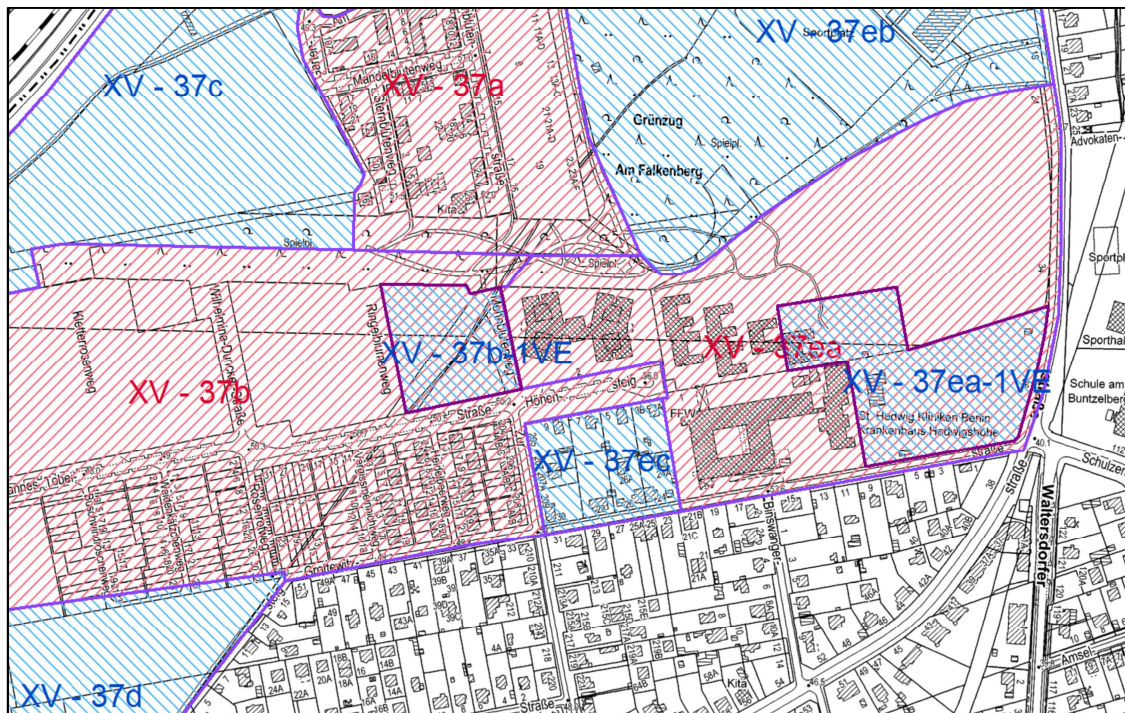


Abbildung 4: Angrenzende Bebauungspläne (Grundlage FIS-Brocker, August 2014)

Das Vorhabengebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37ea zur Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für die Krankenhausnutzung. Weitere qualifizierte Bebauungspläne existieren innerhalb des Planungsraums Falkenberg mit den bestandskräftigen B-Plänen XV-37a und XV-37b zur Sicherung von Wohnbauflächen. Ebenfalls zur Sicherung von Wohnbauflächen befinden sich darüber hinaus die Bebauungspläne XV-37c, XV-37ec und XV-37d im Verfahren. Das laufende Bebauungsplanverfahren XV-37b-1 VE dient gemeinsam mit dem Bebauungsplanverfahren XV-37ea-1 VE der Umsetzung der Nutzungsabsichten des Krankenhauses Hedwigshöhe.

4 Planfeststellungen

Im Planungsgebiet sowie dessen direkter Umgebung befinden sich keine planfestgestellten Bereiche.

5 Entwicklung der Planungsüberlegung

Bisherige Entwicklung

Der Standort des Krankenhauses Hedwigshöhe ist Bestandteil des Bebauungsplans XV-37 (Falkenberg), dessen Aufstellung im August 1994 durch das Bezirksamt Treptow von Berlin beschlossen wurde. Grundlage des Aufstellungsbeschlusses war der prämierte Entwurf aus dem internationalen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für die „Neue Gartenstadt am Falkenberg“ im Jahr 1992. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-37 umfasste ein rund 52 ha großes Gelände mit überwiegend Brachflächen, Kuppe und Hang des Falkenberges sowie zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen Krankenseinrichtungen. Zur vertiefenden Zielplanung für den Krankenhausstandort einschließlich wesentlicher Erweiterungsflächen (Standort

Seniorenzentrum) wurden in den Jahren 1994 und 1995 mehrere Gutachten erstellt und im Bebauungsplans XV-37 berücksichtigt, darunter auch ein separater Realisierungswettbewerb zum Ausbau des St. Hedwig-Krankenhauses (Oktober 1995).

Aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren wurde die Teilung des Geltungsbereichs in fünf aufzustellende Bebauungspläne beschlossen. Mit dem Bebauungsplanverfahren XV-37ea wurde schließlich die heute vollständig umgesetzte Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe und die Errichtung der Seniorenwohnanlage am Höhensteig planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung der ersten Wohnungsbauprojekte im Sinne des Gartenstadtkonzepts wurde mit den angrenzenden Bebauungsplänen XV-37a und XV-37b eingeleitet.

Aktueller Erweiterungsbedarf

Die aktuelle Notwendigkeit zur Nutzungserweiterung ergibt sich aus den medizinischen Zielstellungen und Bedarfsprognosen der Krankenhausplanung Berlin (Krankenhausplan 2010, Krankenhausplan 2016) und der bereits hohen Auslastung des vorhandenen Standortes bis an die Kapazitätsgrenzen. Die perspektivische Lösung der Aufgabenstellung für die komplexe geriatrische und gerontopsychiatrische Versorgung von Patienten für eine ausreichende wohnortnahe Grund- und Regelversorgung ist nur über eine bauliche Erweiterung der Krankenhauseinrichtungen möglich. Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung von zusätzlichen spezialisierten altersmedizinischen Behandlungsmöglichkeiten und der bereits heute bestehenden hohen Auslastung ist mittelfristig mit baulichen Kapazitätsgrenzen des Krankenhauses Hedwigshöhe zu rechnen. Deshalb soll das Krankenhaus um zwei Stationen mit insgesamt ca. 80 Betten sowie weitere Funktionsbereiche erweitert werden.

Bebauungsstudie, Projektplanung

Mit der Erweiterungsplanung soll die ortsbezogene und standortverträgliche Entwicklung des Krankenhausstandortes Hedwigshöhe fortgeführt, die Bestandsnutzung optimiert und der zusätzliche Bedarf an einem etablierten Standort gesichert werden. Dabei soll das neue Klinikgebäude funktional als auch gestalterisch in die bestehende Krankenhausanlage integriert werden.

Im Rahmen eines zu Beginn des Jahres 2013 eingeleiteten, intensiven Abstimmungsprozesses zwischen dem Bezirksamt, dem Vorhabenträger und den beteiligten Planern wurden anhand einer durch die Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH beauftragten Bebauungsstudie⁸ zunächst die wesentlichen Konzeptbausteine und Entwurfsparameter der zukünftigen Bebauung erarbeitet. Diese dienten als Grundlage der Projektdarstellung für die im April 2014 durchgeführte frühzeitige Behördenbeteiligung.

Zur Qualifizierung der Konzeption wurde durch den Vorhabenträger im Jahr 2014 ein mehrstufiges Architektenauswahlverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis im Mai 2015 ein abgestimmtes Bebauungskonzept vorlag⁹. Eine weitere Qualifizierung des Planungskonzeptes erfolgte unter Einbeziehung der Ergebnisse von Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Immissionsschutz und Versickerung/Baugrund im Anschluss an die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie in Vorbereitung der Bauantragstellung¹⁰.

⁸ Architekturbüro Dr.-Ing. Karlheinz Wendisch, Berlin: Erweiterung baulicher Anlagen und Rekonstruktion von Freiflächen Krankenhaus Hedwigshöhe, März 2014

⁹ Maron Rinne Architekten, Berlin: Krankenhaus Hedwigshöhe – Neubau Pavillon D, Mai 2015

¹⁰ Maron Rinne Architekten, Berlin: Krankenhaus Hedwigshöhe – Neubau Pavillon D, 1. Dezember 2015

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-37ea-1 VE soll die planungsrechtliche Grundlage für die bedarfsgerechte bauliche Ergänzung des Krankenhausstandortes um ein weiteres Klinikgebäude sicherstellen. Primäre Zielsetzung ist die Errichtung eines höhengestaffelten, ein- bis viergeschossigen Gebäudes (Haus D), welches räumlich an das Haus C der bestehenden Krankenhausbebauung anschließt sowie der Rückbau der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße mit Integration in die private Grünfläche. Eine geringe Anzahl dringend erforderlicher Stellplätze ist in direkter Zuordnung zu den vorhandenen Einrichtungen bereit zu stellen. Alternative Standorte für den geplanten Erweiterungsbau sind innerhalb der Liegenschaft des Krankenhauses Hedwigshöhe nicht vorhanden.

Nachdem die bisherigen Neubauten des Krankenhauses in architektonisch ansprechender Form realisiert wurden und die Instandsetzung und Modernisierung der Villa unter denkmalpflegerischen Aspekten abgeschlossen ist, kommt der Kultivierung der historischen Gartenterrassen am „Buntzelberg“ eine gesteigerte Bedeutung für die Wertigkeit der Gesamtanlage zu. Mit Ausnahme der Not- und Versorgungsfahrzeuge sowie der erforderlichen Pkw-Stellplätze in direkter Zuordnung zur Villa sollen der Park und die angrenzenden Freiflächen zukünftig vollständig vom Fahrzeugverkehr entlastet werden. Zur Lösung der Stellplatzproblematik wurde seitens der St. Hedwig Kliniken ein Grundstück für die zentrale Stellplatzunterbringung an der Johannes-Tobei-Straße erworben (Stellplatzanlage Mohnblütenweg). Hier wird ein ausreichendes Stellplatzangebot für die Mitarbeiter und Besucher der Krankenhauseinrichtungen geschaffen. Mittel- bis langfristig ist die Errichtung eines Pkw-Parkdeckes sowie ergänzender Krankenhauseinrichtungen vorgesehen (Bebauungsplan XV-37b-1 VE). Dies ermöglicht die gärtnerische Kultivierung der Parkanlage mit Rückbau, Entsiegelung und Begrünung der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße sowie den Abriss des Barackengebäudes.

Zur Sicherung der o.g. Ziele hat der Bezirk Treptow-Köpenick das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE, der den B-Plan XV-37ea in einem Teilbereich ändert, eingeleitet. Für das Planverfahren wurden ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, ein Luftschadstoffgutachten, ein Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung sowie eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und geschützter Lebensstätten erstellt um die Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten.

II. Umweltbericht

1 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und darzustellen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der für die Umweltprüfung notwendige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad abgestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt sind, wurden von der Planung unterrichtet. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zur Erarbeitung des Umweltberichtes wurde ein Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung erarbeitet, deren Inhalt im folgenden Text zusammenfassend dargestellt wird. Der formale Aufbau des Umweltberichts, der nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung angepasst wurde, orientiert sich an Anlage 1 BauGB bzw. an der Arbeitshilfe zur Gliederung der Begründung von Bebauungsplänen in Berlin (SenStadtUm, Rundschreiben Nr. 2/2012).

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich ist ca. 1,64 ha groß und liegt im Berliner Ortsteil Bohnsdorf (Bezirk Treptow-Köpenick). Das Plangebiet nimmt den östlichen Bereich Grundstücks des St. Hedwig-Krankenhauses ein. Es handelt sich um den östlichen Vorplatz des Klinikums sowie die angrenzende terrassierte Gartenanlage. Das Plangebiet endet in östlicher Richtung an der Buntzelstraße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll den festgesetzten Bebauungsplan XV-37ea in Teilbereichen und auch in den Grundzügen der Planung in Bezug auf die Art der Nutzung ändern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE orientieren sich jedoch soweit möglich am Festsetzungskanon des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XV-37ea.

Es erfolgen planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung:

- der Fläche für Gemeinbedarf Krankenhaus 1,
- der vorhandenen privaten Parkanlage einschließlich einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einer Fläche für eine gärtnerische Nutzung für therapeutische Zwecke (Therapiegärten) sowie einer Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge und berechnete Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf Krankenhaus 1 sowie einer Bewegungsfläche für die Feuerwehr
- von Grünmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung).

Der Bebauungsplan XV-37ea-1 VE setzt eine Fläche für Gemeinbedarf Krankenhaus 1 in einem Flächenumfang von 2.700 m² mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 1.650 m² fest. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 60 von 100 zulässig. Die private Parkanlage besitzt eine Flächengröße von ca. 13.680 m².

Innerhalb der Fläche CDEFC ist eine gärtnerische Nutzung für therapeutisch Zwecke mit einem Flächenanteil für die erforderlichen Nebenanlagen von 20 % zulässig.

Zusätzlich gibt es die folgenden überlagernden Festsetzungen:

- Fläche für Maßnahmen,
- Besonderer Nutzungszweck (Therapiegärten / Zufahrt / Feuerwehrfläche)

Primäre Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE ist die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Erweiterungsbau des Krankenhauses Hedwigshöhe und der Rückbau der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße sowie deren anschließende Integration in die historischen Gartenterrassen. In direkter Zuordnung zur Villa ist die Errichtung von maximal drei zusätzlichen Stellplätzen vorgesehen, die als Längsparker direkt an die vorhandene Erschließung angeschlossen werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach dem Baugesetzbuch¹¹ ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert.

Gemäß § 1a (2) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Berücksichtigung der Ziele:

- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Versickerung des Niederschlagswassers in Vegetationsflächen im Plangebiet*
- *Wiedernutzbarmachung beeinträchtigter Flächen*

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz¹² enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Land-

¹¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

¹² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

schaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)¹³ werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung).

Berücksichtigung der Ziele:

- *Durchführung der Eingriffsregelung in Anlehnung an das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten - „vereinfachtes Verfahren“)*
- *Rückbau Stellplatzanlage und Arztbaracke*
- *doppelter Ausgleich für Funktionsverluste von der Ausgleichsfläche für frühere Eingriffe sowie für den Ausgleich der neu zu erwartenden Eingriffe*
- *externe Kompensationsflächen sichern funktionsgleichen Ausgleich*
- *besonders oder streng geschützte Tierarten nicht betroffen*

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)¹⁴, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

Berücksichtigung der Ziele:

- *Bilanzierung für den Verlust an geschützten Einzelbäumen gemäß Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin*
- *Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen*

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)¹⁵ werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29.05.2013

¹⁴ Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

¹⁵ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10.2.2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Berücksichtigung der Ziele:

- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien*
- *Dachbegrünung zur Erhöhung der Retentionswirkung von Bauflächen*

Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß Landesentwicklungsprogramm¹⁶ (LEPro) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt, vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Mit der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen prioritäre Bedeutung zu. (vgl. Kap. I, 3.1)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Wiedernutzbarmachung einer bereits anthropogen überformten Fläche*

Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg

Unter anderem stellt der Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg¹⁷ (LEP B-B) die Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Demnach hat die Siedlungserweiterung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsflächen zu erfolgen, deren Entwicklungspotentiale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind. (vgl. Kap. I, 3.1)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen*

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan¹⁸ Berlin wird das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Krankenhaus) des St. Hedwig Klinikums dargestellt. Nördlich davon schließt sich eine Grünfläche an sowie die Kennzeichnung „Weltkulturerbe“. (vgl. Kap. I, 3.2)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar*

¹⁶ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)

¹⁷ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182)

¹⁸ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S.1449).

Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Im Berliner Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm¹⁹ (LaPro) sind für das Plangebiet bestimmte Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. In den vier Programmplänen werden für den Geltungsbereich unterschiedlich differenzierte Darstellungen vorgenommen. (vgl. Kap. I, 3.3)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien*
- *Sicherung der bestehenden Parkanlage*
- *Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen*
- *Pflanzung von Einzelbäumen*
- *Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen*
- *Verlagerung der bestehenden Wegebeziehung*
- *Begrünung von Dachflächen erhöht Retentionsvermögen*
- *Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt innerhalb des Plangebietes*
- *Berücksichtigung der vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen*
- *Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort*

Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. (vgl. Kap. I, 3.4)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Begrenzung der Versiegelung auf das absolut notwendige Maß*
- *Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt innerhalb des Plangebietes*
- *Begrünung von Dachflächen*
- *Mindestbepflanzung mit Einzelbäumen*
- *Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien*
- *vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets*
- *Vermeidung von Luftaustauschbarrieren*

Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan 2013-2018

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. (vgl. I, 3.5)

Berücksichtigung der Ziele:

- *Erschließung erfolgt über bestehende Straßen und Zufahrten*
- *schalltechnische Untersuchung bestätigt die Lärmverträglichkeit des Vorhabens*

¹⁹ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343)

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt. (vgl. Kap. I, 3.5)

Berücksichtigung der Ziele:

- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Luftschadstoffuntersuchung bestätigt die Verträglichkeit des Vorhabens

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Untersuchungsraum

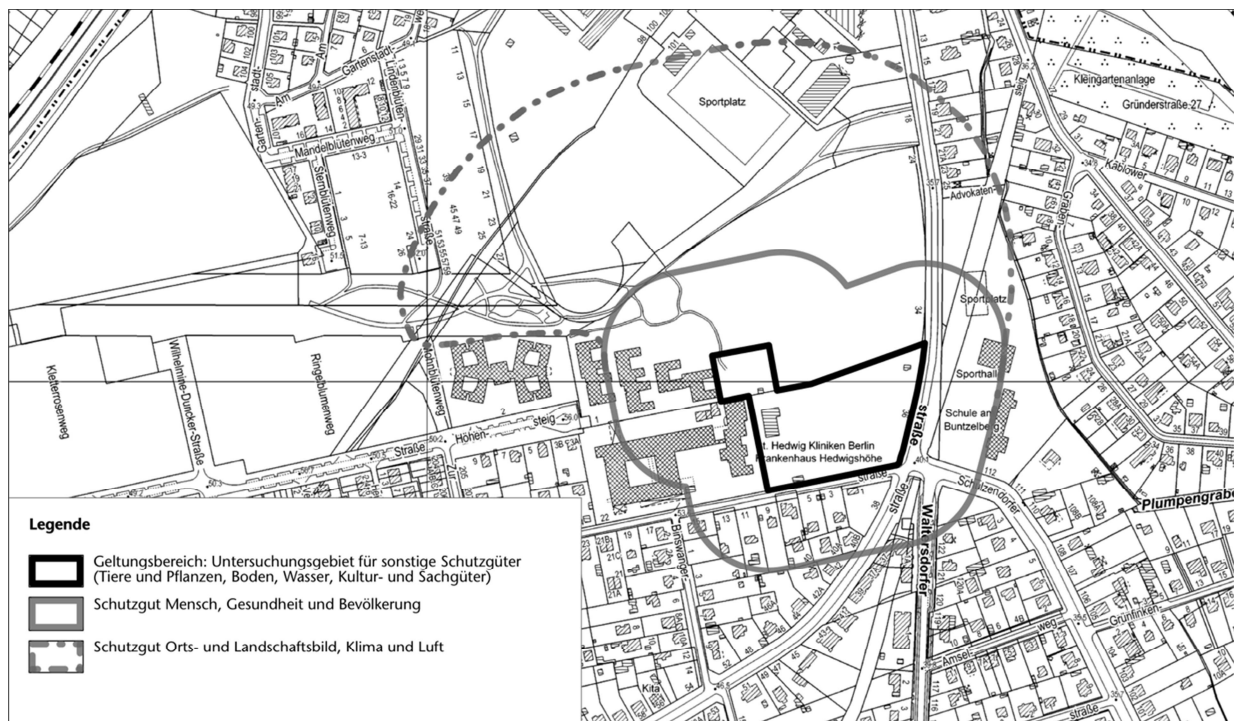


Abbildung 5: Abgrenzung der Untersuchungsräume

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung wird bei der Untersuchung das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung betrachtet, um Lärmbelastigungen der Anwohner durch das Vorhaben (Baumaßnahme, Liefer- und Kundenverkehr der Gewerbebetriebe, Straßenverkehr) beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

Beim Schutzgut Klima wird ein weiterer Betrachtungsraum gewählt. Relevant sind hierbei vor allem die großräumig zusammenhängenden Räume wie z.B. Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie belastete Räume in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

2.2 Untersuchungsmethode

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter abgeschätzt.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der FIS-Broker bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Zu den Themenbereichen Verkehr, Lärm, Lufthygiene, Entwässerung und Artenschutz wurden Fachgutachten bzw. fachgutachterliche Stellungnahmen beauftragt, deren Ergebnisse in die Umweltprüfung einfließen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“. Die für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung relevante Betrachtung aller biotischen und abiotischen Elemente des Naturhaushaltes werden im Rahmen des Verfahrens zur Ermittlung von Kostenäquivalenten (vgl. Kapitel 2.5) ermittelt. Bei der Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges wurden bestehende Baurechte berücksichtigt.

2.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

2.3.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Darstellungen der aktuellen Arbeitskarte des Berliner Flächennutzungsplanes stellen für das Plangebiet die Nutzungsarten Gemeinbedarfsflächen (Krankenhaus) im westlichen Teil sowie Grünfläche im östlichen Teil dar. An das Plangebiet grenzen Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Nutzungsdichte.

Im Plangebiet befinden sich dem Krankenhaus zugeordnete private Ausgleichsflächen sowie eine private Parkanlage. Innerhalb der Ausgleichsfläche (im B-Plan XV-37ea als „Magerrasen“ und „Streuobstwiese“ festgesetzt) befindet sich eine öffentlich nutzbare Wegefläche, die an die öffentliche Parkanlage „Grünzug Falkenberg“ angebunden ist.

Der Hauptteil des Plangebietes ist nutzungsbezogen als parkartige Grünanlage zu charakterisieren. Im westlichen Geltungsbereich befinden sich Gebäudeteile der Klinik und am östlichen Rand ein Stellplatz.

Neben der Stellplatzanlage befinden sich ein "Streichelzoo" mit Vogelvolieren, einige Gemüsebeete sowie ein Gewächshaus innerhalb der Gartenanlage. Diese Einrichtungen werden zu therapeutischen Zwecken genutzt. Die gesamte Parkanlage dient der Erholung für Patienten und Besucher des Krankenhauses. Eine öffentliche Nutzung der Grünfläche findet jedoch nicht statt. Es befinden sich zum Teil befestigte Wege, ein künstlich angelegter Teich sowie Rasenflächen, die durch Heckenstrukturen und Altbäume gegliedert sind, in der Grünanlage.

Die Bundesstraße B 179 (Buntzelstraße) verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine aktuelle Verkehrsuntersuchung durchgeführt.²⁰ Die Ergebnisse der Verkehrserhebungen zeigen, dass der nördliche Abschnitt der Buntzelstraße zwischen Richterstraße und Abzweig der Waltersdorfer Straße dreimal stärker belastet ist als der Abschnitt westlich der Waltersdorfer Straße. Die Paradiesstraße weist eine Verkehrsbelastung von ca. 3.000 Kfz/24h auf. Unter den Gebieterschließungsstraßen ist die Johannes-Tobei-Straße als Hauptsammelstraße im westlichen Abschnitt mit 2.090 Kfz/24h am stärksten belastet.

In der qualifizierten Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin ist die zukünftige Verkehrsbelastung für das Hauptstraßennetz dargestellt. Im Nahbereich des Plangebiets sind dies die BAB A 117, die B 96a, die Paradiesstraße und die Buntzelstraße. Bei der B 96a geht die Prognose insgesamt von einem Anstieg der Verkehrsbelastung im Zuge des neuen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) gegenüber der heutigen Verkehrsbelastung der B 96a aus.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung²¹ wurden im Untersuchungsgebiet die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt.

In einer Entfernung von ca. 5 km befindet sich in südwestlicher Richtung der Flughafen Berlin Brandenburg BER. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer festgesetzten Lärmschutzzone.

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen des Edeka-Markts an der Buntzelstraße ein. Diese Geräuschimmissionen sind aufgrund der vorhandenen und sehr viel näher zum Markt gelegenen Wohngebäude in der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbau-

²⁰ LK Argus, Berlin: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan XV-37ea-1 VE Hedwigshöhe ..., 17. Juli 2015

²¹ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 28. September 2015

fläche in der Straße Kirchsteig und in der Buntzelstraße sowie durch die vorhandenen Bettenzimmer des Krankenhauses begrenzt.

Auf dem umliegenden Krankenhausgelände befinden sich weiterhin verschiedene lärmemittierende Anlagen (Rückkühlgeräte).

In der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes befinden sich 1 Vereinssportplatz sowie 2 Bolzplätze. Es wird angenommen, dass die relevanten Immissionsschutzrichtwerte der 18. BImSchV für die Bettenzimmer des bestehenden Krankenhauses eingehalten werden.

Grundlage für die Berechnungen zum Verkehrslärm bildete die aktuelle Verkehrsuntersuchung. Dabei wurde festgestellt, dass im Plangebiet in der baulichen Bestandssituation die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005-1 von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts für sonstige Sondergebiete (wie Kliniken) angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts vollflächig überschritten werden. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60dB(A) nachts werden tags und nachts sicher eingehalten.

2.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotope/Flora

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich Flächen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-37ea als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurden. Planungsrechtlich handelt es sich um private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Streuobstwiese“ bzw. „Magerrasen“.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Oktober 2012 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Aufgrund einer geänderten Biotopausstattung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine erneute Kartierung für den Bereich südöstlich der Streuobstwiese gefordert. Im Rahmen der aktualisierten Biotopbewertung wurden Artenlisten für drei Biotope dokumentiert.²² Die Bestandssituation ist im Fachgutachten Umweltprüfung in Plan. Nr. 1 (Anlage) dargestellt.

Dabei wurde die Wiese in den Randbereichen der Untersuchungsfläche aufgrund ihres Arteninventars als artenreiche Frischwiese eingestuft. Dieser Biototyp ist nach § 28 NatSchG Bln geschützt und gehört zu den am stärksten gefährdeten Biotopen Berlins.

Am Südrand der Fläche befindet sich eine ruderale Staudenflur in typischer Ausprägung. Des Weiteren wurde im Zentrum der Untersuchungsfläche eine lückige Pflanzengesellschaft aus Ruderal- und Wiesenpflanzen festgestellt und dem Biototyp ruderaler Wiese, artenreicher Ausprägung zugeordnet.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich der Biototyp genutzte Streuobstwiese mit einigen höhlenreichen Altbäumen mit hohem Totholzanteil. Gemäß § 28 Abs. 1 Nr.5 NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG sind Obstgehölze in der freien Landschaft als Relikte der Kulturlandschaft gesetzlich geschützt.

Nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine extensive Beweidung durch Schafe.

²² Dr. Hanna Köstler (07.08.2014): Biotopbewertung zur B-Planänderung BP XV-37EA-1 VE, Erweiterungsvorhaben Krankenhaus Hedwigshöhe

Der zentrale Teil des Plangebietes präsentiert sich als ältere Parkanlage mit Rasenflächen, Fußwegen, Hecken, Ziergehölzen, Altbäumen und einer Lindenallee.

Der westliche Bereich des Untersuchungsraumes ist von Infrastruktureinrichtungen des Krankenhauses gekennzeichnet (Behelfsbauten, versiegelte Wege, Parkplätze, Beete, Zierteich). An die B 179, die die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet, grenzt ein asphaltierter Stellplatz an.

Fauna

Die Fläche wurde von einem Fachgutachter²³ hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Die Untersuchung erfolgte zwischen Ende April bis Anfang August 2013 mit spezifischen Untersuchungszeiträumen für die einzelnen Artengruppen. Die artenschutzrechtlichen Ausführungen erfolgen in Kapitel 2.4.10.

Vögel

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden 17 Arten erfasst. 16 Arten wurden als Brutvögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Mindestens eine Art siedelt in unmittelbar angrenzenden Bereichen und nutzt das Gebiet als Nahrungsfläche.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Arten der Roten Liste der Brutvögel Berlins, keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine streng geschützten Vogelarten nachgewiesen. Es brüten drei Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Grauschnäpper), die in der Vorwarnliste der Brutvögel Berlins geführt werden, im Untersuchungsraum. Die in Berlin gefährdete Türkentaube nistet in umliegenden Gärten und nutzt die offene Wiesenfläche im Bebauungsplangebiet als Nahrungshabitat.

Folgende Arten nutzen ganzjährig geschützte Niststätten im Untersuchungsgebiet:

- Baumhöhlen (hier fast ausschließlich Nistkästen): Blaumeise, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Star
- Nischen an Bäumen und/oder Gebäuden: Gartenbaumläufer, Grauschnäpper

Zauneidechsen

Im Rahmen der faunistischen Kartierung (7 Kartierungsgänge im Jahr 2013) konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse erbracht werden. Gezielte Begehungen zum Nachweis von Jungtieren verliefen ohne Beleg.

Als mögliche Gründe für das Fehlen der Zauneidechsen im Untersuchungsraum wird die starke Begängnis durch Spaziergänger (teilweise mit Hunden) und Patienten des angrenzenden Klinikgeländes, aufgeführt. In der Umgebung befinden sich optimalere Lebensräume, wie die östlich angrenzenden Gartenbrachen sowie die Trockenrasenbereiche nördlich des Grünzuges.

Aus der Umgebung ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse bekannt. So wurden 2012 auf einem ca. 400 m nordwestlich gelegenen Bebauungsplangebiet Tiere festgestellt (Scharon 2012).

²³ Jens Scharon: Faunistische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und und geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. XV-37ea-1 VE "St. Hedwigs Krankenhaus" in Berlin Treptow-Köpenick (Falkenberg), November 2013

Fledermäuse

Fledermausquartiere konnten an den vorhandenen Gehölzen und wenigen Gebäuden nicht nachgewiesen werden. In der Dämmerung wurden vereinzelt jagende bzw. fliegende Fledermäuse beobachtet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Plangebiet ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vorkommen, deren Wertigkeiten überwiegend als mittel bis gering einzustufen sind.

Ausgehend vom Altbaumbestand in der Parkanlage sowie des Vorhandenseins gesetzlich geschützter Biotope wird die biologische Vielfalt des gesamten Plangebietes insgesamt als mittel bewertet.

2.3.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet finden sich überwiegend gestörte Bodenverhältnisse. Das Relief des Falkenberges wurde im Bereich der, dem Krankenhaus vorgelagerten Grünanlage, terrassiert. Der Falkenberg umgangssprachlich auch „Buntzelberg“ genannt ist eine natürliche Erhebung und Teil der Hochfläche des Teltow, die sich nördlich des Falkenberges zum Berliner Urstromtal hin absenkt. Der höchste Punkt mit 59,6 m ü. NHN ist gleichzeitig Berlins höchste natürliche Erhebung.

Gemäß der Angaben aus dem Umweltatlas (Bodenarten 2005) besteht der Oberboden überwiegend aus Mittelsanden, der Unterboden hingegen setzt sich aus mittel lehmigen Sanden, stark lehmigen Sanden, mittel sandigen Lehmen und Mittelsanden zusammen. Die Bodengesellschaften (Stand 2005) werden aus Regosol, Pararendzina, und Hortisol zusammengesetzt. Der Untersuchungsraum wird als Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttungen, beschrieben. Das Filtervermögen der Böden wird als gering und die Naturnähe als sehr gering bewertet.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bodengesellschaften sind im Berliner Raum sehr häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Karte 01.12.04 des Umweltatlas schätzt die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein. Der aktuelle Versiegelungsgrad inklusive der künstlichen Teichanlage beläuft sich im Geltungsbereich auf ca. 20 %.

In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Stand 2005) werden für das Plangebiet keine Aussagen formuliert.

In der Begründung des Bebauungsplanes XV-37ea (Stand 2002) wird die Altlastensituation im Plangebiet umfassend dargestellt. Im Anschluss werden die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen sowie deren Konsequenzen für das Bebauungsplanverfahren zusammenfassend beschrieben.

Aufgrund der bekannten Altlastenverdachtsfläche Nr. 6081 (Buntzelstr. 36 - Aufschüttungsbereich des Krankenhauses aufgrund von Ablagerungen durch betriebsbezogene Verfüllung mit Krankenhausabfällen, Bauschutt sowie Aufhaldung) wurde ein orientierendes Bodengutachten (Fa. GSU; Gutachten Nr. 4527001 vom 25. Januar 2001) durchgeführt.

Im Ergebnis wurden Baumaterialien sowie gewerbe- und haussmüllartige Ablagerungen festgestellt. Keine der aufgefundenen Natur- und Fremdprodukte stellte in der vorgefundenen Art und

Menge eine Altlast dar. Aufgrund einer zu geringen Beprobungsdichte, konnten evtl. Belastungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Einvernehmen mit Umwelt- und Gesundheitsamt wurde festgestellt, dass der Altlastenverdacht für die eingegrenzte Deponiefläche bestehen bleibt, ein Verdacht für die restlichen Flächen jedoch nicht aufrecht zu erhalten ist. Von einer Kennzeichnung der Verdachtsflächen im Bebauungsplan wurde abgesehen, da keine Bebauung oder sonstige sensible Nutzung in diesen Bereichen vorgesehen waren.

Abschließend wurde festgestellt, dass sofern auf den Deponieflächen tiefer gehende Eingriffe in den Boden aufgrund geänderter Planungen erfolgen sollen, vertiefende, abschließende Untersuchungen durchzuführen sind.

Für die konkrete Baukörpererweiterung des „Pavillon D“ wurde im weiteren Verfahren ein aktuelles Baugrund-Gutachten²⁴ erarbeitet. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse zusammenfassend beschrieben. Im Bereich des westlichen Gebäudeteils wurden steifplastische bindige Böden, die eine gute Tragfähigkeit aufweisen, erkundet. Im Bereich des östlichen Gebäudeteils wurden aufgefüllte und mit geringen Bauschuttresten durchsetzte, bindige Böden mit einer vergleichbar geringen Lagerungsdichte festgestellt.

Organoleptische Auffälligkeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, wurden im Rahmen der Geländearbeiten nicht festgestellt. In den Auffüllungen sind geringe Bauschuttbeimengungen zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer gibt es innerhalb des Plangebietes nicht. In der Parkanlage befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der neben der Zierfunktion auch als Wasserrückhaltebecken der angrenzenden versiegelten Flächen dient.

In einer Entfernung von ca. 1 km in nordöstlicher Richtung befindet sich die Dahme.

Der Grundwasserflurabstand nimmt im Plangebiet von Osten nach Westen zu. Im östlichen Geltungsbereich (Buntzelstraße) beträgt der Grundwasserflurabstand 15 bis 20 m. Im westlichen Geltungsbereich (Krankenhausgebäude) ist der Grundwasserflurabstand entsprechend der Geländehöhe mit 30 bis 40 m deutlich höher. Es handelt sich folglich um grundwasserferne Standorte. Unweit der Buntzelstraße befinden sich zwei Grundwassermessstellen (Nr. 10655, 10656) im Geltungsbereich, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Ein Wasserschutzgebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. In südöstlicher Richtung liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Friedrichshagen.

Die langjährigen Mittelwerte der Versickerung aus Niederschlägen betragen im Plangebiet 100 bis 150 mm/a. Das langjährige Mittel des Oberflächenabflusses liegt zwischen 150 und 200 mm/a. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 84 mm im Jahr und ist somit als „mittel“ einzustufen (Umweltatlas Karte „Grundwasserneubildung 2005). Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (Stand 2005) wird als gering (1-2 Austausche pro Jahr), die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt als mittel angegeben.

²⁴ Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH, Berlin: 2. Bericht Baugrund-Gutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020), Pavillon D, Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe, 22. Januar 2015

Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers wird über Bodenabläufe in die Kanalisation entwässert. Ein Teil versickert in den vorhandenen unversiegelten Flächen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse (oberflächennahe Bodenschichten mit hohen bindigen Anteilen) eine flächendeckende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich nicht erfolgen kann.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Berliner Umweltatlas wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger klimatischer Belastung dargestellt. Die klimatische Situation des Untersuchungsraumes wird in der Bewertungskategorie nach VDI als weniger günstig beschrieben. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,5 und 9 °C. Der mittlere Jahresniederschlag beläuft sich auf ca. 547 mm.

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung²⁵ zum Bebauungsplanverfahren wird ausgeführt, dass die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr als sehr gering einzustufen sind. Berechnungen für die Jahre 2009, 2015 und 2020 im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans 2011-2017 zeigten die höchsten Werte für das Jahr 2009 auf. Für dieses Jahr wurden für den Straßenabschnitt Buntzelstraße von Grottewitzstraße bis Binswanger Straße Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe NO₂ von 15,0 µg/m³, für PM₁₀ von 22,5 µg/m³ und für PM_{2,5} von 15,6 µg/m³ berechnet.

Das nördlich angrenzende Gebiet (Schafweide, Pferdekoppel) besitzt sehr hohe stadtklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Hier besteht eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Ebenfalls wird für diesen Bereich eine Kaltluftleitbahn mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben. Hier erfolgt ein reliefbedingter Luftaustausch zwischen belasteten innerstädtischen Bereichen und den unbelasteten Randgebieten des südöstlichen Stadtgebietes.

2.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes charakterisiert sich durch unterschiedlichste Nutzungs- und Geländestrukturen. Östlich gelegen grenzen ein Schulgelände mit Großformbebauung, südlich ein Gebiet mit Einzelhausbebauung und hohem Grünanteil, westlich die Bebauung des Krankenhauses und nördlich unterschiedlich genutzte Grün- und Freiflächen an den Untersuchungsraum. In einer Entfernung von ca. 50 m in nordwestlicher Richtung befindet sich die natürliche Erhebung des Falkenberges. Von hier aus ist der Charakter des umliegenden Landschaftsbildes besonders gut erlebbar. Das markante Relief, das von Nordwesten nach Südosten hin abfällt, stellt einen entscheidendes Kriterium für die Wahrnehmung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum dar.

Prägnant ist ebenfalls die optische Gliederung des Geltungsbereiches, die durch die unterschiedlichen Nutzungen (Krankenhaus / Parkanlage) begründet ist. Auf der einen Seite stehen die Gebäude des Krankenhaustraktes mit ausgedehnten Kubaturen (alte Villa, Kapelle und Krankenhausneubau), auf der anderen Seite steht die Parkanlage, die aufgrund der terrassierten Hanglage etwas tiefer gelegen ist. Bei der Grünanlage handelt es sich um den Buntzel-schen Landschaftspark mit zahlreichen Altbäumen und einer Lindenallee.

²⁵ ALB Akustik-Labor Berlin: Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 03. August 2015

Der überwiegende Teil der zukünftigen Baufläche befindet sich im Bereich der Freifläche am Falkenberg-Hang, Teilflächen werden auch als versiegelte Verkehrsflächen genutzt.

Auf der untersten Ebene der terrassierten Parkanlage ist entlang der Buntzelstraße eine Stellplatzanlage gelegen. Auf der unmittelbar angrenzenden, höher gelegenen Terrasse befinden sich im Zusammenhang mit der therapiebezogenen Gartennutzung ein Gewächshaus und weitere dazugehörige Nebenanlagen.

2.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste/Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 13.11.2012) keine Denkmälbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Hervorzuheben ist die nordwestlich in einer Entfernung von ca. 500 m gelegene Gartenstadt Falkenberg, die zwischen 1913 und 1916 gebaut und vom Architekt Bruno Taut entworfen wurde. Die Gartenstadt Falkenberg, auch „Tuschkastensiedlung“ genannt, wurde im Jahr 2008 in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. Zusätzlich befinden sich einige Bau- und Gartendenkmale in nördlicher Richtung in etwa derselben Entfernung zum Plangebiet.

Die Bestandsgebäude sowie die Grünanlage des Krankenhauses besitzen als Sachgüter einen gewissen Stellenwert.

2.3.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 21 NatSchG Bln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Plangebiet wurde dabei ein nach § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes geschützter Biotop festgestellt. Es handelt sich um eine artenreiche Frischwiese artenreicher Ausprägung, die zusätzlich dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ entspricht.

Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich eine Streuobstwiese mit einigen höhlenreichen Altbäumen. Obstgehölze in der freien Landschaft sind gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG als Relikte der Kulturlandschaft gesetzlich geschützt. Obstbäume, die unter den Schutz nach § 28 NatSchG Bln fallen, befinden sich allerdings nur außerhalb des Plangebietes.

In nordöstlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 m außerhalb des Geltungsbereiches ein ebenfalls nach § 28 NatSchG Bln geschützter Biotop (Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen).

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit bei Durchführung der Planung

Der Erweiterungsbau soll die bereits hohe Auslastung im Bereich der spezialisierten altersmedizinischen Behandlungsmöglichkeiten des Krankenhauses langfristig decken und zusätzliche

Kapazitäten schaffen. Zusätzlich wird eine ausreichende wohnortnahe Grund- und Regelversorgung gewährleistet. Die zukünftige Erschließung des Erweiterungsbaus erfolgt über die bestehende innere und äußere Erschließung des Krankenhausgeländes.

Im Rahmen der Verkehrsgutachten wurde das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Zu den 690 Kfz-Fahrten pro Werktag, die durch die Krankenhausnutzung im Bestand hervorgerufen werden, kommen durch die Inbetriebnahme des Erweiterungsbaus 160 Kfz-Fahrten pro Werktag hinzu.²⁶

Mit dem Rückbau der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße gehen Parkmöglichkeiten verloren. Die Nutzung erfolgt jedoch derzeit überwiegend nicht durch Krankenhausbesucher. Für den Erweiterungsbau wird von einem Bedarf an 41 zusätzlichen Stellplätzen ausgegangen. Die Stellplätze sollen in einem Parkdeck auf der Fläche zwischen Ringelblütenweg und Mohnblütenweg untergebracht werden. Bis zum Bau des Parkdecks wird eine provisorische Stellplatzfläche im Bereich Höhenweg und Johannes-Tobei-Straße genutzt.

In der Verkehrsuntersuchung wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch den Neuverkehr der Krankenhauserweiterung sowie der Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz an der Buntzelstraße zum provisorischen Parkplatz an der Johannes-Tobei-Straße keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung²⁷ werden die folgenden Auswirkungsprognosen bezüglich der lärmtechnischen Belange des Vorhabens formuliert.

Es wird eingeschätzt, dass der Fluglärm keine nennenswerten Auswirkungen auf das geplante Vorhaben verursacht.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, Sportanlagen bzw. durch die vorhandenen technischen Anlagen des Krankenhausgeländes sind ebenfalls nicht zu erwarten. (vgl. Kap. III, 1.5)

Der Nachweis über die lärmtechnische Verträglichkeit der Anlagen des geplanten Neubaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegende Nutzung im Bereich des Krankenhausgeländes sind demnach nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung neben der Bestandssituation (2012/2014) auch der Prognosenullfall (2025) und der Prognoseplanfall (2025) untersucht.

Für den Prognosenullfall (2025) wird aufgeführt, dass die für die Beurteilung angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts stärker überschritten werden als im Bestand. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden weiterhin sicher eingehalten.

Für den Prognoseplanfall (2025) wird aufgeführt, dass die für die Beurteilung angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts fast genauso stark überschritten werden wie im Prognosenullfall. Der Erweiterungsbau wirkt selbst schallabschirmend für die westlich davon gelegenen Gebäude im Bestand. Die Häuser A bis C werden so vom Verkehrslärm der Buntzelstraße stärker abgeschirmt.

²⁶ LK Argus, Berlin: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan XV-37ea-1 VE Hedwigshöhe ... in Berlin Treptow-Köpenick, OT Bohnsdorf, 17. Juli 2015

²⁷ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 28. September 2015

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden sicher eingehalten.

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu temporären Lärm- und Staubbelastungen kommen. Diese werden als unerheblich bewertet.

Durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hervorgerufen.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung

Biotope/Flora

Die Errichtung des Erweiterungsbaues im Bereich der planungsrechtlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „Mager-rasen“ und „Streuobstwiese“ stellt einen erheblichen Eingriff dar. Die Funktionen der festgesetzten Maßnahmenflächen werden in Ausgleichsflächen, in denen eine wertgleiche Kompensation angestrebt wird, ersetzt. Dazu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick.

Zusätzlich erfolgt die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen.

Im Bereich der alten Maßnahmenflächen „Streuobstwiese“ müssen gemäß aktuellem Planstand keine Obstbäume gefällt werden.

Für die Anlage von Längsparkern bzw. der Feuerwehrbewegungsfläche an der bestehenden Vorfahrt sollen die zwei außen stehenden, markanten Einzelbäume (Stiel-Eiche und Säuleneiche) erhalten bleiben. Dazu sind bei der Bauausführung Schutzmaßnahmen erforderlich, da zwei Stellplatzflächen voraussichtlich im Traufbereich der beiden Bäume errichtet werden müssen. Die Erdarbeiten im Traufbereich sind in Handarbeit durchzuführen und die Wurzeln ggf. durch Wurzelbrücken zu schützen.

Im Bereich der Bauflächen ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die unmittelbar an den Baukörper angrenzenden Flächen erneut begrünt. Die Fläche NOPQN (Feuerwehrbewegungsfläche) wird wasser- und luftdurchlässig angelegt und begrünt. Die Funktionen für den Naturhaushalt bleiben demnach überwiegend gewahrt.

Mit der Überplanung von Teilbereichen der artenreichen Frischwiese gehen sensible Lebensräume, die gewisse Biotopverbundfunktionen einnehmen, verloren. Im Bereich des Stellplatzes an der Buntzelstraße werden nach der Entsiegelung geeignete Maßnahmen getroffen, die eine artgleiche Kompensation der artenreichen Frischwiese zum Ziel haben. Ausführliche Erläuterungen bezüglich des Eingriffs und des Ausgleichs des geschützten Biotops artenreiche Frischwiese erfolgen in Kapitel 2.4.11.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen und die Begrünung des Stellplatzes an der Buntzelstraße werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Auch der Standort der derzeitigen Arztbaracke wird entsiegelt und steht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Es können hier insbesondere auch neue Bäume gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche der privaten Parkanlage, in der eine therapiebezogene Gartennutzung zulässig ist, wird die Errichtung von Nebenanlagen auf 20 % beschränkt. Dies sichert ausschließlich die bestehenden Nutzungen (z.B. Gewächshaus).

Die Dachflächen des Erweiterungsbaus werden in einem Umfang von ca. 800 m² extensiv begrünt.

Im Bereich der Streuobstwiese werden lediglich randliche Wiesenflächen überplant. Dadurch erfolgt kein Eingriff in einen gesetzlich geschützten Biotop. Alte Obstbäume müssen nicht gefällt werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die vorhandenen Biotopverbundfunktionen nicht unterbrochen, sondern lediglich in den Randbereich geringfügig beeinträchtigt werden. Im Bereich des zu entsiegelnden Stellplatzes wird ein neuer Trittsteinbiotop (artenreiche Frischwiese) angelegt. Zusätzlich entstehen durch die Begrünung der Dachflächen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Biotopverbundsystems.

Fauna

Durch die Umsetzung der Planung werden geringfügig Lebensraumstrukturen der im Plangebiet vorkommenden Tierarten überprägt. Da es sich jedoch um unmittelbare Randflächen der aktuellen Krankenhausanlage handelt, sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu befürchten.

Durch die Entsiegelung der Stellplatzanlage sowie den Abriss der Arztbaracke mit anschließender Begrünung werden neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Die aktuellen Störungen im südlichen Teil der Gartenanlage werden durch die gärtnerische Rekultivierung der Fläche zukünftig ausbleiben.

Es wurde gutachterlich festgestellt, dass die Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, keine dauerhaft geschützten Lebensstätten aufweisen (vgl. Abb. 14 im faunistischen Gutachten, Scharon 2013).

Durch Abstimmung und Einhaltung einer Bauzeitenregelung wird ein Konflikt mit § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG vermieden.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden in Kapitel 2.4.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbleiben.

2.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dieses ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ermittlung des zu erwartenden Versiegelungsgrades erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die festgesetzte Grundfläche (GR) von 1.650 m². Eine Überschreitung der GR um bis zu 60 % durch Nebenanlage ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

sig. Somit ist von einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf von 2.640 m² auszugehen.

Innerhalb der Fläche der privaten Parkanlage, in der eine therapiebezogene Gartennutzung zulässig ist, wird die Errichtung von Nebenanlagen auf 20 % der abgegrenzten Fläche beschränkt.

Neben den geplanten Neuversiegelungen (Erweiterungsbau / Stellplatzanlage) sind auch Entsiegelungs- bzw. Rückbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Nach der Realisierung des Parkdecks innerhalb des Bebauungsplanes XV-37b-1 inklusive der arrondierenden Bebauung werden die Stellplatzanlage an der Buntzelstraße entsiegelt und die Arztbaracke abgerissen und entsiegelt. Anschließend werden beide Flächen im Rahmen von Bepflanzungsmaßnahmen in die Grünanlage des Buntzelschen Landschaftsparks integriert. Eine Teilfläche (Fläche NOPQN) muss dabei als Bewegungsfläche für die Feuerwehr befestigt werden (Schotterrasen, Rasenwaben). Da die Flächen auch weiterhin luft- und wasserdurchlässig ausgeführt sind und ebenfalls begrünt werden, wird für das Schutzgut Boden eine Beeinträchtigung von 20 % angenommen.

Die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen in der Gemeinbedarfsfläche sowie der privaten Parkanlage wird sich vermindernd auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen verschiedener Bodenfunktionen auswirken.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen für das Schutzgut Boden verbleiben.

2.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung

Da der Grundwasserflurabstand von 15 m im östlichen Geltungsbereich auf bis zu 40 m im westlichen Geltungsbereich ansteigt und die Deckschichten des Bodens bindige Anteile aufweisen, wird die Gefahr der Grundwasserverunreinigung im Zuge der Baumaßnahmen als sehr gering eingeschätzt.

Es besteht das planerische Ziel im Bebauungsplan, möglichst das gesamte Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten oder zu versickern. Ein wichtiger Aspekt bei der Zurückhaltung von Niederschlagswasser ist der Wasserrückhalt auf den Dachflächen. Weiterhin sind Wege in den Flächen für Gemeinbedarf und in der privaten Parkanlage wasserdurchlässig herzustellen, was sich ebenfalls eingriffsmindernd auswirkt.

Die Sickermöglichkeiten am Standort sind unterhalb der nur geringdurchlässigen nichtbindigen Böden als günstig einzustufen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Varianten der Entwässerung geprüft. Aufgrund der Lage innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche ist die Versickerung als kritisch zu bewerten. Das abschließende Entwässerungskonzept²⁸ sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser des Erweiterungsbau in den bestehenden Teich einzuleiten. Dazu werden die bestehenden Entwässerungsleitungen erneuert und den aktuellen Erfordernissen angepasst. Die zukünftigen Leitungen verlaufen im Bereich der aktuellen Trasse. Aus dem Teich erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation. Darüber hinaus dient die vorgesehene extensive Dachbegrünung des Erweiterungsbau als eine erste Rückhaltstufe.

²⁸ IPRO consult (02.2016): Entwässerungskonzept zum Bauantrag Krankenhaus Hedwigshöhe Berlin, Neubau Pavillon D

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser verbleiben.

2.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung

Anlagebedingt ist durch die zusätzliche Versiegelung des Baukörpers mit einer erhöhten Aufheizung am Tage bei gleichzeitig verminderter Abkühlung in der Nacht zu rechnen. Die Entsiegelung des Stellplatzes im östlichen Geltungsbereich sowie der Rückbau der Arztbaracke verursachen hingegen positive Effekte auf die kleinklimatische Situation des Plangebietes. Zusätzlich werden durch die Anlage des Baukörpers die lokalen Austauschverhältnisse geringfügig beeinflusst. Die Beeinträchtigungen der nordöstlich befindlichen Kaltluftleitbahn werden im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung²⁹ als geringfügig bewertet. Spürbare Auswirkungen des Erweiterungsbaues auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt ist mit geringfügig erhöhten Verkehrsemissionen des Liefer- und Kundenverkehrs zu rechnen.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades können durch grünordnerische Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Entsiegelungsmaßnahmen, Einzelbaumpflanzungen) soweit reduziert werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen für das Schutzgut Klima, Luft verbleiben.

2.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bei Durchführung der Planung

Die Errichtung des Erweiterungsbaues unmittelbar neben den bestehenden Gebäuden wird die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild vermindern. Lediglich von der Erhebung des Falkenberges wird der Erweiterungsbau deutlich wahrnehmbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht prognostiziert, da sich der Charakter der räumlich-städtebaulichen Situation des Plangebietes aufgrund des Ergänzungsbaues, der sich optisch an den bestehenden Bauten orientieren wird, nicht wesentlich ändert. Hierzu wurden in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Entwurfsstudien erarbeitet, die die Höhenstaffelung und Einbindung des Anbaus in das Gelände zum Thema hatten.

Die landschaftsbildprägende Grünanlage bleibt in vollem Umfang erhalten. Für den Erweiterungsbau müssen keine kulissenbildenden Bäume gefällt werden. Die Anlage der erforderlichen Stellplätze für das OP-Zentrum sowie das chirurgisch medizinische Versorgungszentrum sind im Bereich der Vorfahrt zur Villa/Kapelle vorgesehen. Standorte prägender Einzelbäume finden dabei Berücksichtigung.

Zusätzlich werden die Bereiche des Stellplatzes an der Buntzelstraße und der Arztbaracke nach Abschluss der Entsiegelungsmaßnahmen durch geeignete Bepflanzungen in die Grünanlage zurückgeführt. Durch die Erweiterung der historischen Gartenanlage wird der Erholungswert für Patienten und Besucher vergrößert. Im Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen erfolgt die Anlage von maximal 3 Stellplätzen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch nicht hervorgerufen.

²⁹ ALB Akustik-Labor Berlin: Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 03. August 2015

2.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung

Von der Umsetzung der beschriebenen Planungsziele gehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter aus.

2.4.8 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten zu erwarten.

Bei notwendiger Fällung von gemäß BaumSchVO geschützten Bäumen ist eine behördliche Genehmigung einzuholen und entsprechender Ersatz zu leisten. Insgesamt ist mit der Fällung von drei nach BaumSchVO geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Zusätzlich muss ein Baum (Fichte) gefällt werden, der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-37ea geschützt ist.

Durch die Realisierung des Erweiterungsbaues (Pavillon D) wird der im Bereich des Baugebietes vorhandene geschützte Biotoptyp (artenreiche Frischwiese) überprägt. Ausführliche Erläuterungen zu Bestandsbeschreibung, Bewertung und Bilanzierung der geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen in der Begründung zur Beantragung einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln in Kapitel 2.4.11.

Die unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Obstgehölze sind gemäß § 28 NatSchG Bln als Relikte der Kulturlandschaft geschützt. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen wurden so verschoben, dass voraussichtlich keiner dieser Obstbäume gefällt werden muss.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel 2.4.10.

2.4.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtration, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

2.4.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Lebensraum von europäischen Brutvögeln und Fledermäusen ist. Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich konnten nicht erbracht werden.

Neben einigen Freibrütern, deren Nester während der Brutzeit unter Schutz stehen, wurden auch 9 Nistplätze von Höhlenbrütern (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Star, Gartenrotschwanz, Feldsperling) im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Nester von Höhlenbrütern gehören zu den dauerhaft geschützten Lebensstätten, da sie über mehrere Jahre hinweg genutzt werden.

Im Bereich der geplanten Krankhauserweiterung werden einzelne Bäume gefällt und Gehölzaufwuchs entnommen. Am Rande des Erweiterungsbereichs wurde ein Grünfink-Brutrevier festgestellt. Bei dieser betroffenen Brutvogelart handelt es sich um einen Freibrüter, der in jedem Jahr ein neues Nest anlegt. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt auch bei einer Realisierung des Vorhabens im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) bzw. ist ein Ausweichen in umliegende Flächen möglich.

Baumfällungen sind im Park mit Ausnahme eines Streifens von ca. 2,50 m Breite entlang der bestehenden Auffahrt zur Anlage von Längsparkern nicht erforderlich. In diesem Streifen befinden sich mehrere Bäume, von denen einige gefällt werden müssen. Zwei Bäume können jedoch erhalten bleiben. An diesen beiden Bäumen befindet sich je eine künstliche Nisthilfe für Höhlenbrüter, von denen eine im Untersuchungsjahr durch Kohlmeisen genutzt war. Ein Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten tritt nicht auf, ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht festzustellen.

Da durch Alterung oder den Höhlenbau von Spechten u. a. kurzzeitig Strukturen an Bäumen entstehen können, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können, sind zeitnah vor der Fällung von Bäumen diese auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Die meisten festgestellten Bruten der Höhlen- und Nischenbrüter erfolgen in Nistkästen. Das Vorhandensein einzelner Bruthöhlen in Bäumen, vor allem in höheren schwer einsehbaren Bereichen, kann nicht ausgeschlossen werden. Auch werden Nistkästen von Fledermäusen als Quartiere genutzt.

Die voraussichtlich zu fällenden Einzelbäume besitzen keine Höhlen bzw. Nistkästen.

Eine Beräumung des Geländes (insbesondere Abriss der Gebäude und Fällung von Bäumen) sollte außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit für Vögel vorgenommen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungs- bzw. das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG kann durch eine solche Bauzeitenregelung abgewendet werden.

Unmittelbar vor Abbruch der Baracke ist diese erneut auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren sowie Lebensstätten von Gebäudebrütern zu untersuchen. Sollten Lebensstätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen festgestellt werden, sind vor einer Beseitigung entsprechende Genehmigungen bei der zuständigen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) einzuholen. Entsprechende Ersatzquartiere sind im Vorhabengebiet einzuplanen und zu realisieren.

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Zauneidechse wurde im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nicht festgestellt. Für diese Art ergeben sich somit keine artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

2.4.11 Begründung der Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln

Die Überplanung bzw. die erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist grundsätzlich unzulässig. Das Beeinträchtigungsverbot des § 30 BNatSchG gilt auch in der Bauleitplanung. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen zuständigen Behörden sind nur dann berechtigt, sich über das Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG nach Abwägung aller belange hinwegzusetzen, wenn durch die zuständige Naturschutzbehörde entsprechende Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen erteilt worden sind.³⁰

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG besteht die Möglichkeit, eine Zerstörung oder Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops ausnahmsweise zu erlauben, wenn diese ausgeglichen werden können. Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleibt. Ist kein Ausgleich in diesem Sinne möglich, kann bei Vorliegen der in § 67 Abs. 1 BNatSchG genannten Voraussetzungen eine Befreiung erteilt werden.

Bestandssituation

Im Rahmen der aktualisierten Biotopkartierung³¹, die für den nördlichen Teilbereich durchgeführt wurde, konnte der nach § 28 NatSchG Bln geschützte Biotoptyp artenreiche Frischwiese festgestellt werden. Die Zuordnung zu dem geschützten Biotop erfolgte aufgrund des festgestellten Arteninventars für die Randbereiche der Untersuchungsfläche.

Die Abgrenzung der Fläche in Richtung Norden gestaltet sich aufgrund fehlender vermessungstechnischer Grundlagen als schwierig. Die Gesamtfläche des geschützten Biotops (inklusive der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) beträgt mehr als 2.000 m². Die Flächengröße des geschützten Biotops, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, beträgt ca. 340 m².

Auswirkungen der Planung

Mit der planungsrechtlichen Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung eines Erweiterungsbaues der bestehenden Krankenhausanlage. Mit der Realisierung der Planung ist mit dem Verlust der Teilflächen des geschützten Biotops, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden, zu rechnen.

Begründung

Da es sich um einen Erweiterungsbau handelt, der Verbindungen zu den bestehenden Anlagen benötigt, die auch ökonomisch vertretbar sind, wird der ausgewiesene Standort als alternativlos angesehen. Der festgesetzte Flächenbedarf ergibt sich aus dem prognostizierten Patientenaufkommen des Krankenhauses.

Ausgleich

Ergänzend zu der durchgeführten Biotopkartierung wurde auch eine Einschätzung bezüglich der Qualität bzw. Eignung der vorgesehenen Ausgleichsfläche (Stellplatz an der Buntzelstraße)

³⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - SenStadt I E 2 (09/2010): Anwendungshinweise zu § 30 Bundesnaturschutzgesetz - gesetzlich geschützte Biotope

³¹ Dr. Hanna Köstler (07.08.2014): Biotopbewertung zur B-Planänderung BP XV-37EA-1 VE, Erweiterungsvorhaben Krankenhaus Hedwigshöhe

innerhalb des Geltungsbereiches formuliert. Nach Einschätzung der Fachgutachterin ist die Fläche nach den durchzuführenden Entsiegelungsmaßnahmen sowie der Beseitigung sämtlicher anthropogener Auffüllungen unter Anwendung geeigneter Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (Ansaat, Pflegemahd) zur Anlage einer neuen artenreichen Frischwiese und damit zum Ausgleich geeignet.³²

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Flächen in einem Umfang von ca. 1.137 m² entsiegelt. Auf der gesamten Maßnahmenfläche von ca. 1.186 m² wird durch die umzusetzenden Entwicklungsmaßnahmen eine artenreiche Frischwiese entstehen. Das Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche beträgt demnach ca. 1: 3,5.

Geplante Umsetzung

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme wird von einer Fachfirma durchgeführt.³³ Innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf der nördlich angrenzenden Fläche der artenreichen Frischwiese soll auf einer Gesamtfläche von ca. 2.500 m² autochthones Saatgut gewonnen werden. Da die Fläche Anfang Juli 2015 gemäht wurde, ist die Mahdgutgewinnung für den Zeitraum Mitte bis Ende September 2015 geplant. Bis dahin erfolgt keine weitere Mahd seitens des Vorhabenträgers. Die Mahdgutgewinnung erfolgt nach dem Wiesendruschverfahren.

Zum Zeitpunkt der Mahdgutgewinnung wird die Ausgleichsfläche (zu entsiegelnder Stellplatz an der Buntzelstraße) voraussichtlich noch nicht für eine Begrünung zur Verfügung stehen. Deshalb müssen die Samen aus dem Mahdgut gewonnen, aufbereitet und bis zur Aussaat eingelagert werden.

Erfahrungsgemäß charakterisiert sich der letzte Grünlandaufwuchs durch geringe Samenausbeute bei einem eingeschränkten Arteninventar. Daher ist geplant, dem Saatgut Samen charakteristischer Frischwiesenarten aus zertifiziertem Regiosaatgut zuzusetzen. Neben Arten, die bereits auf der artenreichen Frischwiese vorkommen, sind vor allem charakteristische und wertbestimmende Arten des LRT 6510 beizumischen. Die Ansaatstärke wird mit ca. 1 g/m² veranschlagt.

Nach der Entsiegelung der Stellplatzanlage erfolgt unmittelbar vor den geplanten Ansaatmaßnahmen die Vorbereitung des Oberbodens in der Form, dass dieser den Anforderungen für die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese entspricht. Die Ansaat erfolgt zu einem geeigneten Zeitpunkt und ist mit einer Fachfirma abzustimmen.

Zur Pflege der Maßnahmenfläche wird eine einschürige Mahd ab September mit Beräumung des Mahdgutes festgelegt. Eine dauerhafte Mahd ist erforderlich, um die Sukzession durch Gehölze aufzuhalten. Der definierte Mahdrhythmus fördert blühende Kräuter. Das Mahdgut ist abzufahren, um eine weitere Nährstoffanreicherung zu vermeiden und die Standorte abzumagern. Eine Verringerung des Nährstoffangebotes führt langfristig zu einer Zunahme von Arten.

Der Zeitraum für die jährlichen Pflegemaßnahmen wird auf 20 Jahre festgelegt.

Die rechtliche Sicherung der beschriebenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick.

³² Dr. Hanna Köstler (07.08.2014): Biotopbewertung zur B-Planänderung BP XV-37EA-1 VE, Erweiterungsvorhaben Krankenhaus Hedwigshöhe

³³ Nagola Re GmbH

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Initial-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Eingriff in den geschützten Biotop artenreiche Frischwiese ausgleichbar.

2.4.12 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Unmittelbar östlich grenzt eine Grünfläche an.

Die Bestandsgebäude verlaufen überwiegend unmittelbar entlang der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes XV-37ea. Gemäß dem geltenden Baurecht des Bebauungsplanes wäre die Errichtung von Erweiterungsbauten somit nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Kompensationsflächen für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes XV-37ea dienen, weiter entwickeln. Durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen weiter steigern.

Das Plangebiet würde sich unter den gegebenen Voraussetzungen weiterentwickeln.

Die Notwendigkeit zur Nutzungserweiterung der Krankenhausanlage ergibt sich aus den medizinischen Zielstellungen der Krankenhausplanung und der bereits hohen Auslastung des Standortes bis an die Kapazitätsgrenzen.

2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen.

Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das „Vereinfachte Verfahren“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin³⁴ herangezogen.

³⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2013): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Berlin

2.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Nutzung einer bereits erschlossenen Baufläche
- schichtgerechte und sachgemäße Behandlung, Lagerung und Einbau von autochthonen Böden
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Anlage von Wegen
- Festsetzung von Pflanzlisten mit Pflanzen gebietseigener Herkunft
- Verwendung von trockenheitsresistenten Arten
- Baustelleneinrichtungen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen
- Schutzmaßnahmen zum Erhalt einzelner Bestandsbäume
- Errichtung eines standsicheren Bauzaunes zum Schutz der an das geplante Neubauvorhaben grenzenden geschützten Biotopflächen
- Anlage extensiver Dachbegrünung
- Durchführung von Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode von Vögeln (März bis September).
- Berücksichtigung der Unterlage „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ - www.vogelglas.info
- Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen

2.5.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Voraussetzung für die Feststellung von kompensationspflichtigen naturschutzrechtlichen Eingriffen ist die Einschätzung, ob die durch die Planung ermöglichten Maßnahmen auch schon vor der planerischen Entscheidung möglich waren. Denn gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur methodischen Bewältigung der Eingriffsregelung ist bei baulicher Inanspruchnahme von Kompensationsflächen „doppelter Ausgleich“, sowohl für die ursprünglich definierten Ausgleichsflächen als auch für das neue Vorhaben erforderlich. Bedingung für den Planungsprozess ist somit die Verlagerung der im B-Plan XV-37ea festgesetzten Maßnahmenflächen.

Im Bereich der privaten Parkanlage erfolgt die Aufgabe des bestehenden Baurechtes aus dem Bebauungsplan XV-37-ea für die Errichtung einer Stellplatzanlage zugunsten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Anlage einer artenreichen Frischwiese. Im westlichen Geltungsbereich erfolgt dabei die Ausweisung von Bauflächen (Stellplatzflächen eingeschlossen) innerhalb der ursprünglichen privaten Parkanlage. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von erforderlichen Nebenanlagen für eine therapiebezogene Gartennutzung innerhalb der Fläche CDEFC, eine Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie zufahrtsberechtigte Nutzer auf der Fläche GHIJKLMG sowie eine Feuerwehraufstellfläche auf der Fläche NOPQN planungsrechtlich gesichert.

2.5.2.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans XV-37 ea (festgesetzt am 02.04.2001). Der Bebauungsplan XV-37 ea setzt für das nördliche Plangebiet Private Grünfläche mit unterschiedlichen maßnahmenbezogenen Zweckbestimmungen („Extensive Streuobst-

wiese“, „Magerrasen“) fest. Die Flächen des südlich anschließenden Buntzelschen Landschaftsparks mit seinen historischen Gartenterrassen sind als Private Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Privaten Parkanlage ist im Bereich der mittleren Gartenterrassen die Errichtung eines Gewächshauses (Grundfläche 72 m²) zulässig.

Die bestehende Stellplatzanlage an der Buntzelstraße mit Anbindung an die Grottewitzstraße (ca. 1.400 m²) ist als Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus 1) festgesetzt und vollständig mit einer Flächenumgrenzung für Stellplätze überlagert.

In der Umgebung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan XV-37 ea die bestehenden baulich genutzten Bereiche der Krankenhausanlage als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus 1 fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Mit der Ausweisung der Fläche werden die vorhandenen Einrichtungen und bereits umgesetzten Ausbaustufen des Krankenhauses gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus 1 auf 30 % festgesetzt, was zu einer potenziellen Gesamtüberbauung von 65 % führt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Höchstmaß von vier Geschossen für den Bereich des Hauptgebäudes und der Altbauten entlang der Grottewitzstraße ausgewiesen. Zur planerischen Sicherung eines Übergangsbereiches zu den nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsteilen ist für den nördlichen Teilbereich (Standort Haus C) die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von drei Geschossen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche in Form einer flächenhaften Ausweisung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nördlich und nordwestlich angrenzenden und von baulicher Nutzung freien Flächen sind als Private Grünflächen mit differenzierten Zweckbestimmungen auf Grundlage des städtebaulichen bzw. landschaftsplanerischen Konzeptes für den Bereich am Falkenberg festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind mit Textfestsetzungen kombiniert, die teilweise auch eingriffsmindernde oder kompensatorische Wirkungen erzielen. Davon sind folgende für die Bebauungsplanänderung relevant:

- Erhaltung des Altbaubestandes und Ersatz natürlich abgehender Bäume am Standort innerhalb der historischen Parkanlage,
- Verwendung sickerfähiger Befestigungen bei Anlage von Wegen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der privaten Parkanlage,
- Anlage von Streuobstwiesen auf einer festgesetzten Fläche in einer definierten Dichte,
- Pflege eines Magerrasens,
- Mindestbepflanzung der Flächen für den Gemeinbedarf mit Obst- oder Laubbäumen in einer bestimmten Dichte,
- extensive Begrünung der Flachdächer,
- Begrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen innerhalb Flächen für den Gemeinbedarf.

2.5.2.2 Funktionsverlust festgesetzter Kompensationsmaßnahmen

Der Erweiterungsbau erfolgt an einer Stelle, für die nach geltendem Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt sind, die gleichzeitig die Funktion als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB haben. Es handelt sich hierbei um private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Magerrasen“ und „extensive Streuobstwiese“, die unmittelbar an die bisher festgesetzten Bauflächen angrenzen. Teilbereiche dieser Flächen werden durch den Erweiterungsbau des Krankenhauses zu-

künftig in Anspruch genommen. Insgesamt gehen durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ca. 1.240 m² Maßnahmenfläche „Magerrasen“ und ca. 765 m² Maßnahmenfläche „extensive Streuobstwiese“ verloren.

2.5.2.3 Ausgleich für den Funktionsverlust festgesetzter Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Funktionsverlust festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen „Magerrasen“ und „extensive Streuobstwiese“ werden externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Dazu erfolgen vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Bezirk Treptow-Köpenick und dem Vorhabenträger, in denen sowohl Flächensicherungen als auch die erforderlichen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen festgelegt werden.

Da im vorliegenden Fall eine wertgleiche Kompensation angestrebt ist, wird der Funktionsverlust der planungsrechtlich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gesondert und nicht im Rahmen des nachfolgenden Kostenäquivalentverfahrens bilanziert.

Die Ermittlung der fiktiven Wiederherstellungskosten erfolgt für die im Bebauungsplan XV-37ea im Jahr 2001 festgesetzten Biotope in den theoretisch optimal ausgeführten Maßnahmen Streuobstwiese (765 m²) und Magerrasen (1.240 m²).

Im Rahmen des Fachgutachtens Umweltprüfung wird ein fiktiver Wiederherstellungswert mit einem Gesamtkostenäquivalent von **10.439,76 €** (brutto) errechnet.

Für die Kompensation o.g. Verlustes wird eine Ersatzmaßnahme „Herstellung und Pflege von 3.077 m² Trockenrasen“ im Bereich der Rückbauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Reifenwerks Schmöckwitz, Adlergestell 708-730 durchgeführt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist dem Fachvermögen der Berliner Forsten zugeordnet. Die Maßnahmenumsetzung durch den Investor wird im Durchführungsvertrag geregelt

Im Bestand ist von einem Rohbodenstandort, ausgebildet als vegetationsarme Sandfläche nach Entsiegelung auszugehen. Mit der Aufwertung/Entwicklung zur Heidenelken-Grasnelkenflur bzw. zum Grasnelken-Raublattschwingel-Rasen und deren dauerhafter Pflege wird ein gleichwertiger Ersatz für die zu überplanenden geschützten Biotopflächen im B-Plan XV-37ea-1 VE erzielt.

Die Kostenermittlung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Basis gemittelter Marktpreise für die Herstellung von Magerrasen, wonach der Einzelpreis für Herstellung und vierjährige Fertigungs- und Entwicklungspflege bei 2,60 €/m² netto liegt.

Unter Berücksichtigung von 10 % Planungskosten und der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer von 19 % ergibt sich somit ein Bruttozahlbetrag von **10.472,26 €** (brutto).

Mit der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme wird der Ausgleich für die zu bebauenden Ausgleichsflächen des Bebauungsplans XV-37ea (Magerrasen, Streuobstwiese) gesichert. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.5.2.4 Eingriffsbilanz nach dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten

Da es sich bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein kleinräumiges innerstädtisches Vorhaben handelt, in dem keine Funktionen des Naturhaushaltes von "besonderer Bedeutung" erheblich beeinträchtigt werden, wird zur Ermittlung des Kompensationsumfan-

ges das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten (vereinfachtes Verfahren) herangezogen.³⁵

Zur Ermittlung des Umfanges an notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff, ist die derzeitige planungsrechtliche Gebietsqualität und deren Auswirkung auf die Zulässigkeit von Vorhaben zugrunde zu legen.

Durch die Überplanung des Änderungsbereiches wird neues und zusätzliches Baurecht geschaffen, das bisher im geplanten Umfang bzw. auf der geplanten Fläche nicht genehmigungsfähig wäre. Zukünftig sollen mehr Flächen innerhalb des Plangebietes einer Bebauung zugeführt werden.

Anhand der vorliegenden Datengrundlagen können keine belastbaren Aussagen zum aktuellen Bebauungsgrad mit Haupt- und Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-37 ea getroffen werden. Zur Ermittlung des neuen Versiegelungsumfanges wird deshalb angenommen, dass der maximal zulässige Versiegelungsgrad innerhalb des Bebauungsplanes XV-37 ea ausgeschöpft wurde (worst-case-Annahme).

Die bisher als Stellplatzfläche festgesetzte Fläche im Umfang von ca. 1.400 m² (davon real ca. 1.140 m² bebaut) wird in ihrer festgesetzten Nutzung aufgegeben. Diese Fläche kann vollständig (unabhängig vom tatsächlichen Versiegelungsumfang) in die Bilanzierung eingehen.

Die Arztbaracke in der Parkanlage vor der alten Villa ist bereits im geltenden Bebauungsplan nicht mehr als Baufläche festgesetzt und damit Bestandteil der alten Eingriffsbetrachtung (als Entsiegelung in der Grünfläche). Ein Teil der ehemals vorhandenen Bebauung der Baracke ist bereits zurückgebaut worden (ca. 515 m² von ehemals ca. 900 m²). Ein anderer Teil wird aktuell noch genutzt (ca. 385 m²). Der Rückbau der Bestandsbebauung ist bereits Bestandteil der alten Bilanzierung, kann also nicht mehr angerechnet werden.

Innerhalb der privaten Parkanlage ist auf der Fläche CDEFC (1.287 m²) die Errichtung von Nebenanlagen einer gärtnerischen Nutzung für therapeutische Zwecke auf einem Flächenanteil von 20 % zulässig. Diese sind als Neuversiegelung in die Bilanzierung einzustellen.

Die Festsetzung der Zufahrt (Fläche GHIJKLMG) innerhalb der privaten Parkanlage sichert lediglich das bestehende Fahrrecht. Da es sich um eine bestandsorientierte Festsetzung handelt, werden keine neuen Eingriffe vorbereitet.

In einem Umfang von 182 m² ist aus Gründen des Brandschutzes die Ausweisung einer Feuerwehrebewegungsfläche erforderlich (Fläche NOPQN). Da diese Fläche im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt und anschließend begrünt wird, bleiben die Naturhaushaltsfunktionen dieser Fläche weitgehend erhalten. Es wird eine Beeinträchtigung von 20 % angerechnet.

Im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ wird ein Äquivalent für die Wiederherstellungskosten ermittelt. Für die Berechnung erfolgt eine Unterteilung des Eingriffs in die abiotische und biotische Komponente.

Grundlage für die Ermittlung der eingriffsrelevanten Flächengrößen wird der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (Stand: Dezember 2015) mit seinen Festsetzungen sein.

³⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Mai 2013): Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin

Unter Berücksichtigung der Eingriffe in die abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushaltes wurde ein Kostenäquivalent bei den biotischen Komponenten von 8.860,89 € (netto), bei den abiotischen Komponenten ein Kostenäquivalent von 18.993 € (netto) sowie ein Gesamtkostenäquivalent von **33.146,12 €** (inkl. Mwst.) ermittelt, das im Rahmen von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Auf der Grundlage der BaumschVO Bln wurde ein durch Baumpflanzungen auszugleichender Betrag von 2.474,00 € ermittelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt:

- 800 m² extensive Dachbegrünung
- Anlage einer extensiv gepflegten Frischwiese auf der Maßnahmenfläche innerhalb der privaten Parkanlage
- Pflanzung von mindesten 5 Bäumen mit einem Stammumfang von mindesten 16 cm

Die Anlage und extensive Pflege einer artenreichen Frischwiese dient als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in den biotischen Naturhaushalt (Schutzgut Pflanzen und Tiere).

Die extensive Dachbegrünung dient mit der Anlage neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere ebenfalls als Ersatzmaßnahme für dieses Schutzgut.

Die Dachbegrünung erhöht gleichzeitig den Rückhalt des Regenwassers und vermindert Temperaturextreme. Das Regenwasser steht somit der Verdunstung zur Verfügung. Die Dachbegrünung ist für die Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft eine direkte Ausgleichsmaßnahme. Für den Boden ist sie teilweise ausgleichsrelevant, da in der Bodenaufgabe Bodenleben möglich ist, wenn auch nicht in tieferen Horizonten.

Die festgesetzte Maßnahme der extensiven Dachbegrünung stellt somit sowohl für die biotischen als auch für die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes eine Aufwertung dar. Eine nachvollziehbare Aufteilung der Ersatzmaßnahme „Dachbegrünung“ in Herstellungs- und Pflegekosten für Vegetations- bzw. Substratmaßnahmen mit einer anteiligen Zuordnung als Ausgleich für Eingriffe in biotische bzw. abiotische Komponenten des Naturhaushaltes, erscheint bei dieser multifunktional wirksamen Kompensationsmaßnahme nicht möglich und wenig sinnvoll.

Gemäß den Vorgaben des „vereinfachten Verfahrens“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin wird im Fachgutachten Umweltprüfung ein rechnerisches Gesamtkostenäquivalent von **33.430,67 €** (inkl. Mwst.) für die Ausgleichsmaßnahmen errechnet. Durch die Pflanzung von 5 Bäumen wird mit einem Betrag von 2.695,00 € der Ausgleich in den geschützten Baumbestand gesichert.

Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Nummerierung 7, 9 und 10 sichern die Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß dem bislang geltenden Planungsrecht wäre das geplante Vorhaben ohne die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes XV-37ea nicht möglich.

Im Flächennutzungsplan³⁶ Berlin wird das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Krankenhaus) des St. Hedwig Klinikums dargestellt. Die Planungsmöglichkeiten ergeben sich insofern aus der übergeordneten Planung.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Erweiterungsbau handelt, der Verbindungen zu den bestehenden Gebäuden benötigt, die auch ökonomisch vertretbar zu realisieren sind, wird der ausgewiesene Standort als alternativlos angesehen. Der festgesetzte Flächenbedarf ergibt sich aus dem prognostizierten Patientenaufkommen des Krankenhauses.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden um Stellungnahmen gebeten. Die Vorgebrachten Hinweise und Anregungen fanden im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker³⁷ bzw. der Digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v.a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Zusätzlich wurden aktuelle Untersuchungen und Fachgutachten zu den Themenbereichen Artenschutz, Boden, Versickerung, Verkehr, Lärm und Lufthygiene bei der Erarbeitung der Umweltprüfung berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das „Vereinfachte Verfahren“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin verwendet. Die Ermittlung erfolgt in Kapitel 2.5.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitoring nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen.

³⁶ Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. Juni 2011 (ABl. S.2343).

³⁷ Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat die planungsrechtliche Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf sowie der Sicherung der vorhandenen privaten Parkanlage zum Ziel. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Grottewitzstraße.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wird durch die vorhandenen Nutzungen (Krankenhaus, private Parkanlage) geprägt. Es kommen ausschließlich anthropogen überformte Biotope vor. Im Bereich des Falkenberges hat sich ein nach § 28 NatSchG Bln geschützter Biotop (artenreiche Frischwiese) entwickelt.

Im Rahmen der faunistischen Kartierung wurde festgestellt, dass das Plangebiet Lebensraum von Brutvögeln ist. Artenschutzrechtlich begründete Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine relevanten Lebensraumstrukturen überplant werden.

Aufgrund der historischen Nutzung des Plangebietes ist flächendeckend von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Oberflächengewässer kommen nicht vor. Besondere klimatische Funktionen weist das Plangebiet nicht auf.

Das Umfeld des Plangebietes charakterisiert sich durch unterschiedlichste Nutzungs- und Geländestrukturen. Das markante Relief des unmittelbar angrenzenden Falkenberges, das von Nordwesten nach Südosten hin abfällt, stellt ein entscheidendes Kriterium für die Wahrnehmung des Landschaftsbildes im Untersuchungsraum dar. Zur Vermeidung von erheblichen Landschaftsbildbeeinträchtigungen wurden in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Entwurfsstudien erarbeitet, die die Höhenstaffelung und Einbindung des Anbaus in das Gelände berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nicht im Untersuchungsraum und seiner näheren Umgebung.

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und dem sich daraus ergebenden Kompensationsbedarf wurden alle relevanten Rahmenbedingungen in die Betrachtung einbezogen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden Dachbegrünung sowie die Anlage und Pflege einer artenreichen Frischwiese festgesetzt. Die Anlage der artenreichen Frischwiese erfolgt auf der vorher zu entsiegelnden Stellplatzfläche an der Bunzelstraße. Sie dient als Ausgleich für die Überplanung des geschützten Biotops. Weiterhin werden Baumpflanzungen festgesetzt, die als Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand dienen.

Der durch das Vorhaben begründete naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches soweit ausgeglichen werden, dass keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen verbleiben und das Landschaftsbild in Teilbereichen neu gestaltet wird.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Umweltverträglichkeit des Vorhabens festzustellen.

III. Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Primäre Zielsetzung der Planung ist es, die Errichtung eines neuen Klinikgebäudes am bestehenden Krankenhausstandort zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Der Erweiterungsbedarf ergibt sich aus veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und gesundheitspolitischen Zielstellungen sowie der aktuell prognostizierten Bedarfsentwicklung. Mit dem Bebauungsplan XV-37ea-1 VE sollen folgende generelle Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals,
- Optimierung der Bestandsnutzung und Sicherung an einem etablierten Standort,
- Berücksichtigung der sensiblen naturräumlichen Lage im Übergang zur Falkenbergkuppe, Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes,
- Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für den geplanten Erweiterungsbau sowie für funktional dringend erforderliche Stellplätze in direkter Zuordnung zu bestehenden Krankenhaus-einrichtungen,
- Integration der bestehenden Stellplatzanlage in die Private Grünfläche (Rückbau und Begrünung),
- Sicherung abgegrenzter Bereiche für besondere Nutzungszwecke innerhalb der Privaten Parkanlage (Gärtnerische Nutzung zu Therapiezwecken/Zufahrt Vorplatz und RTW-Stützpunkt Bewegungsflächen für die Feuerwehr).

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die vorgesehenen baulichen Erweiterungsmaßnahmen sowie die beabsichtigten Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der Freiflächen auf Grundlage der abgestimmten Projektplanung des Vorhabenträgers ermöglicht werden. Die Festsetzungen sollen sich soweit möglich am Festsetzungskanon des bestandskräftigen Bebauungsplanes XV-37ea orientieren.

Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und unterbaubaren Grundstücksflächen, private Grünflächen (Private Parkanlage), Flächen mit besonderem Nutzungszweck sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest und ändert damit in Teilen das mit dem Bebauungsplan XV-37ea bestehende Planungsrecht.

Zur Sicherung der planerischen Zielsetzung wird die im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzte Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 in Richtung der privaten Grünflächen „Magerrasen“ sowie „Private Parkanlage“ erweitert. Die Abgrenzung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept bzw. der konkreten Projektplanung und den räumlich funktionalen Anforderungen der Bebauungsstruktur. Neben den für die Errichtung des geplanten Klinikgebäudes (Haus D) erforderlichen Flächen, werden auch die Flächenanteile des bestehenden und befahrbaren Vorplatzes Villa mit Zufahrtsflächen für die Feuerwehr und der in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) und dem ambulanten OP-Zentrum geplanten Stellplätze berücksichtigt und in die Gemeinbedarfsfläche eingebunden. Die Baumassenverteilung ist über eine (erweiterte) Baukörperfestsetzung, die Vorgabe der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Die bislang für rund 65 Stellplätze des Krankenhauses am Fuß des „Buntzelbergs“ gesicherte Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 wird aufgegeben und den historischen Gartenterrassen zugeordnet. Die Fläche wird als PRIVATE PARKANLAGE Bestandteil der umgebenden

Grünfläche. Der Rückbau und die Entsiegelung sowie die Begrünung der Stellplatzfläche in Form einer artenreichen Frischwiese werden über die Festsetzung einer entsprechenden Maßnahme gesichert. Zur Sicherung des Altbaumbestandes der Parkanlage und der historischen Gartenterrassen werden entsprechende Festsetzungen zum Erhalt sowie Pflanzfestsetzungen getroffen.

Als besondere, in ihrem Bestand zu sichernde Nutzungen werden die bestehende Zufahrt zum Vorplatz Villa, zu den geplanten Stellplätzen und zum Rettungswagenstützpunkt sowie auch die auf einer der historischen Gartenterrassen bestehenden gärtnerischen Nutzungen (Therapiegärten) innerhalb der Privaten Parkanlage ermöglicht. Die erforderliche Bewegungsfläche für die Feuerwehr wird im Bereich des abzureißenden Barackengebäudes angeordnet und mit geeigneten gartenbaulichen Maßnahmen in die Parkanlage eingebettet.

1.1 Städtebauliches Konzept / Projektdarstellung

Mit der Erweiterungsplanung wird die ortsbezogene und standortverträgliche Entwicklung des Krankenhausstandortes Hedwigshöhe fortgeführt. Anhand einer Bebauungsstudie³⁸ zu den geplanten Erweiterungsmaßnahmen wurden zunächst wesentliche Konzeptbausteine und Entwurfparameter der zukünftigen Bebauung erarbeitet und mit dem Bezirk abgestimmt. Die mit der Bebauungsstudie ermittelten Planungsvorgaben dienten als Grundlage eines durch den Vorhabenträger durchgeführten, mehrstufigen Architektenauswahlverfahrens, in dessen Ergebnis im Mai 2015 ein abgestimmtes Bebauungskonzept vorlag.

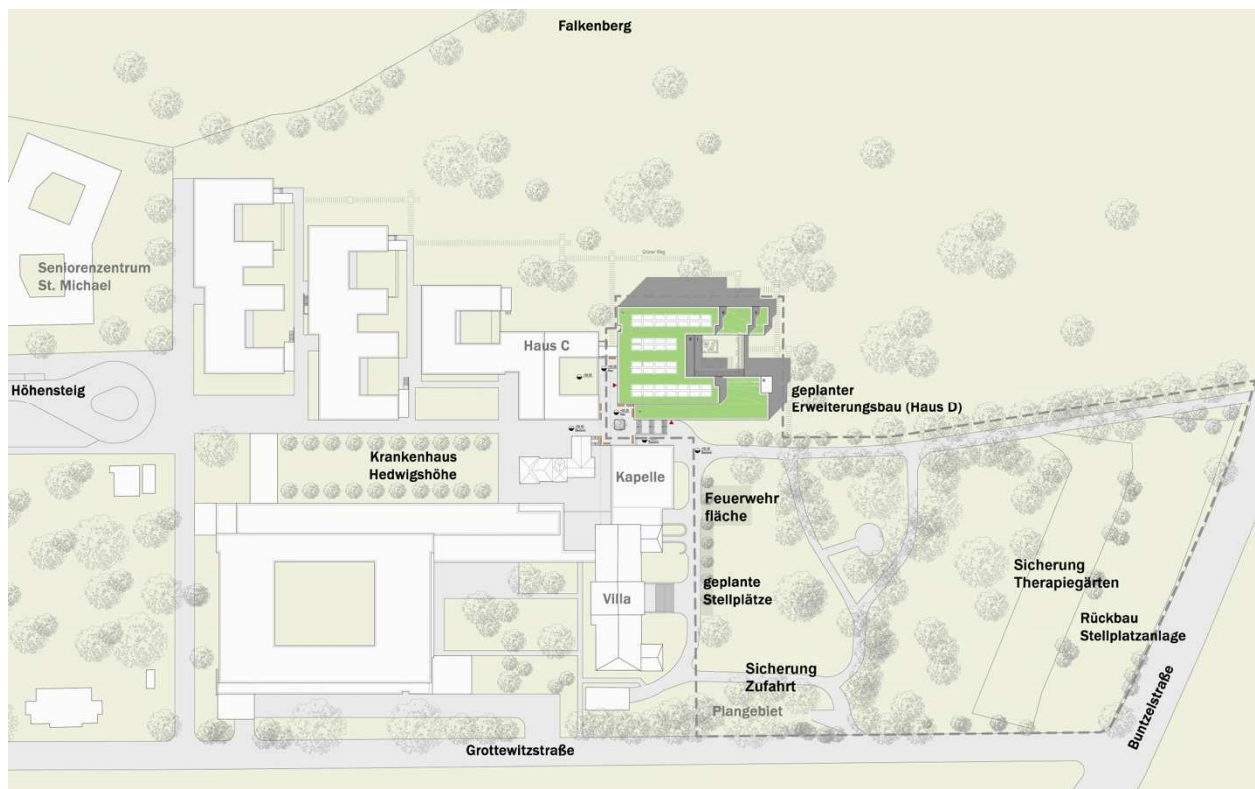


Abbildung 6: Bebauung und Freiflächen (Übersicht)

³⁸ Erweiterung baulicher Anlagen und Rekonstruktion von Freiflächen Krankenhaus Hedwigshöhe, Architekturbüro Dr.-Ing. Karlheinz Wendisch, Berlin, März 2014

Eine weitere Qualifizierung der Planung erfolgte unter Einbindung der Ergebnisse diverser Fachgutachten sowie in Vorbereitung der Bauantragstellung³⁹.

Wesentliche Kriterien und Anforderungen an die Entwurfsentwicklung, die bereits in den Bebauungsplan XV-37ea Eingang fanden, stellen auch weiterhin die Beachtung der vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen, insbesondere die Berücksichtigung der topographischen Situation des Falkenberg-Osthanges und der Falkenberg-Kuppe sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes innerhalb dieses sensiblen Raumes dar. Zur Umsetzung der genannten Ziele sieht das Baukonzept folgende Entwurfskomponenten vor:

- Orientierung des Erweiterungsbaus an bestehenden Pavillonbauten,
- Öffnung des Baukörpers nach Osten mit einer differenzierten Dimensionierung und Anordnung der Gebäudeflügel,
- auslaufende Höhenstaffelung in Richtung des angrenzenden Freiraums mit gestuften Rücksprüngen und Terrassenausbildungen.

Klinischer Erweiterungsbau („Haus D“)

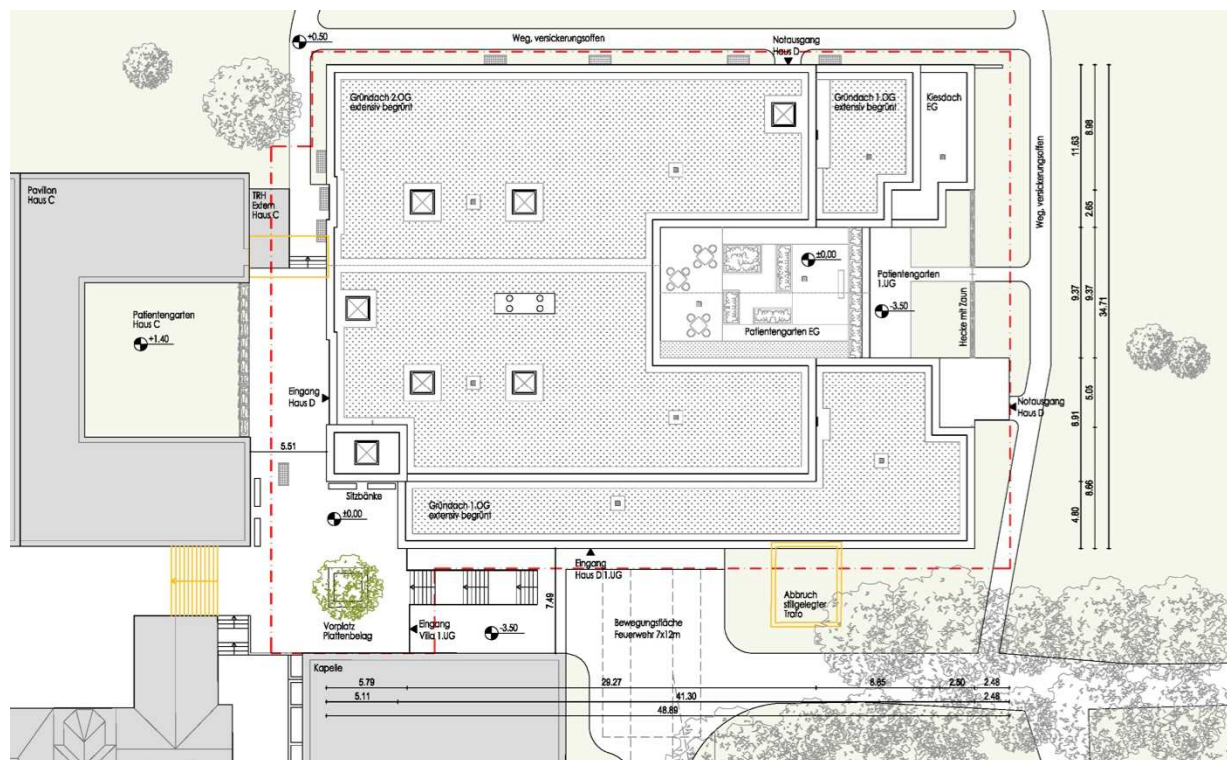


Abbildung 7: Projektplanung (Haus D), Maron Rinne, Dezember 2015

Korrespondierend mit den Gebäudehöhen im Bestand (Villa, Kapelle und Turmgebäude, Pavillons) besteht der geplante Baukörper aus einem hangseitig bis zu dreigeschossigen und einem südlichen Gebäudeteil mit freiliegendem Untergeschoss. Beide Gebäudeteile werden in Richtung Osten etagenweise abgetreppt. Der hangseitig orientierte Nordflügel wird einhüftig, der südliche Gebäudeflügel zweihüftig ausgebildet. Die flach ausgeführten Dachflächen werden überwiegend extensiv begrünt.

³⁹ Maron Rinne Architekten, Berlin: Krankenhaus Hedwigshöhe – Neubau Pavillon D, 1. Dezember 2015

Das durch die Einordnung des neuen Gebäudes in das Gelände erzielte Höhenniveau ermöglicht eine barrierefreie Verlängerung des Platzes vor dem Hauptgebäude (Haupteingang Höhensteig) bis zum Haus D und der benachbarten Kapelle. Zwischen Haus D und Kapelle wird ein neu geschaffener Vorplatz als markanter Endpunkt der Freiflächengestaltung ausgebildet.

Der Haupteingang zum Haus D an der westlichen Gebäudeseite ist über einen neu gestalteten Vorplatz im Erdgeschoss zugänglich, der barrierefrei an den zentralen Platz des Krankenhausgeländes in östlicher Verlängerung des Höhensteigs angebunden ist. Eine barrierefreie bauliche Verbindung zur südlich benachbarten Kapelle/Villa ist im Untergeschoss vorgesehen und sichert die wichtige bettengängige Verbindung zur diagnostischen Abteilung und dem OP-Bereich. Ein zusätzlicher Zugang an dieser Verbindung ermöglicht den barrierefreien Zugang zu Haus D auf Ebene des Untergeschosses von Osten, die dem Höhenniveau der Vorfahrt zur Villa entspricht.

Der Erweiterungsbau dient nach aktuellem Planungsstand der Aufnahme von zwei Stationen sowie einer Tagesklinik mit insgesamt rund 80 Betten. Folgende Funktionsbereiche sind vorgesehen:

1. Psychiatrische Station im Erdgeschoss;
2. Somatische Station im 1. Obergeschoss;
3. Tagesklinik und Therapieräume im 2. Obergeschoss;
4. Psychiatrische Tagesklinik und Institutsambulanz, zentrale Umkleideräume, Lager- und Haustechnikflächen im Untergeschoss.



Abbildung 8: Projektplanung (Vorplatz Villa), Maron Rinne, Dezember 2015



Abbildung 9: Haus D, Ansichten Osten, Westen



Abbildung 10: Haus D, Ansichten Süden, Norden

Kennzahlen

Auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes (Maron Rinne Architekten, Dezember 2015) ergeben sich folgende Flächenkennwerte für die geplante Neubaumaßnahme.

Kennzahlen Erweiterungsbau

GR	1.614 m²
Geschossflächen gesamt (einschl. UG)	5.200 m²
davon:	
UG (einschl. Übergang Villa)	1.614 m ²
EG	1.356 m ²
1. OG	1.311 m ²
2. OG	919 m ²

1.2 Verkehrliche Erschließung/Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Grottewitzstraße mit Zufahrt zum Stützpunkt des Rettungsfahrzeugs und zur Vorfahrt der Villa sowie den Höhensteig/Johannes-Tobei-Straße (Haupteingang Krankenhaus) erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen lösen keine Änderung der Erschließungssituation aus. Das vorhandene System der inneren und äußeren Erschließung des Krankenhauses dient zukünftig auch der Erschließung des Erweiterungsbaus.

Um die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Falkenbergkuppe und Lindenallee aufrecht zu erhalten, werden die öffentlich nutzbaren Wegeflächen im Bereich des Neubaus verlagert und östlich um den Erweiterungsbau geführt.

Die Unterbringung der Stellplätze für das Krankenhaus Hedwigshöhe erfolgt zukünftig gebündelt am Standort der bestehenden Stellplatzanlage an der Johannes-Tobei-Straße zwischen Ringelblumenweg und Mohnblütenweg (außerhalb des Plangebiets). Um eine langfristige Lösung der bestehenden Stellplatzproblematik für das Krankenhaus Hedwigshöhe zu erreichen, soll hier ein Parkdeck mit ausreichender Kapazität errichtet werden. Die planungsrechtliche Sicherung des Parkdecks sowie weiterer krankenhausesbezogener Nutzungen erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37b-1 VE. Im Zuge der Neuorganisation der erforderlichen Krankenhausstellplätze wird der bestehende Pkw-Parkplatz westlich der Buntzelstraße mit einer Kapazität von rund 65 Stellplätzen zurückgebaut, die Flächen werden begrünt und in die historischen Gartenterrassen der privaten Parkanlage integriert. Mit der Aufgabe und dem Rückbau des Parkplatzes an der Buntzelstraße wird die historische Gartenanlage vom Pkw-Verkehr entlastet. Damit wird der Quell- und Zielverkehr des Krankenhauses Hedwigshöhe zukünftig im Wesentlichen über die Johannes-Tobei-Straße abgewickelt.

Zur Unterbringung dringend erforderlicher Stellplätze für das ambulante OP-Zentrum sowie das chirurgisch medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sind maximal drei neue Stellplätze parkseitig an der Vorfahrt zur Villa/Kapelle vorgesehen, die von der Buntzelstraße/Grottewitzstraße über die bestehende Zufahrt zum Rettungsstützpunkt der Feuerwehr aus angefahren werden. Das Stellplatzangebot wird auf einen berechtigten Personenkreis (z.B. mobilitätseingeschränkte Personen) begrenzt.

Eine von der Feuerwehr benötigte Wende-/Rückstoßmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge in räumlicher Nähe zum geplanten Erweiterungsbau wird auf der Fläche des zum Abriss bestimmten Barackengebäudes untergebracht und in die private Parkanlage eingebettet (siehe Abbildung 8).

Fachgutachten Verkehr

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung⁴⁰ durchgeführt, in der nachgewiesen wird, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet in den erschließenden Straßen bewältigt werden kann. Mit dem prognostizierten Neuverkehr von rund 160 Kfz-Fahrten/Tag im Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehr steigt die Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz nur geringfügig an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraßen Paradiesstraße und Buntzelstraße gesichert. Die Anbindung an die Straßen ist unproblematisch, da diese noch über Kapazitätsreserven verfügen. Die Qualität der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in den Spitzenstunden ist gut.

Durch den Wegfall der bestehenden Stellplatzanlage an der Buntzelstraße und die Krankenhausenerweiterung entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf, der bis zur Herstellung des Parkdecks an der Johannes-Tobei-Straße auf der provisorischen Parkplatzfläche und den im Höhenweg und der Johannes-Tobei-Straße vorhandenen Stellplätzen gedeckt werden muss.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch den Neuverkehr der Krankenhausenerweiterung sowie die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz an der Buntzelstraße zum provisorischen Parkplatz an der Johannes-Tobei-Straße keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Das dem Bebauungsplans XV-37ea zugrunde gelegte landschaftsplanerische Konzept wird in seinen für das Plangebiet relevanten Bausteinen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen:

Einbindung und Sicherung des freien Landschaftsraums am Falkenberg (Hang und Kuppe) als Bestandteil und landschaftsbildprägender extensiver Bereich innerhalb des zentralen Grünzugs der neuen Gartenstadt Falkenberg;

- langfristige Sicherung des Buntzelschen Landschaftsparks mit den historischen Gartenterassen einschließlich deren gärtnerischer Nutzung;
- Sicherung des prägenden Altbaumbestands im Bereich des Buntzelschen Landschaftsparks und der historischen Lindenallee als bedeutende, charakteristische Gestaltelemente der Krankenhausfläche;
- Sicherung eines hohen Grünanteils und grünordnerische Einbindung bebauter Flächen durch Festsetzung von flach geneigten, überwiegend extensiv zu begrünenden Dächern.

Die im Bebauungsplan XV-37ea getroffenen Regelungen zur Umsetzung der oben genannten Ziele werden weitestgehend aufrechterhalten und durch die Übernahme der entsprechenden Grünfestsetzungen in die vorliegende Planung transportiert.

Darüber hinaus ermöglicht die vorgesehene Verlagerung der bisherigen Stellplätze an der Buntzelstraße die Begrünung und Reintegration der unteren Gartenterrasse in die umgebende Parkanlage.

⁴⁰ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan XV-37ea-1VE, LK Argus Berlin, Stand: 17. Juli 2015

Bei der Anordnung neuer Stellplätze sowie von Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bereich Vorplatz Villa werden die Standorte prägender, zu erhaltender Einzelbäume weitgehend berücksichtigt. Eine weitere Gliederung und grünordnerische Einbindung der Stellplätze durch Baumpflanzungen sowie sonstige abschirmende Pflanzmaßnahmen erfolgen im Zuge der gärtnerischen Kultivierung der Parkanlage nach Beseitigung des vorhandenen Barackengebäudes. Hier soll die von der Feuerwehr benötigte Fläche (Wende-/Rückstoßmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge) hergestellt und mit geeigneten gartenbaulichen Maßnahmen wie Schotterrasen oder Rasenwaben gestalterisch in die private Parkanlage eingebettet werden.

Konzept Eingriff/Ausgleich

Mit der Überplanung von im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzten Maßnahmeflächen (Private Grünflächen Magerrasen und Streuobstwiese) ist eine Verlagerung dieser Flächen erforderlich, da diese der Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen des Bebauungsplanes XV-37ea dienen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE stehen hierfür keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Deshalb wird die erforderliche dauerhafte Flächenverfügbarkeit sowie die Umsetzung geeigneter Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf externen Maßnahmenflächen im Bezirk über vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem LandBerlin/Bezirk Treptow-Köpenick gesichert.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Fachgutachten Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung bewertet, erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden festgelegt. Darin enthalten ist, dass auf der zu entsiegelnden Stellplatzfläche an der Buntzelstraße der Ausgleich für die Überplanung des ermittelten geschützten Biotops (Artenreiche Frischwiese), der sich im Bereich der für das neue Klinikgebäude ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf Krankenhaus 1 befindet, erfolgt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung, dezentrale Regenentwässerung, Erhalt von Grünflächen werden gesichert.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick sichern eine dauerhafte Flächenverfügbarkeit sowie die Umsetzung geeigneter Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Umsetzung des Grünkonzeptes wird im Projektplan bzw. Freiflächenplan als Anlage des Durchführungsvertrages vertraglich gesichert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE erfolgt eine Umsetzung u.a. durch Festsetzungen zum Erhalt der historischen Gartenterrassen und des Altbaumbestands, zur Pflanzung von Einzelbäumen, zur Dachbegrünung sowie zur Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.4 Konzept Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über eine grundstücksinterne Anbindung des neuen Klinikgebäudes an die bestehenden Leitungsnetze und inneren Versorgungssysteme des Krankenhauses Hedwigshöhe.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, über das zum Ende des Jahres 2015 erneuerte Blockheizkraftwerk Teillasten aus dem Bestand mit Strom und Wärme zu versorgen. Das BHKW hat einen Gesamtwirkungsgrad von 87 % und ist erdgasbetrieben. Das BHKW entspricht dem neuesten Stand der Technik und hat eine thermische Leistung von 365 kW sowie eine elektrische Leistung von 239 kW. Das Krankenhaus versorgt über eine kundeneigene Transformatorenstation die aus dem Netz des Grundnetzversorgers Stromnetz Berlin GmbH eingespeist wird. Das

Erweiterungsgebäude Haus D wird an dieses kundeneigene Elektroversorgungsnetz, welches gemäß DIN VDE 0100/710⁴¹ aufgebaut ist, angeschlossen.

Die vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Versorgung des Plangebietes zur Verfügung. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen in direkter Abstimmung zwischen Vorhabenträger und BWB vorgenommen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Ein durch Fachplaner zunächst erstelltes Konzept zur Regenentwässerung über eine Kastenrigole, welches noch Bestandteil der Entwurfsunterlagen Dezember 2015 war, wird nicht weiterverfolgt. Die Versickerung innerhalb des Plangebiets wurde durch die beteiligten Boden- und Wasserbehörden aufgrund der Lage innerhalb des Deponiekörpers (Altlastenverdachtsfläche) als kritisch bewertet (vgl. Kapitel V, 5).

Die veränderte Entwässerungsplanung⁴² (siehe Anhang 3), welche auch Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist, sieht eine Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den bestehenden Retentionsteich innerhalb der privaten Grünfläche östlich der Villa vor. Dieser dient bereits der Niederschlagsentwässerung der Villa und der angrenzenden Erschließungsflächen und ist über einen Überlauf mit Ablaufverzögerung an das bestehende Entwässerungsnetz der Berliner Wasserbetriebe angebunden.

Leitungen und Schächte zur Regenentwässerung werden erneuert bzw. neuverlegt und nehmen künftig das auf den Dachflächen des Neubaus (Haus D) sowie im Bestand (Villa und Erschließungsflächen) anfallende Niederschlagswasser auf. Aus dem Teich erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Grottewitzstraße. Die Kapazität des Teiches wird durch eine Erhöhung des Überlaufs um ca. 0,5 m auf 20 – 40 m³ erweitert und entspricht den künftigen Anforderungen und Erfordernissen. Die als eine erste Rückhaltestufe wirksame extensive Dachflächenbegrünung des neuen Gebäudes (Haus D) bleibt Bestandteil auch des veränderten Entwässerungskonzepts.

Die veränderte Entwässerungsplanung wurde der zuständigen Wasserbehörde (SenStadtUm VIII D 25) und den Berliner Wasserbetrieben zur Prüfung vorgelegt und durch diese bestätigt.

1.5 Immissionsschutz

Die Erwägung und Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung (STU)⁴³ vom 28.09.2015 sowie der Luftschadstoffuntersuchung⁴⁴ vom 03.08.2015 deren Zusammenfassungen und Empfehlungen nachfolgend dargestellt sind.

⁴¹ Norm für Niederspannungsanlagen in Praxen und Kliniken zur Regelung der Anforderungen an die Elektrosicherheit in medizinisch genutzten Bereichen in Betriebsstätten, Räumen und Anlagen. Im Mittelpunkt stehen die Sicherheit für die Patienten und medizinisches Personal sowie eine kontinuierliche Stromversorgung.

⁴² IPRO Consult GmbH, Greifswald, Februar 2016

⁴³ ALB Akustik-Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 28. September 2015

⁴⁴ ALB Akustik-Labor Berlin: Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“, 03. August 2015

Lärm

Im Rahmen der STU waren im Untersuchungsgebiet die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung zu klären. Dabei wurden für den Straßenverkehrslärm ausführliche Berechnungen durchgeführt. Für die Beurteilung von Flug-, Gewerbe- und Sportlärm erfolgt eine verbal-argumentative Betrachtung.

Fluglärm

Bezüglich des Fluglärms des zukünftigen Flughafens Berlin Brandenburg sind im Plangebiet keine nennenswerten Geräuschemissionen zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- und Nachtschutzgebiete des Flughafens Berlin-Brandenburg.

Gewerbelärm

Geprüft wurde, ob das Vorhaben hinsichtlich der vorhandenen und immissionsschutzrechtlich möglichen Geräuschemissionen der Nachbarschaft aus Lärmschutzsicht planungsrechtlich grundsätzlich möglich ist. Innerhalb des Plangebiets werden zukünftig keine nennenswerten Geräuschemissionen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen auf dem Dach des Erweiterungsbaus Haus D) erzeugt. Sollten zukünftig doch Lüftungseinrichtungen auf dem Erweiterungsbau Haus D installiert werden, ist im Rahmen der Baugenehmigung eine schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm durchzuführen.

Auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet wirken von außerhalb des Plangebiets die Geräuschemissionen eines Lebensmittelmarkts am Fuße des Falkenbergs (Buntzelstraße 14-18) ein. Des Weiteren werden auf dem Gelände des Krankenhauses im Bestand etliche lüftungstechnische Anlagen betrieben.

Die von dem Lebensmittelmarkt ausgehenden Geräuschemissionen sind aufgrund der vorhandenen und sehr viel näher zum Markt gelegenen Wohngebäude in der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche in der Straße Kirchsteig und in der Buntzelstraße sowie durch die vorhandenen Bettenzimmer des Krankenhauses bereits begrenzt. Nachtanlieferungen können wegen der geringen Entfernungen zu vorhandenen Wohnhäusern ausgeschlossen werden. Die Entfernung zum geplanten Haus D ist ca. dreimal so groß wie die geringste Entfernung zum nächst gelegenen Wohnhaus. Auch ohne rechnerischen Nachweis kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete vor den vorhandenen Wohngebäuden auch die IRW für Krankenhäuser vor dem geplanten Erweiterungsbau Haus D innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Die von den auf dem Krankenhausgelände vorhandenen Kühlanlagen verursachten Geräuschemissionen wirken auch auf die bereits vorhandenen Bettenzimmer des Krankenhauses und auf die benachbarten Wohngebäude in der gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche an der Grottewitzstraße. Auch hier kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets und der IRW für Krankenhäuser vor den bestehenden Bettenzimmern auch vor dem geplanten Erweiterungsbau Haus D innerhalb des Plangebiets die IRW für Krankenhäuser eingehalten werden.

Möglichen baulichen und/oder betrieblichen Erweiterungen vorhandener Betriebe und Anlagen außerhalb des Plangebiets sind durch die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen bereits Grenzen gesetzt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37ea-1 VE hat darauf keinen Einfluss.

Sportlärm

Nutzungszeiten und -arten im Bestand wurden gemäß Aussagen des Sportamts des Bezirks Treptow-Köpenick berücksichtigt. Im Sinne einer "worst-case"-Betrachtung wird in den angegebenen Sportzeiten von einer ununterbrochenen Nutzung und voller Auslastung ausgegangen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz und ein Vereins-Fußballplatz des Grünauer BC 1917 e.V. nordöstlich des Plangebiets sowie ein Bolzplatz nördlich des Schulgebäudes an der Buntzelstraße.

Der Bolzplatz in der Parkanlage liegt 140 m von der nächsten Wohnbebauung in der Lindenblütenstraße entfernt. Zum vorhandenen Krankenhaus Hedwigshöhe Haus B beträgt der geringste Abstand ca. 120 m, zum geplanten Haus D sind es 140 m. Die Nutzungszeiten können nicht eindeutig angegeben werden, da der Bolzplatz der allgemeinen Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich das Krankenhaus auf einer Höhe von 57 m und der Bolzplatz auf einer Höhe von 48 m über NHN befinden. Die Anhöhe stellt dabei auch eine Schallabschirmung dar. Die angrenzende Wohnbebauung befindet sich auf ähnlicher Höhe wie der Bolzplatz auf einer Höhe von 52 m über NHN. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV müssen bereits an der schutzwürdigen Bestandsbebauung (also auch vor den Bettenzimmern des bestehenden Krankenhauses) eingehalten werden. Ist dies der Fall, werden die Immissionsrichtwerte auch vor den geplanten Bettenzimmern von Haus D eingehalten.

Der Vereins-Sportplatz des Grünauer BC 1917 e.V. befindet sich auf einer Höhe von 37 m über NHN. Das Fußballfeld hat eine Größe von 60 m x 90 m (5.400 m²) und wird zum Training sowie zu Punktspielen regelmäßig genutzt. Die Nutzungszeiten sind von Montag bis Freitag von 16 bis 22 Uhr sowie samstags und sonntags von 8 bis 20 Uhr. Zuschauer sind bei den Punktspielen regelmäßig vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Straße am Kirchsteig befindet sich in einer Entfernung von 55 m vom Rand des Spielfelds. Die geringste Entfernung zum geplanten Erweiterungsbau Haus D beträgt 185 m. Die Zuschauer werden angehalten, mit Tröten oder anderen Lärmquellen nicht allzu laut zu sein. Aufgrund des Bestandsschutzes ist der Sportplatz von der umliegenden Wohnbebauung zu dulden. Für das Krankenhaus kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der Anhöhe und der größeren Entfernung von Haus D zu den vorhandenen Sportanlagen im Vergleich zu vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden.

Der Bolzplatz nördlich der Schule am Buntzelberg wird ausschließlich für den Schulsport montags bis freitags von 8 bis 16 Uhr genutzt. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung in der Grabenstraße beträgt nur 65 m. Der geplante Erweiterungsbau des Krankenhauses Hedwigshöhe wird sich 190 m entfernt von diesem Sportplatz befinden. Dieser Abstand ist ausreichend für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV vor den Bettenzimmern des Erweiterungsbaus.

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden die folgenden Szenarien untersucht:

- **Bestand 2012/2014** (Krankenhaus Hedwigshöhe ohne Erweiterungsbau)
- **Prognosenullfall 2025** (Krankenhaus Hedwigshöhe ohne Erweiterungsbau)
- **Prognoseplanfall 2025** (Krankenhaus Hedwigshöhe mit Erweiterungsbau).

Aus den Schallimmissionsplänen im Kapitel 6.1 ist ersichtlich, dass im Plangebiet bereits im Bestand und im Prognosenullfall die hier für sonstige Sondergebiete gemäß Nummer 1.1 Buchstabe g) des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte

(OW) von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts überschritten werden. Im Prognoseplanfall betreffen diese Überschreitungen dementsprechend den Erweiterungsbau Haus D. Dieser Erweiterungsbau wirkt selbst schallabschirmend für die westlich davon gelegenen Gebäude im Bestand. Die Häuser A bis C werden so vom Verkehrslärm der Buntzelstraße stärker abgeschirmt.

Die höchsten Beurteilungspegel wurden vor den zur Buntzelstraße ausgerichteten Fassaden ermittelt. Sie betragen 51 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Formal wären damit die o. g. schalltechnischen OW zwar um maximal 6 dB(A) tags und um 10 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitungen sind jedoch zu relativieren, da im Erweiterungsbau Haus D kaum Bettenräume mit Fenstern zur Buntzelstraße geplant sind.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsfährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags und nachts in allen untersuchten Szenarien sicher unterschritten.

Eine Reduktion der Geräuschemissionen könnte erreicht werden, wenn für ein Teilstück der Buntzelstraße die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h abgesenkt werden würde. Die Pegelreduktionen betrügen in diesem Fall bis zu 2 dB(A) tags und nachts am Erweiterungsbau Haus D. Eine andere Maßnahme wäre der Einbau eines lärm mindernden Fahrbahnbelags auf einem Teilstück der Buntzelstraße, was eine Pegelminderung von bis zu 4 dB(A) tags und nachts zur Folge hätte.

Die Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung obliegt der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und ist eine Ermessensentscheidung. Eine solche straßenverkehrsrechtliche Maßnahme käme insbesondere in Betracht, wenn vorliegend eine Überschreitung der Richtwerte (RW) der „Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm“ (Lärmschutz-Richtlinien-StV) an Krankenhäusern von 70/60 dB(A) tags und/oder nachts gegeben wäre. Als Orientierungshilfe zur Bewertung des Bescheidungsinteresses können zusätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Krankenhäuser von 57/47 dB(A) für Tag/Nacht herangezogen werden. Da im Prognoseplanfall 2025 selbst die vorstehenden IGW nicht überschritten werden, wäre mit Sicherheit davon auszugehen, dass die zuständige Straßenverkehrsbehörde eine solche Maßnahme unmittelbar ablehnen würde.

Gemäß den Empfehlungen der STU sind textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz oder zum Einbau von Lüftungseinrichtungen gemäß DIN 4091 für den Erweiterungsbau nicht zu treffen, da maximal ein Lärmpegelbereich von II gemäß Entwurf zu DIN 4109 ermittelt wurde.

Lufthygiene und stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung wurde im Untersuchungsgebiet die lufthygienische und stadtklimatische Bedeutung des Plangebiets geprüft. Dabei wurde das Durchströmungsgebiet, das ungefähr vom Adlergestell bis zur B 96 reicht, in Hinblick auf das Stadtklima, ein Kaltluftentstehungsgebiet, den Luftaustausch, die Wärmebelastung und die Emissionen aus dem Verkehr mit den Datenblättern aus dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beurteilt. Es konnte festgestellt werden, dass die Versiegelung der Fläche für den Erweiterungsbau mit einer Größe von 1.650 m² keinen spürbaren Einfluss auf das Stadtklima haben wird. Der Einfluss auf das Kaltluftentstehungsgebiet auf dem Hang des Falkenbergs wird geringfügig sein. Dazu dient auch die geringe Wärmeabstrahlung vom Erweiterungsbau, da dessen Dach mit Rasen und Kies ausgestattet wird.

Die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr sind als sehr gering einzustufen. Berechnungen für die Jahre 2009, 2015 und 2020 im Rahmen der Aufstellung des Luftreinhalteplans 2011-2017 zeigten die höchsten Werte für das Jahr 2009 auf. Für dieses Jahr wurden für den Straßenabschnitt Buntzelstraße von Grottewitzstraße bis Binswangersteig Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe NO₂ von 15,0 µg/m³, für PM₁₀ von 22,5 µg/m³ und für PM_{2,5} von 15,6 µg/m³ berech-

net. Da die für diese Berechnungen herangezogenen Verkehrswerte mit denen für die Aufstellung des Bebauungsplans XV-37ea-1 VE ermittelten Werte von der Größenordnung sehr gut übereinstimmen und die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bei den schon im Jahr 2009 ermittelten Werten sicher eingehalten werden, wurden keine weiteren spezifischen Luftschadstoffberechnungen im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführt.

Des Weiteren wurden mikroskalige Berechnungen der Windströmung in der nahen Umgebung des Krankenhauses durchgeführt, um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die nähere Umgebung zu eruieren. Dabei wurden die Untersuchungsfälle Bestand und Prognosenullfall (Krankenhaus Hedwigshöhe ohne Erweiterung) und Prognoseplanfall (Krankenhaus Hedwigshöhe mit Erweiterung) betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Erweiterungsbau Haus D das Windfeld nördlich des Krankenhauses beeinträchtigt. Die Windgeschwindigkeiten verringern sich auf dem Hang geringfügig. Dies wird wiederum einen geringfügigen Einfluss auf den Kaltluftabfluss vom Hang haben.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb der Umweltzone und des im Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Im Ergebnis der Untersuchung bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Einwände gegen die Umsetzung der Bauvorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE "Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe". Gemäß den Empfehlungen des Fachgutachtens müssen keine Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffimmissionen (z. B. zur Verwendung bestimmter Brennstoffe gemäß Musterfestsetzung Nr. 5.1) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.6 Flächenbilanz Bebauungsplan

	Flächengröße	Anteil
Plangebiet gesamt (Geltungsbereich)	ca. 1,64 ha	100 %
darunter:		
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,27 ha	16 %
• Krankenhaus 1		
Private Grünflächen	ca. 1,37 ha	84 %
• Private Parkanlage	ca. 1,37 ha	
Überlagernde Flächenfestsetzungen		
• Fläche für Maßnahmen	rd. 1.190 m ²	
• Besonderer Nutzungszweck (Therapiegärten)	rd. 1.290 m ²	
• Besonderer Nutzungszweck (Zufahrt)	rd. 345 m ²	
• Besonderer Nutzungszweck (Feuerwehrfläche)	rd. 196 m ²	

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin AV-FNP⁴⁵ beurteilt.

Die geringfügige Erweiterung der Klinik über die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche hinaus in die Grünflächendarstellung ist entwickelbar (untergeordnete Grenzkorrektur gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 und 11.03.02 AV FNP).

3 Begründung und Abwägung der Festsetzungen

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die vorgesehene bauliche Erweiterung sowie die beabsichtigten Neuordnungsmaßnahmen von Freiflächen auf Grundlage der abgestimmten Projektplanung ermöglicht. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am Festsetzungskanon des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes XV-37ea.

3.1 Gemeinbedarfsflächen

Krankenhaus 1

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung zur Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe eine rund 2.730 m² große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung KRANKENHAUS 1 fest. Die Fläche schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan XV-37ea ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche im Bereich zwischen Haus C und Villa an und nimmt im erforderlichen Umfang Flächen in Anspruch, die im Bebauungsplan XV-37ea als private Grünflächen (Extensive Streuobstwiese, Magerrasen, Private Parkanlage) festgesetzt sind. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist die Realisierung des Erweiterungsbaus sowie die Errichtung der in unmittelbarer Nähe zum medizinischen Versorgungszentrum geplanten Stellplätze längsseitig des befahrbaren Vorplatzes Villa möglich. Bestehende Zufahrten sowie die von der Feuerwehr benötigten Flächen (Zufahrt, Aufstellflächen) werden ebenfalls eingebunden. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind im Rahmen der Projektabstimmung berücksichtigt worden und schlagen sich in der Flächenabgrenzung der Krankenhausfläche in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche nieder. Ein verträgliches Einfügen ist sichergestellt.

Die im Bebauungsplan XV-37ea für die Stellplatzanlage an der Buntzelstraße festgesetzte Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 wird aufgehoben und durch die Festsetzung „Private Parkanlage“ ersetzt.

⁴⁵ Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673)

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(TF 1 auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB)

Um eine Konkretisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu ermöglichen, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet. Der Projektplan einschließlich Freiflächenplan wird Teil des Durchführungsvertrages. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmte Rahmen darf dabei nicht überschritten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Auf der Grundlage der abgestimmten Vorhabenplanung wird für das Planungsgebiet eine Festsetzungskombination gewählt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern soll. Neben der konkreten Projektplanung orientieren sich die Festsetzungen weitgehend am Festsetzungskanon des Bebauungsplanes XV-37ea.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung von Grundfläche (GR) und maximaler Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend bestimmt.

Grundfläche (GR)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 wird auf Grundlage der abgestimmten Projektplanung eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.650 m² festgesetzt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der erweiterten Baukörperausweisung durch die festgesetzten Baugrenzen ist der Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen eng auf die konkrete Vorhabenplanung ausgerichtet. Dabei wird jedoch ein gewisser Entwicklungsspielraum für kleinteilige GR/GRZ-relevante Modifikationen im Rahmen der konkretisierenden Gebäude-/Bauausführungsplanung offen gehalten.

Der sich (rechnerisch) für die in das Plangebiet eingebundene Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 ergebende GRZ-Wert beträgt 0,61 (Maximalwert).

Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 60 von Hundert überschritten werden.

(TF Nr. 2 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können in der Regel zusätzlich 50 % der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bzw. Hofflächen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Anspruch genommen werden. Aufgrund der restriktiven Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, die Überplanung festgesetzter Grünflächen so gering wie möglich zu halten und dem gleichzeitig bestehenden Flächenanspruch bereits vorhandener Nebenanlagen (Vorplatz Villa) sowie der in direkter Nähe zu bestehenden Funktionsbereichen erforderlichen Sonderstellplätze, reicht diese Überschreitungsmöglichkeit nicht aus.

Zur Sicherung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung und zur Vermeidung weiterer Eingriffe in die umliegenden Grünflächen wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 60% bzw. um maximal 990 m² eingeräumt. Damit stehen insgesamt 2.640 m² der maßgeblichen Grundstücksfläche (Krankenhaus 1) für die spezifischen Nutzungszwecke des Krankenhauses Verfügung.

Durch die restriktive Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsfläche zugunsten von Grünflächen (Private Parkanlage) sowie die weiteren Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert und die Auswirkungen einer erhöhten Versiegelung auf die natürlichen Funktionen des Bodens gering gehalten.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(TF Nr. 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhenbegrenzung für die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (höchster Punkt des Gebäudes, hier: Oberkante Attika) über NHN im Höhenbezugssystem DHHN auf OK 67 m begrenzt.

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen legt der städtebaulich sowie ortsgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für die Umsetzung des geplanten Baukörpers notwendig ist.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände weist Höhenunterschiede von bis zu 6 m auf (vgl. Kapitel I, 2.3). Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen basieren auf einem Höhenbezugspunkt von rund 55,30 m ü. NHN (mittleres Geländeniveau EG im Bereich des geplanten westlichen Haupteingangs) bzw. 52,0 m ü. NHN (mittleres Geländeniveau im Bereich des südlichen Zugangs zum UG bzw. dem Vorplatz Villa).

Innerhalb des vorgegebenen Rahmens ist das geplante höhengestaffelte und maximal drei- bzw. viergeschossige Gebäude (einschl. UG) möglich. Die Höhenfestsetzung stellt kombiniert mit den überbaubaren Grundstücksflächen (GR und Baugrenzen) ein „Massenmodell“ mit maximalen Vorgaben dar. Innerhalb dieses Rahmens bleibt ein Entwicklungsspielraum für die spezifische Gebäudeplanung insbesondere bei der Wahl der Geschosshöhen erhalten.

Mit der Beschränkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung des Gebäudes innerhalb des Krankenhausgeländes in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen gehalten, der sich an der vorhandenen Bebauung orientiert. Eine Beeinträchtigung angrenzender Siedlungsbereiche sowie des Orts- und Landschaftsbildes wird gering gehalten.

Um der Erforderlichkeit für untergeordnete und nicht maßstabsgebende Dachaufbauten Rechnung zu tragen, können technische Aufbauten (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufbau Fahrstuhlschacht) die festgesetzte Oberkante ausnahmsweise überschreiten.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung wird innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 die gewünschte Bebauungsstruktur über eine erweiterte Baukörperfestsetzung gesichert. Die Baugrenzen schließen an die im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzten Baugrenzen an und ergänzen das hier flächenhaft ausgewiesene Baufeld im erforderlichen Umfang.

Die erweiterte Baukörperfestsetzung sichert im Zusammenspiel mit der festgesetzten Gebäudehöhe die Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Konzepts sowie die Zielstellung, Beeinträchtigungen des nördlich angrenzenden Landschaftsraums und des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung des geplanten Baukörpers möglich. Zur Sicherung der Anforderungen an den Brandschutz ist ein Mindestabstand zwischen Haus C und dem Neubau (Haus D) von 5 m einzuhalten. Gemäß dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung ist hier ein ausreichender Abstand von 5,50 m vorgesehen. Die Grundrisse der Häuser C und D weisen zu den gegenüberliegenden Gebäudeseiten hin überwiegend Flure, keine Schlaf- oder Aufenthaltsräume auf. Eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet.

3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Das zulässige Nutzungsspektrum wird für die private Parkanlage durch textliche Festsetzungen erweitert.

Innerhalb der privaten Parkanlage ist nur auf der Fläche CDEFC eine gärtnerische Nutzung für therapeutische Zwecke (Therapiegärten) einschließlich erforderlicher Nebenanlagen zulässig. Die Inanspruchnahme durch bauliche Nebenanlagen darf ein Maß von 20 Prozent der Fläche CDEFC nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,5 m nicht überschreiten.

(TF Nr. 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Therapienotwendige Freiraumaktivitäten im engen räumlichen Zusammenhang zu den komplementären Klinikeinrichtungen bzw. –angeboten finden schwerpunktmäßig auf der mittleren Gartenterrasse innerhalb der privaten Parkanlage statt. Die innerhalb der abgegrenzten Fläche vorhandene gärtnerische Nutzung einschließlich der vorhandenen Nebenanlagen (Gewächshaus, Voliere, Kleintierställe, Schuppen, Überdachungen) soll als etablierter Baustein des the-

rapeutischen Angebots auch zukünftig ermöglicht bzw. zugelassen werden. Neben der gärtnerischen Freiflächennutzung sichert der Bebauungsplan auch die Errichtung erforderlicher Nebenanlagen. Dies ist für die Durchführung der therapienotwendigen Angebote und Beschäftigungsformen von besonderer Bedeutung.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering zu halten und den Charakter des Buntzelschen Landschaftsparks mit seinen historischen Gartenterrassen nicht zu überformen, ist der besondere Nutzungszweck räumlich auf die im Bestand genutzte rund 1.290 m umfassende Fläche CDEFC begrenzt und die Höhe der Nebenanlagen auf eine maximale Höhe von 3,5 m beschränkt. Vorhandene Nebenanlagen sollen der gärtnerischen Nutzung der bezeichneten Fläche untergeordnet sein. Eine weitere Inanspruchnahme der Fläche durch Nebenanlagen über das vorhandene Maß von rund 20 % der Fläche CDEFC wird insofern nicht zugelassen.

Innerhalb der privaten Parkanlage ist auf der Fläche GHIJKLMG eine Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie zufahrtberechtigte Nutzer der innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - vorhandenen Stellplätze zulässig. Auf der Fläche NOPQN sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr zulässig.

(TF Nr. 5 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit der Festsetzung wird die durch die private Grünfläche geführte Zufahrt zum Stützpunkt des Rettungsfahrzeuges sowie zur Erschließung des befahrbaren Vorplatzes der Villa und Kapelle sowie der hier vorhandenen und geplanten Stellplätze für berechtigte Nutzer gesichert. Die Fläche GHIJKLMG bindet an die Gemeinbedarfsfläche an. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme der Grünfläche durch Erschließungsflächen auf den Bereich der bestehenden Zufahrt begrenzt. Alternative Erschließungsmöglichkeiten unter Aussparung der Grünfläche bestehen aufgrund der baulich-räumlichen Gegebenheiten sowie der lokalen Topographie nicht.

Von der Feuerwehr benötigte Bewegungsflächen, die das Wenden der im Notfall über die Zufahrt bis zum Erweiterungsbau anfahrens Einsatzfahrzeuge in der Nähe der Aufstellflächen gewährleisten (Rückstoßmöglichkeit), werden auf der Fläche des zum Abriss bestimmten Barackengebäudes nachgewiesen und gesichert. Die Fläche NOPQN ist durch geeignete gartenbauliche Maßnahmen wie die Herstellung als Schotterrassen oder Rasenwaben gestalterisch in die private Parkanlage einzubinden. Dies ist Bestandteil der Grün- und Freiflächenplanung. Für die Herstellung der Feuerwehrebewegungsfläche wird die Anlage eines Sandschotterrassens mit einer Ansaatmischung für Arten trockener nährstoffarmer Standorte (gebietsheimisch) empfohlen.

3.6 Private Grünfläche/Grünfestsetzungen

Die in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eingebundenen Flächenanteile der im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensive Streuobstwiese“ bzw. „Magerrasen“ werden überplant und durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsfläche für das neue Klinikgebäude ersetzt.

Private Parkanlage

(auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (bzw. Nr. 20 BauGB))

Die für den Bereich des Buntzelschen Landschaftsparks mit seinen historischen Gartenterrassen als PRIVATE PARKANLAGE ausgewiesene Grünfläche wird weitgehend aus dem Bebauungsplan XV-37ea übernommen. Abweichend von den Festsetzungen des XV-37ea wird dabei die Fläche der bestehenden Stellplatzanlage in die ausgewiesene Grünfläche integriert. Die den

Bestandsgebäuden (Villa, Kapelle) vorgelagerten Erschließungsflächen, die die bestehende Vorfahrt sowie die geplanten Stellplätze umfassen, werden dagegen im erforderlichen Umfang der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Innerhalb der Grünfläche werden aus der Bestandsnutzung abgeleitete besondere Nutzungszwecke zugelassen. Dies betrifft die vorhandene Fläche für therapienotwendige Freiraumaktivitäten (gärtnerische Nutzung) sowie die Zufahrt zur Erschließung des RTW Stützpunkts, der Behindertenstellplätze und der Vorfahrt zum Eingang Villa von der Grottewitzstraße aus (siehe Kapitel 3.5).

Maßnahmen zum Boden und Gewässerschutz

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - und der privaten Parkanlage ist eine Befestigung von Wegen sowie der Flächen für die Feuerwehr auf der Fläche NOPQN nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(TF Nr. 6 auf Grundlage § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln)

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen und der Fläche für die Feuerwehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Wege- und Feuerwehrflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt. Die erforderliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit auf der Fläche NOPQN ist durch geeignete gartenbauliche Maßnahmen wie die Herstellung von Schotterrassen und Rasenwaben zu sichern, die Fläche ist in die private Parkanlage gestalterisch einzubinden. Dies ist im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung zu sichern.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der privaten Parkanlage ist zu entsiegeln und als extensive artenreiche Frischwiese zu entwickeln.

(TF Nr. 10 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenreiche Frischwiesen gehören in Berlin zu den am stärksten gefährdeten Biotoptypen. Aufgrund der Überplanung des nach § 28 NatSchG Bln geschützten Biotoptyps artenreiche Frischwiese sind die Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. des § 28 NatSchG Bln betroffen. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG besteht die Möglichkeit, eine Zerstörung oder Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops ausnahmsweise zu erlauben, wenn diese ausgeglichen werden können. Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben. Ist kein Ausgleich in diesem Sinne möglich, kann bei Vorliegen der in § 67 Abs. 1 BNatSchG genannten Voraussetzungen eine Befreiung erteilt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der artgleichen Kompensation der mit der geplanten Bebauung einhergehenden Beseitigung des geschützten Biotops. Dazu soll die nicht mehr benötigte Stellplatzanlage an der Buntzelstraße entsiegelt und anschließend durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu einer extensiv gepflegten artenreichen Frischwiese entwickelt werden. Gleichzeitig erfolgt durch die festgesetzten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen die Wiedereingliederung der ehemaligen Stellplatzfläche in die historisch bedeutsamen Gartenterrassen.

Dachbegrünung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1- sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Mindestens 800 m² der Dachflächen sind mit einer Erdschicht von 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(TF Nr. 7 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Begrünung der Dachflächen besitzt neben den gestalterischen Aspekten zusätzlich auch die positiven Auswirkungen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. In Bezug auf das Mikroklima werden negative Auswirkungen, die mit der Anlage eines neuen Baukörpers einhergehen, vermindert. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Die Gründächer sind Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sowie zur Minimierung des Kosten- und Pflegeaufwandes wird die Errichtung einer extensiv begrünten Dachfläche mit einer Dachneigung bis zu 5 ° festgesetzt. Diese Dachform ist für die Ausführung dieser Begrünungsart gut geeignet ohne unverhältnismäßig hohe Kosten zu verursachen. Mit einer Erddeckung von 10 cm kann ein optimales Begrünungsergebnis erzielt werden.

Baumerhalt, Baumpflanzungen,

Innerhalb der privaten Parkanlage sind die vorhandenen, historischen Gartenterrassen sowie der Altbaumbestand zu erhalten. Natürlich abgehende Bäume sind am Standort zu ersetzen.

(TF Nr. 8 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Festsetzung zur Sicherung der privaten Parkanlage ist aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes XV-37ea übernommen. Die ursprüngliche Zielsetzung zur Sicherung von Erholungsflächen für die Krankenhauspatienten sowie zur Sicherung des historischen Landschaftsparks hat weiterhin Bestand.

Die terrassierten Gartenflächen des Buntzelschen Landschaftsparks mit dem umfangreichen Altbaumbestand sowie der prägenden Lindenallee bilden mit der Villa eine gestalterische Einheit und stellen einen zentralen Teilbereich innerhalb der historischen Siedlungsstruktur rund um den Falkenberg dar. Diese historische Gestaltungsstruktur der Freiflächen in Form der Gartenterrassen mit dem vorhandenen Altbaumbestand gilt es zu sichern.

Die Altbäume besitzen zusätzlich eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt durch positive Auswirkungen auf Lufthygiene und Kleinklima sowie für den Biotop und Artenschutz als Lebensraum der heimischen Fauna. Über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus sind Einzelbäume innerhalb der privaten Parkanlage zu erhalten und bei Abgang am Standort zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Parkanlage sind mindestens fünf hochstämmige, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(TF Nr. 9 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Baumpflanzungen haben eine gliedernde Funktion innerhalb der privaten Parkanlage.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen in einer definierten Anzahl sichert den Ersatz für die zu fällenden geschützten Einzelbäume. Die Festlegung eines Mindeststammumfanges sichert dabei die nach Berliner Baumschutzverordnung geforderten Mindestqualitäten für Ersatzpflanzungen. In Anlehnung an den vorhandenen Baumbestand in der privaten Parkanlage wird die Verwendung von hochstämmigen gebietstypischen Laubbäumen, die eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten, festgesetzt.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

(TF Nr. 11 auf Grundlage § 12 Abs. 3a BauGB)

Mit der Festsetzung werden für das Plangebiet die bisher im Bebauungsplan XV-37ea getroffenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

3.8 Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Dezember 2015 empfohlen.

Durch die Empfehlung einer Pflanzliste kann die Verwendung von gebietstypischen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden. Dieses soll eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sichern. Es werden unterschiedliche Artenlisten für Baum- und Strauchpflanzungen sowie für die Ansaat der extensiven Dachbegrünung und der artenreichen Frischwiese aufgeführt.

3.9 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung wurde auf Grundlage des Bebauungsplans XV-37ea-1 VE zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick) und dem Vorhabenträger (Alexianer St. Hedwig Kliniken Berlin GmbH) am 15.04./21.04.2016 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Es wurden folgende wesentlichen Inhalte vereinbart:

- **Realisierung und Bauverpflichtung:** Im Durchführungsvertrag übernimmt der Vorhabenträger die Bauverpflichtung, das gesamte Vorhaben innerhalb des zu vereinbarenden Realisierungszeitraums durchzuführen. Änderungen des Realisierungszeitraums sind nur mit Zustimmung Berlins möglich.
- **Baulasten:** Die Baulast für die im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzte Grünfläche Streuobstwiese, Magerrasen und private Parkanlage ist im Bereich der Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37ea-1 VE zu löschen, für die Maßnahmenfläche im Bereich der privaten Parkanlage ist eine neue Baulast aufzunehmen.
- **Lärmschutz:** Ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der TA Lärm und der DIN 4109 ist zu erbringen.
- **Ausgleich, Natur- und Artenschutz:** Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Umsetzung der festgesetzten Grünmaßnahmen sowie zur Verlagerung der im

Bebauungsplan XV-37ea festgesetzten Ausgleichsflächen (Anlage von Trockenrasenflächen auf dem Gelände des ehemaligen Reifenwerkes Schmöckwitz). Die Maßnahmenumsetzung wird in einem Grün- und Freiflächenplan, welcher Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, dargestellt. Die Verlagerung der öffentlich nutzbaren Wegefläche von der Falkenbergkuppe zur Lindenallee ist ebenfalls zu sichern.

- **Entwässerung:** Die Grundstücksentwässerung der Plangebietsflächen ist entsprechend des abgestimmten Entwässerungskonzeptes umzusetzen.
- **Sicherheitsleistungen:** Zur Sicherung der Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen wurden Sicherheitsleistungen vereinbart.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt durch die erforderliche Ergänzung des Angebots zur stationären und ambulanten medizinischen Versorgung an einem bestehenden Krankenhausstandort. Hierfür beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Klinikgebäudes zur Aufnahme von zwei Stationen sowie einer Tagesklinik mit insgesamt rund 80 Betten sowie weiteren Funktionsbereichen. Die Planung trägt zur Umsetzung der medizinischen Zielstellungen des Krankenhausplans Berlin bei und entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers so dass dieser dem durch das Land Berlin gestellten medizinischen Versorgungsauftrag nachkommen kann, ohne die Belange sonstiger privater Eigentümer zu berühren. Aufgrund der räumlichen Lage innerhalb des Krankenhausgrundstückes und entsprechend ausreichenden Abständen bestehen auch keine Auswirkungen der Neubebauung auf die benachbarten Wohngrundstücke in der Grottewitzstraße.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur vor und vermittelt gegenüber dem sensiblen Landschaftsraum des angrenzenden Falkenberghangs durch eine Abstufung der Gebäudehöhe.

Des Weiteren wurden mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung durch zusätzliche Verkehre sowie Lärmbeeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde nachgewiesen, dass durch den prognostizierten Neuverkehr der Krankenhauserweiterung von rund 160 Kfz-Fahrten/Tag sowie die Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz an der Buntzelstraße zum provisorischen Parkplatz an der Johannes-Tobei-Straße keine verkehrlichen Probleme ausgelöst werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Hauptstraßen, die noch über Kapazitätsreserven verfügen, gesichert.

Als Grundlage für die Erwägung und Abwägung der Belange des Immissionsschutzes/Klimaschutzes wurden im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnischen Untersuchung zur Klärung der lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung sowie eine Luftschadstoffuntersuchung vorgelegt. Im Ergebnis sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Ge-

fahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24) erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren trägt dazu bei, eine nachhaltige Bodennutzung zu gewährleisten. Die Nutzung geeigneter Flächen im innerstädtischen Bereich entspricht zudem im hohen Maße dem umweltbewussten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und auf Grund geplanter Kompensationsmaßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft soweit auszugleichen, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben werden und das Landschaftsbild neu gestaltet wird. Den in Kapitel II beschriebenen Umweltauswirkungen wird durch folgende Maßnahmen begegnet:

- Nutzungsintensivierung am vorhandenen Standort;
- Aufgabe einer Stellplatzanlage mit anschließender Entsiegelung und Begrünung;
- Dachbegrünung;
- Schaffung naturnaher Grünflächen;
- Anpflanzung von Einzelbäumen;
- Oberflächenwassermanagement.

Die aufgeführten Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 10, ihre Umsetzung wird durch eine Übernahme in den Durchführungsvertrag gesichert.

Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung sowie der ÖPNV-nahen Entwicklung eines bestehenden Standortes werden Maßnahmen zum Klimaschutz gem. § 1a Abs. 5 BauGB in der Planung berücksichtigt. Die in der Planung vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zum Belang des Klimaschutzes sind im Teil II Umweltbericht dargestellt.

Als Ausgleich für die Überplanung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach bestehendem Planungsrecht werden externe Kompensationsflächen, die einen gleichwertigen Ersatz für die zu überplanenden Maßnahmenflächen „Streuobstwiese“ und „Magerrasen“ darstellen, vertraglich gesichert. Die Überplanung des vorhandenen geschützten Biotops kann innerhalb des Geltungsbereiches mit der Sicherung von geeigneten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Weiterhin liegt eine Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten mit dem Ergebnis vor, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen den Ausgleich des durch die geplante Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sichern. Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist somit gegeben.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans XV-37ea-1 VE entspricht den Nachhaltigkeitszielen einer zukunftsgerechten Stadtentwicklung, bei der dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

IV. Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan gewährleistet die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Krankenhausstandortes und dient der Erweiterung um ein zusätzliches Klinikgebäude für die wohnortnahe Grund- und Regelversorgung. Gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche KRANKENHAUS 1 steht der Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb des Krankenhausstandortes nicht entgegen. Damit löst der Bebauungsplan keine Betroffenheit im Sinne des § 180 BauGB aus.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Bezirk entstehen durch die Planungen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten. Der Vorhabenträger wird unter Beachtung des Angemessenheitsprinzips zur Übernahme von Kosten herangezogen, die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung sind. Dies beinhaltet auch erforderliche Planungskosten. Nähere Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag geregelt.

3 Auswirkungen auf den Verkehr

Aus den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr. Im Zuge des Planverfahrens wurde in einer Verkehrsuntersuchung die Möglichkeit der verkehrsgerechten Erschließung über das bestehende Straßennetz nachgewiesen. Durch die mit der Planung einhergehende Neuorganisation der Stellplatzunterbringung für den Krankenhausstandort und die Auflösung der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße ist von einer Entlastung des unmittelbaren Plangebiets von Verkehrsbelastungen auszugehen.

Der prognostizierte Neuverkehr liegt bei rund 160 Kfz-Fahrten/Tag im Beschäftigten-, Besucher- und Lieferverkehr. Die Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz steigt dadurch nur geringfügig an. Die Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraßen Paradiesstraße und Buntzelstraße gesichert. Die Anbindung an diese Straßen ist unproblematisch, da sie noch über Kapazitätsreserven verfügen. Die Qualität der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in den Spitzenstunden ist gut. Durch den Wegfall der bestehenden Stellplatzanlage an der Buntzelstraße und die Krankenhauserweiterung entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf, der bis zur Herstellung des Parkdecks an der Johannes-Tobei-Straße auf der provisorischen Stellplatzfläche und den im Höhensteig und der Johannes-Tobei-Straße vorhandenen Stellplätzen gedeckt wird.

Insgesamt ist fest zu halten, dass durch den Neuverkehr der Krankenhauserweiterung sowie der Verlagerung des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz an der Buntzelstraße zum provisorischen Parkplatz an der Johannes-Tobei-Straße keine verkehrlichen Probleme zu erwarten sind.

Die Immissionsbelastungen in Zusammenhang mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung, sind Gegenstand gesonderter gutachterlicher Untersuchungen (vgl. Kapitel III, 1.5). Im Ergebnis sind für die bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs keine Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 17.07.2012 (Beschluss Nr. 86/92) die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE („Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“) zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XV-37ea gefasst. Die Bekanntgabe im Amtsblatt erfolgte am 08.02.2013, S.230.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 15. Juni 2012 geäußert, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37ea-1 VE „Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe“ keine Bedenken bestehen.

Mit Schreiben vom 06. Juni 2012 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37ea-1 VE den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis einschließlich 22. Juli 2015 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 3. Juli 2015. Es wurden folgende Unterlagen aus- und im Internet eingestellt:

- Auszug Flächennutzungsplan,
- Luftbild Geltungsbereich,
- Geltungsbereich,
- Darstellung des Vorhabens in Text und Plan (Projektplanung mit Stand Februar/Mai 2015).

Die Ausstellung wurde von 2 BürgerInnen besucht, im Internet gab es insgesamt 121 Zugriffe. 2 BürgerInnen sowie die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. äußerten sich schriftlich zu den ausgestellten Planungszielen.

In den Äußerungen der Bürger wird kritisiert, dass keine öffentliche Wegebeziehung zwischen Kapelle und dem Aussichtspunkt auf der Falkenbergkuppe mehr gewährleistet sei und dass die verursachten Eingriffe in das Schutzgut Boden (Erdbewegungen) sich auf die Nutzung der benachbarten Fläche der „Buntzel-Ranch“ auswirke. Weiterhin wird die Herstellung eines behindertengerechten Zugangs von der Buntzelstraße durch den Park angeregt. Derzeit erreiche man das Krankenhausesgelände aus dieser Richtung ausschließlich über Treppen, so dass Rollstuhlfahrer den Umweg über die Grottewitzstraße nehmen müssten.

Die Äußerung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. umfasst zahlreiche Anregungen und Hinweise zur Planung und künftigen Bebauung.

1. Die für die Errichtung des Hauses D vorgesehene Fläche sei dem Außenbereich zuzuordnen, der Bebauungsplan sei entsprechend zu entwickeln.
2. Es wird nachgefragt, inwieweit der Rückbau und die Entsiegelung der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich berücksichtigt werden kann.
3. In Zusammenhang mit der Neuversiegelung wird auf den Verlust von Pflanzenarten in Form reicher Wiesen- und Trockenrasenbiotopfragmente mit der sehr hoch prioritären Zielart des Berliner Florenschutzes Gemeine Grasnelke (*Armenia elongata*) und mit den besonders geschützten Pflanzenarten Heide-Nelke (*Dianthus Deltoides*) und Sand-Strohblume (*Helichrysum Arenarium*) sowie eventuell auch an alten Obstbäumen hingewiesen, welche wiederum Vogelbrutplatz sein können. Des Weiteren sei das Vorkommen streng geschützter Zauneidechsen nicht auszuschließen.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und artenschutzrechtlichen Prüfung sollte der Umweltbericht/die Umweltprüfung deshalb eine Biotoptypenkartierung, eine Baumkartierung einschließlich vorhandener Baumhöhlen, eine Kartierung wertgebender Pflanzen sowie eine Überprüfung des Vorkommens der streng geschützten Art Zauneidechse umfassen.

4. Der Umgang mit dem auf den neu versiegelten Flächen (Haus D) anfallenden Niederschlagswasser wird abgefragt.
5. Ebenfalls abgefragt wird der Umgang mit eventuellen unbenötigten Bodenmassen (Erdaushub). Favorisiert wird der Verbleib vor Ort. Im Falle eines Abtransports/Deponie sollten keine Biotope zerstört werden.
6. Die Ausführung einer extensiven Dachbegrünung für den Wasserrückhalt wird angeregt. Gemäß LaPro sei das Gebiet als Obstbaumsiedlungsbereich ausgewiesen mit der Zielstellung einer verstärkten Entwicklung von Streuobstwiesen.

Für die Rekultivierung der Stellplatzanlage wird angeregt, verlorengelassene Biotope zu berücksichtigen. Dabei wird die Verwendung einer standortheimischen Vegetation aus gebiets-eigener Herkunft „Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkunft“ zu verwenden.

7. Fassaden und sonstige Gebäudeteile sollten so beschaffen sein, dass Vögel nicht verunglücken können. Eine Fassadenbegrünung würde das Gebäude in den umgebenden Naturraum einbinden. Es wird eine menschen- und tierfreundliche Beleuchtung angeregt und die Verwendung von Natrium-Dampflampen.

Abwägung des Bezirks

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Thema: öffentlich nutzbaren Wegeflächen, barrierefreier Zugang von der Buntzelstraße

Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Falkenbergkuppe und Lindenallee/Kapelle wird aufrechterhalten. Hierzu werden die öffentlich nutzbaren Wegeflächen im Bereich des Neubaus verlagert und östlich um den Erweiterungsbau geführt.

Der bestehende Fußgängerzugang von der Buntzelstraße über die Lindenallee in der privaten Parkanlage wurde zwischenzeitlich mit einem neuen Belag/Pflasterung versehen. Im Zuge dieser Maßnahme wurde die ehemals vorhandene Abtreppe aufgelöst. Die Herstellung einer

barrierefreien Rampenanlage ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Parkanlage mit historischen Gartenterrassen und geschützter Lindenallee) jedoch nicht möglich.

Thema: Eingriffe, Auswirkungen auf Nachbargrundstück („Buntzel-Ranch“)

Die Nutzung des außerhalb des Geltungsbereichs benachbarten Grundstücks bleibt durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberührt. Die Eingriffe, die durch die Erstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden, können durch unterschiedliche Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, die Anlage einer artenreichen Frischwiese oder Baumpflanzungen vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es verbleiben keine weiteren Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt. Erheblich negative Auswirkungen auf die privat genutzte Fläche (Buntzel-Ranch) wurden in der Auswirkungsanalyse im Rahmen des Fachgutachtens Umweltprüfung nicht festgestellt.

Themen: Grün- und Freiflächen, Erdaushub, Konzept Regenentwässerung, usw.

Die Hinweise der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) werden zur Kenntnis genommen bzw. teilweise berücksichtigt. Abwägung zu den Äußerungen BLN:

1. Die Fläche, auf der das Erweiterungsgebäude (Hauses D) gebaut werden soll, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplanes XV-37ea. Es handelt sich demnach nicht um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE wird der Bebauungsplan XV-37ea geändert.
2. Zur Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges des Vorhabens wird das „Vereinfachte Verfahren“ zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin herangezogen. Neuversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Rückbau der Stellplatzanlage im Bereich der Buntzelstraße sind Teil der Bilanzierung. Der Neubau von Parkmöglichkeiten außerhalb des Bebauungsplangebietes ist Gegenstand des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XV-37b-1 VE. Innerhalb dieses Verfahrens erfolgt auch die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs.
3. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung erarbeitet, in der auch der geschützte Biotoptyp artenreiche Frischwiese dargestellt ist. Auf der westlichen Fläche innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich kein Altbobstbestand, lediglich ein einzeln stehender Kirschbaum und Kieferbestände. Altbobstbäume grenzen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches an. Weiterhin wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt, in der auch Aussagen zum Vorkommen von dauerhaft geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen) getroffen werden. Im Eingriffsbereich wurden keine Brutvögel oder Zauneidechsen festgestellt. Die Kartierung von wertgebenden Pflanzenarten erfolgte durch die Fachgutachterin Dr. Hanna Köstler. Die entsprechenden Informationen sind im Fachgutachten Umweltprüfung eingearbeitet.
4. Konzeptionelle Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Hierzu wurden bereits vorgezogen ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse werden mit SenStadtUm/Wasserbehörde und den BWB abgestimmt. Eine Darstellung erfolgt in der Begründung sowie im Umweltbericht. .
5. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die spätere Verwendung bzw. Lagerung des Bodens nicht festgelegt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass anfallender Bodenaushub gemäß BBodSchG und nach den Regeln der Technik behandelt, untersucht und gelagert bzw. wiederverwendet wird.

6. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungsgutachten erarbeitet, in dem verschiedene Varianten der Versickerung geprüft wurden. Im Ergebnis wird die Versickerung des auf den Dachflächen sowie Nebenanlagen anfallenden Regenwassers über Riegolen empfohlen. Der Vorhabenträger folgt diesen Empfehlungen (s.o.).

Nach der Entsiegelung der Stellplatzfläche an der Buntzelstraße erfolgt auf dieser Fläche die Anlage einer extensiv gepflegten artenreichen Frischwiese als Ausgleich für die Überplanung des geschützten Biotops artenreiche Frischwiese im Bereich des Erweiterungsbaues. Eine zusätzliche Bepflanzung mit Obstbäumen wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Verwendung einer Pflanzliste empfohlen, die sich an der Broschüre „Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkunft“ orientiert.

7. Im Kapitel 2.5.1 des Fachgutachtens Umweltprüfung werden bereits folgende Maßnahmen aufgeführt: „Da die geplante Bebauung von Vegetationsbeständen umgeben sein wird, ist die Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen bei der Gestaltung von Gebäuden zu berücksichtigen (s. Schmidt et al. (2013): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - www.vogelglas.info). Da sich das Plangebiet am Rande privater Grünflächen befindet, ist im Bereich der Außenanlagen zu berücksichtigen, dass Beleuchtungseinrichtungen so gestaltet werden, dass sie auf Insekten keine anlockende Wirkung bzw. Fallenwirkung haben (Abstrahlung nur nach unten, langwelliges Licht, Dichtung gegen Eindringen von Insekten).“ Lichtschächte oder sonstige Gelegenheiten, in welche Tiere fallen könnten, werden bei Bedarf so ausgeführt, dass keine Kleintiere hineinfallen können.

Es fanden umfangreiche Abstimmungen zum Thema der Eingliederung des Gebäudekörpers in das Landschaftsbild statt. Diese wurden ebenfalls im Fachgutachten Umweltprüfung berücksichtigt. Lediglich von der Erhebung des Falkenberges wird der Erweiterungsbau deutlich wahrnehmbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht prognostiziert, da sich der Charakter der räumlich-städtebaulichen Situation des Plangebietes aufgrund des Ergänzungsbaues, der sich optisch an den bestehenden Bauten orientieren wird, nicht wesentlich ändert. Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen.

Ergebnis der Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Die Anregungen der Bürger bezüglich öffentlich nutzbarer Wegebeziehungen entsprechen den mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen und sind Bestandteil der konkreten Vorhabensplanung. Die Vielzahl der durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) angeregten Inhalte und Belange wurden - soweit für das Bebauungsplanverfahren relevant - im Rahmen der weiteren Planaufstellung berücksichtigt (insb. Umfang, Detaillierungsgrad und Untersuchungsgegenstände der Umweltprüfung, Konzept Eingriff/Ausgleich, inhaltliche Vertiefungen durch weitere Fachgutachten, z.B. Konzept Niederschlagsentwässerung, faunistische Untersuchungen, Biotopkartierung).

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.03.2014 und Versenden der Planunterlagen (Teil I Projektdarstellung, Teil II Umweltprüfung) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 13 der beteiligten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben. Die wesentlichen geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden im Folgenden dargestellt.

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Grundlagenplanung GI – G, vom 14.04.2014

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Das Regenwassernetz ist bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen. Vorzugsweise ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in Abstimmung mit SenStadtUm/Wasserbehörde zur Versickerung zu bringen.

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Alle Anlagen unseres Unternehmens, welche im nichtöffentlichen Straßenland liegen, sind zu sichern. Diese Anlagen / Sicherheitsstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Baumaßnahmen sind in der Grottewitzstraße in Planung bzw. Ausführung.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der Berliner Wasserbetriebe wurden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Höhensteig und Grottewitzstraße). Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen in direkter Abstimmung zwischen Vorhabenträger und BWB vorgenommen.

Konzeptionelle Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden geprüft und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung durch Dachbegrünung, Rückhaltung, Versickerung auf dem Grund-

stück). Hierzu wurden bereits vorgezogen ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse wurden mit SenStadtUm/Wasserbehörde und den BWB abgestimmt. Eine Darstellung erfolgt in der Begründung sowie im Umweltbericht.

Im Rahmen der Fortführung des Planungsprozesses wurde ein geändertes Entwässerungskonzept erarbeitet, welches mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt und mitgetragen wurde.

Sonstige technische Hinweise und Vorschriften sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren/Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG vom 15.04.2014

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas. Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an den Leitungen/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der NBB wurden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Technische Hinweise, Anforderungen und Vorschriften sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

Vattenfall Europe Business Service GmbH vom 22.04.2014

Den genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Die beigelegte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 11 vOkV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH" sowie die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sind genau zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der Stromnetz Berlin GmbH wurden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Stromkabel befinden sich innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Grottewitzstraße. Technische Hinweise, Anforderungen und Vorschriften sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

Vattenfall Europe Wärme AG vom 08.04.2014

Den genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell berücksichtigt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5.21) vom 08.04.2014

Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen; die Grundsätze der Raumordnung sind dem Planungsstand entsprechend berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 06. Juni 2012.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die wir Ihnen zur Verfügung stellen könnten, liegen der GL nicht vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 14 vom 16.04.2014

Aufgrund der originären Zuständigkeit der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Die geringfügige Erweiterung der Klinik (entsprechend B-Plan XV-37ea-1 VE) über die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche hinaus in die Grünflächendarstellung ist entwickelbar. (untergeordnete Grenzkorrektur gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 und 11.03.02 AV FNP).

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem FNP wurden zur Kenntnis genommen und im Begründungstext redaktionell berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 3 vom 22.04.2014

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung VII und der Verkehrslenkung Berlin keine grundsätzlichen Bedenken. Dieser VE-Plan berührt keine übergeordneten Straßen. Die Sicherstellung der Abgrenzung und Übereinstimmung zu den anderen Teilbebauungsplänen (bzw. VE-Plänen) im Zusammenhang mit der Gesamtplanung kann nicht überprüft werden, wird aber vorausgesetzt. Die Auswirkungen des Samtvorhabens sind in einem Verkehrsgutachten darzustellen und hierbei mit der Abteilung

VII bezüglich der Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz (Paradiesstraße und die Anbindung an die heute noch anbaufreie Bundesstraße B 96a) abzustimmen.

Hinsichtlich der in das Nebennetz fallenden geplanten Straßen bittet die VLB zuständigkeits- halber auch die örtliche Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes mit einzubeziehen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme erhält VLB B 4 und VII A 3 zur Kenntnis.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs XV-37ea. Die Übereinstimmung der Abgrenzungen und Anschlüsse an festgesetzte Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist sichergestellt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet nicht an weitere Teilbebauungspläne des Planungsraumes Falkenberg.

Verkehrliche Auswirkungen in Zusammenhang mit der geplanten Nutzungserweiterung des Krankenhauses, der Aufgabe des Stellplatzes an der Buntzelstraße und der Verlagerung der Stellplatzunterbringung an die Johannes-Tobei-Straße wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Auswirkungen des Vorhabens auf das übergeordnete Straßennetz wurden nicht festgestellt da sich das Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen wird und von den erschließenden Straßen problemlos bewältigt werden kann.

Eine Darstellung der Ergebnisse wurde in die Entwurfsunterlagen (Begründung, Umweltbericht) aufgenommen. Das Gutachten wird zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücksentwässerung wird Bestandteil des abzuschließenden Durchführungsvertrages sein, die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zu dieser Problematik ist demzufolge nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 14.05.2014

Zu dem o.g. vorhabenbezogenen B-Plan nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) und das Ref. VIII C (Boden- und Grundwassersanierung I Bodenschutz) wie folgt Stellung:

Gegen den B-Plan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Planmaterial enthält keine nachvollziehbaren Aussagen darüber, ob die vorhandene Entwässerungsinfrastruktur das durch die Neuversiegelung des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ableiten kann.

Ich empfehle daher das Planmaterial hinsichtlich der Belange der Entwässerung unter Berücksichtigung des BWG § 36a, des DWA Merkblatt M 153 und des DWA Arbeitsblatt A-138 zu überarbeiten.

Die Absicht ein Entwässerungskonzept im Rahmen der weiteren Planung zu erarbeiten, wird begrüßt (s. S. 21 des Umweltberichts).

Ein solches Konzept sollte sowohl

- die erforderlichen Maßnahmen,*
- die dafür benötigte Fläche und*
- Vorschläge für textliche Festsetzungen enthalten,*

um die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets sicherzustellen.

Hinweis

Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer (auch mittelbar) ist der Nachweis entsprechend Merkblatt M 153 zu führen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Konzeptionelle Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden geprüft und im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung durch Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung auf dem Krankenhausgrundstück). Hierzu wurden bereits vorgezogen ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Rahmen der Verfahrensfortführung erfolgte eine veränderte Entwässerungsplanung (siehe Anhang 3), welche auch Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist. Sie sieht eine Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den bestehenden Retentionsteich innerhalb der privaten Grünfläche östlich der Villa vor. Dieser dient bereits der Niederschlagsentwässerung der Villa und der angrenzenden Erschließungsflächen und ist über einen Überlauf mit Ablaufverzögerung an das bestehende Entwässerungsnetz der Berliner Wasserbetriebe angebunden.

Leitungen und Schächte zur Regenentwässerung werden erneuert bzw. neuverlegt und nehmen künftig das auf den Dachflächen des Neubaus (Haus D) sowie im Bestand (Villa und Erschließungsflächen) anfallende Niederschlagswasser auf. Aus dem Teich erfolgt eine gedroselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Grottewitzstraße. Die Kapazität des Teiches wird durch eine Erhöhung des Überlaufs um ca. 0,5 m auf 20 – 40 m³ erweitert und entspricht den künftigen Anforderungen und Erfordernissen. Die als eine erste Rückhaltstufe wirksame extensive Dachflächenbegrünung des neuen Gebäudes (Haus D) bleibt Bestandteil auch des veränderten Entwässerungskonzepts.

Die veränderte Entwässerungsplanung wurde der zuständigen Wasserbehörde (SenStadtUm VIII D 25) und den Berliner Wasserbetrieben zur Prüfung vorgelegt und durch diese bestätigt.

Die Ergebnisse werden mit SenStadtUm/Wasserbehörde und den BWB abgestimmt. Eine Darstellung erfolgt in der Begründung bzw. im Umweltbericht. Das Gutachten wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Verfügung gestellt. Das abgestimmte Entwässerungskonzept wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, die Aufnahme einer derartigen textlichen Festsetzung ist demzufolge nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 vom 25.04.2014

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.

Die Aktionspläne zur Luftreinhaltung und Lärminderung sind bei der Darstellung der planerischen Ausgangssituation unter „Sonstige vom Senat beschlossene städtebaulichen Planungen“ zu erwähnen und es ist die Auswirkung der Planung darzulegen.

Abschließende Hinweise zum vorliegenden Planverfahren und zu den von mir zu vertretenen Belangen der Luftreinhaltung und des Verkehrslärms können erst gegeben werden, wenn entsprechende Fachgutachten vorliegen.

Luftreinhalteplanung

Obgleich sich das Plangebiet weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone befindet, möchte ich sie schon jetzt bitten zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich sind, um zusätzliche Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe, zu vermeiden.

Angesichts der Tatsache, dass in Berlin Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub nicht sicher bei allen Wetterbedingungen eingehalten werden können, ist außerhalb des Luftvorranggebietes zu prüfen, welche lufthygienische und stadtklimatologische Bedeutung das Plangebiet hat, d. h. ob dort entstehende Emissionen, die innerhalb des Stadtgebietes durch Windströmungen verfrachtet werden, lufthygienisch von Bedeutung sind.

Hinsichtlich verkehrsverursachter Immissionen werden folgende Hinweise gegeben.

Straßenverkehrslärm

Hierbei sind zum einen die Auswirkungen der Planung darzustellen, insbesondere ein möglicher Anstieg des durch das Vorhaben induzierten Ziel- und Quellverkehrs, zum anderen ist der durch die Bundesfernstraße B179 erzeugte Verkehrslärm aktuell zu erfassen. Es sind detaillierte Verkehrsuntersuchungen notwendig, um Überschreitungen der Zielwerte des Lärmaktionsplans zu identifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung zu entwickeln und bei Bedarf planungsrechtliche Regelungen zur Lärmreduzierung zu finden. Im Vordergrund der Planung sollte dabei die Einhaltung der DIN 18005 mit Hilfe aktiver Maßnahmen zum Schutz vor Lärm stehen.

Fluglärm

Sowohl die derzeitige Lärmkarte für den bestehenden Flughafen Schönefeld (SFX) als auch die Lärmprognose 2015 für den zukünftigen Standort BER zeigen für das Plangebiet Lärmwerte $LDEN \leq 55 \text{ dB(A)}$. Gleichwohl bitte ich um Berücksichtigung der Fluglärmproblematik im weiteren Verfahren, da es nicht auszuschließen ist, dass sich das Plangebiet in einem Bereich befindet, dem nach dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg uneingeschränkter Schallschutz am Tage nach dem Schutzziel des Planfeststellungsbeschlusses zusteht. Somit ist im Rahmen des Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass ausreichender baulicher Schutz vor Fluglärm gewährleistet wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Aussagen zu den Aktionsplänen Luftreinhaltung und Lärminderung sowie eine Darlegung der Auswirkungen der Planung wurden als Bestandteil der Darstellungen zur planerischen Ausgangssituation in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Zur Überprüfung der lufthygienischen und stadtklimatischen Bedeutung des Plangebiets wurde eine Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE erstellt. Die Eingangs(prognose)daten für die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden als Grundlage für die Erwägung und Abwägung der jeweiligen fachlichen Belange herangezogen.

Eine Darstellung der Ergebnisse der Fachgutachten wird in die Entwurfsunterlagen (Begründung, Umweltbericht) aufgenommen. Die Gutachten werden zur Verfügung gestellt.

Zu Luftreinhalteplanung

Im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung wurde das Durchströmungsgebiet, das ungefähr vom Adlergestell bis zur B 96 reicht, in Hinblick auf das Stadtklima, ein Kaltluftentstehungsgebiet, den Luftaustausch, die Wärmebelastung und die Emissionen aus dem Verkehr mit den Datenblättern aus dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beurteilt. Als Fazit der Untersuchung wird festgestellt, dass keine Festsetzung (z. B. zur Verwendung bestimmter Brennstoffe gemäß Musterfestsetzung Nr. 5.1) in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Aus lufthygienischer Sicht bestehen gemäß den Darstellungen des

Fachgutachtens gegen die Umsetzung der Bauvorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-37ea-1 VE "Erweiterung Krankenhaus Hedwigshöhe" keine Einwände.

Zu Straßenverkehrslärm

Mit dem Vorhaben/Bebauungsplanverfahren wird die Errichtung eines Bettenhauses sowie die Wiederherstellung historischer Park- und Gartenflächen angestrebt.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung geklärt. Neben der Prüfung des Straßenverkehrslärms auf Grundlage ausführlicher Berechnungen erfolgte auch eine Beurteilung des Flug-, Gewerbe- und Sportlärms hinsichtlich möglicher Belastungen der sensiblen Nutzungen im Plangebiet. Im Ergebnis der Untersuchung sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz zu treffen, da maximal ein Lärmpegelbereich von II gemäß Entwurf zu DIN 4109-4 ermittelt wurde.

Zu Fluglärm

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Eine Prüfung/Berücksichtigung der Fluglärmproblematik erfolgt auf der Grundlage der Kennzeichnung der Fluglärmschutz-/Planungszone Siedlungsbeschränkung im Flächennutzungsplan Berlin. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Schutzzone. Beeinträchtigungen durch Fluglärm, die Lärmschutz oder die Vermeidung der empfindlichen Planung erforderlich machen liegen dort nicht vor. Gemäß Untersuchungsergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind bezüglich des Fluglärms des zukünftigen Flughafens Berlin Brandenburg im Plangebiet keine nennenswerten Geräuschemissionen zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- und Nachtschutzgebiete des Flughafens Berlin-Brandenburg.

Verkehrslenkung VLB B vom 15.04.2014

Nach Prüfung der Projektdarstellungsunterlagen ergeben sich aus verkehrstechnischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht seitens VLB B 4 keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Tiefbau und Landschaftsplanungsamt, FB Tief vom 13.06.2014

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Straßen- und Grünflächenamts FB Tiefbau keine Einwände.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz (UmNat II 14; UmNat II 3) vom 30.04.2014

Als zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) nehmen wir im Rahmen Ihres Stellungnahmeersuchens vom 31.03.2014 zu den vorgelegten Planunterlagen wie folgt Stellung:

Die Parkplatzverlagerung, einschließlich der vorgesehenen Renaturierung dieser Fläche wird, begrüßt.

Die geplante Krankenhauserweiterung auf bisherigen, als private Grünflächen festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht befürwortet, da hierdurch eine fachlich bedenkliche Verringerung der naturhaushaltswirksamen Ausgleichsflächen vor Ort zu verzeichnen ist.

Zur methodischen Bewältigung der Eingriffsregelung ist bei baulicher Inanspruchnahme von Kompensationsflächen „doppelter Ausgleich“, sowohl für die ursprünglich definierte Kompensationsmaßnahme als auch für das neue Vorhaben /Lit: Methodik der Eingriffsregelung, LANA, 1996/, erforderlich. Zum erneuten Ausgleich der neu beplanten 1,35 ha privater Grünfläche: Trockenrasen und Streuobstwiese sind Flächen zu finden, die sich für eine artgleiche Kompensation eignen. Hier wird die Ausgleichsbewältigung über Kostenäquivalent und ev. Ausgleichsabgabe als naturschutzfachlich nicht zielführend bewertet.

Die im Plangebiet ausgewiesene Streuobstwiese ist nach unserer Auffassung dem Katalog der gesetzlich besonders geschützten Biotope (§ 28 Abs. 1 Nr.5 i.V.m. § 30 BNatSchG) zuzurechnen. Eine Überbauung der Flächen ist an die Inaussichtstellung einer Ausnahmegegenehmigung durch die zuständige UNB gebunden.

Baumschutz:

Die erforderlichen Fällungen von vier teils stark geschädigten Bäumen zur Realisierung der Längsparkplätze wurden bereits in einem Vororttermin abgeklärt. Die Fällung einer Fichte unterliegt aufgrund § 2 Abs. 2 BaumSchVO Berlin in Verbindung mit den Festlegungen des B-Planes XV-37ea ebenfalls dem Schutzstatus der Verordnung. Die notwendigen technischen Schutzmaßnahmen zum Erhalt der beiden außen stehenden, markanten Eichen sind im Zuge der Baumaßnahme abzuklären (Suchschlitze zum Wurzelverlauf, ggf. Einbau von Wurzelbrücken).

Die Kompensation der zu fällenden Bäume könnte auf den neugewonnenen Parkflächen (Abriss Arztpraxis und Parkplatz) erfolgen. Bei der Auswahl der Baumarten sind gebietsheimische, auch großkronige Bäume, zu wählen.

Weitere Schutzgüter:

Die Bewertungen der Schutzgüter Biotope, Flora und Fauna werden aus derzeitigem Kenntnisstand fachlich mitgetragen.

Ausgehend vom Altbaumbestand in der Parkanlage sowie der vielen hier nicht detailliert erfassten, aber vorhandenen faunistischen Artengruppen sehen wir die biologische Vielfalt des Plangebietes nicht als gering an.

Ergänzend sind Auswirkungen auf den Biotopverbund darzustellen.

Die Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild wird nicht geteilt.

Infolge der räumlichen Ausdehnung, insbesondere der Höhe des Erweiterungsbaus und seiner Lage unmittelbar neben dem Anstieg zur Hangkuppe werden planbedingt die erlebbare räumliche Weite eingeschränkt und die Falkenbergkuppe eingezwängt, auch wenn dies visuell hauptsächlich aus nördlicher Richtung wahrnehmbar ist.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Pflanzliste:

In der zu erarbeitenden Pflanzliste, die mit der UNB abzustimmen ist, sind standortgerechte, heimische Arten aufzuführen.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzguts vorgeschrieben. Die entsprechenden Zertifikate sind der UNB vor Ausbringung nachzuweisen.

Vogelschlag und Lichtsmog:

Das Krankenhauserweiterungsgebäude ist so zu gestalten, dass Vogelschlag an Glasflächen (durch Transparenz, Spiegelung und nächtliche Beleuchtung) möglichst vollständig vermieden wird.

Im Außengelände sind insektenfreundliche Leuchtmittel, möglichst Natrium Niederdrucklampen mit nach oben geschlossenen Gehäusen zu verwenden.

Literatur z.B. Schmid H., W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht., Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:

Parkplatzverlagerung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verringerung der naturhaushaltswirksamen Ausgleichsflächen

Der Hinweis zur Ablehnung der Krankenhauserweiterung in festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen hinein wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines Krankenhauses an einem etablierten Standort. Zur Profilierung und Sicherung des Standortes ist eine Erweiterung erforderlich, die zum Zeitpunkt der Festsetzung des geltenden Bebauungsplanes noch nicht absehbar war. Eine interne Verdichtung ist nicht möglich, ohne die innere Struktur und Funktion zu gefährden. Eine Erweiterung in nördliche Richtung scheidet ebenfalls aus, um nicht die Grenze zum freien Landschaftsraum am Falkenberg zu überschreiten. Der geplante Neubau wird funktional an zwei Seiten mit den bestehenden Gebäudeteilen verbunden. Neben den technisch-funktionalen Zwangspunkten der geplanten Erweiterung wird eingeschätzt, dass die dafür in Anspruch zu nehmende Fläche nur einen untergeordneten Anteil der Flächen des Grünzuges einnimmt. Der Flächenverlust wird nach den Regeln der Eingriffsregelung kompensiert.

Im Übrigen werden durch die Ausweisung zusätzlicher Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan nicht 1,35 ha der in der Stellungnahme angesprochenen privaten Grünflächen in Anspruch genommen, sondern nur rund 2.700 m² (0,27 ha), davon maximal 1.650 m² durch die Grundfläche des Erweiterungsbaus. Gleichzeitig erfolgt mit der Aufgabe und dem Rückbau der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße eine Reduzierung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche um rund 1.200 m². Die Fläche wird in die umgebende Grünfläche integriert und als Private Parkanlage festgesetzt.

Die Aussage, dass ein „doppelter Ausgleich“ für Streuobst und Magerrasen gesichert werden muss, ist rechtlich so nicht korrekt.

Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aktuelles Planungsrecht (hier die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-37ea) zu berücksichtigen. In einem ersten Schritt wurde der Wert der im bestandskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Streuobstwiese und Magerrasen ermittelt. Ziel ist die Sicherung einer Ausgleichsfläche, auf der eine Heidenelken-Grasnelkenflur bzw. ein Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen als gleichwertiger Ersatz für die Überplanung des geltenden Planungsrechtes, entwickelt werden soll. Die Maßnahme, die zur Verlagerung der im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzten Ausgleichsmaßnahme erforderlich ist, wird ihm Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert. Die Um-

setzung der Maßnahme muss vor Baubeginn erfolgen. Zur Bestimmung des erforderlichen Wertausgleiches der festgesetzten Ausgleichsflächen wurde die Methode des Kostenäquivalentes herangezogen.

Die im zweiten Schritt durchzuführende Bewertung des durch die Krankenhauserweiterung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt unter Bezugnahme auf die aktuelle Bestandssituation, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend ermittelt.

Die Auffassung zum Schutzstatus der im Plangebiet vorkommenden Streuobstwiese wird nicht geteilt. Gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln i.V.m. § 30 BNatSchG sind lediglich Obstgehölze (Einzelbäume) in der freien Landschaft als Relikte der Kulturlandschaft gesetzlich geschützt. Die Planung wurde dahingehend angepasst, dass keine Obstgehölze durch den Erweiterungsbau gefällt werden müssen.

Zur Feststellung des Schutzstatus der real vorhandenen Biotope fand am 18.06.2014 eine Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde statt. Dabei wurde festgestellt, dass sich auf der östlichen Fläche noch kein Magerrasen entwickelt hat. Auf der westlichen Fläche innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich kein Altobstbestand, lediglich ein einzeln stehender Kirschbaum und Kieferbestände. Altobstbäume grenzen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches an.

Auf Teilflächen wurde der nach § 28 NatSchG Bln geschützte Biotop artenreiche Frischwiese festgestellt.

Zur erforderlichen Eingriffsbewertung wurde eine Aktualisierung der Biotoptypenbewertung durchgeführt.

Für die Überplanung des geschützten Biotops artenreiche Frischwiese werden im Rahmen des Umweltberichtes in einem gesonderten Kapitel die relevanten Informationen zum Eingriff bzw. zur Ausgleichskonzeption beschrieben, die die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch die zuständige UNB ermöglichen.

Baumschutz

Die Hinweise zu den erforderlichen Fällungen und dem Schutzstatus der unterschiedlichen Bäume werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden im Vorentwurf bereits berücksichtigt. Die Hinweise zu den Schutzmaßnahmen für Bäume werden als Vermeidungsmaßnahmen in den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Verwendung der Arten der aufgeführten Pflanzliste empfohlen. Die Verwendung gebietsheimischer Arten steht dabei aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes im Vordergrund.

Weitere Schutzgüter

Der Hinweis zur Bewertung der weiteren Schutzgüter wird zur Kenntnis genommen.

Biologische Vielfalt

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Thema „biologische Vielfalt“ wird redaktionell überarbeitet. Im bisherigen Kontext bezog sich die Aussage auf die Vielfalt an Tierarten, die aufgrund des hohen Störgrades nicht hoch angesetzt werden kann. Die biologische Vielfalt im Gesamtzusammenhang unter Einbeziehung der unterschiedlichen Lebensräume ist höher, als der festgestellte Tierartenbesatz erwarten lässt und weist damit auf ein höheres Potenzial hin. Da die umgebenden Grün- und Freiflächen aber auch weiterhin als solche genutzt (also gestört) werden, wird sich die Situation nicht verändern.

Biotopverbund

Der Hinweis wird berücksichtigt, Auswirkungen auf den Biotopverbund werden ergänzt.

Landschaftsbild

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung beruhte auf der Grundlage von Vorstudien zur Kubatur und Höhenstaffelung des Anbaus. Wesentlich bei dieser Einschätzung ist, dass der Anbau an vorhandene Gebäude anschließt, sie nicht wesentlich überragt und die vorhandene Gestaltung aufnimmt. Die Wahrnehmbarkeit der Veränderung ist auf einen sehr begrenzten Bereich beschränkt.

Für die Erweiterung müssen keine kulissenbildenden Bäume gefällt werden. Für die Stellplätze vor dem Altbau müssen zwar Bäume gefällt werden. Die Stellplätze werden aber so in die Fläche eingebunden, dass die wichtigsten Kulissenbäume erhalten werden.

Pflanzliste, Saat- und Pflanzgut

Der Hinweis zur Erarbeitung einer Pflanzliste mit standortgerechten und heimischen Arten wird aufgegriffen. Die Liste wird der UNB als Entwurf im Verfahren vorgelegt. Eine Festsetzung ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Bezuges nicht möglich.

Für die Ausgleichsmaßnahme zur Anlage einer artenreichen Frischwiese wird Saatgut auf der zu überplanenden Fläche gewonnen und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf der Ausgleichsfläche (Stellplatzfläche an der Buntzelstraße) ausgebracht. Bei Bedarf kann zusätzliches gebietsheimisches Saatgut ausgebracht werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen wird eine Fachfirma beauftragt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk Treptow-Köpenick.

Vogelschlag und Lichtsmog

Die Gestaltung der Außenfassaden mit einer vogelfreundlichen Fassade und die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Begründung zum Umweltbericht aufgenommen. Eine Festsetzung ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Bezuges nicht möglich.

Ergebnis der Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten angeregten Inhalte, Belange oder Hinweise konnten - soweit für das Bebauungsplanverfahren relevant - im Rahmen der weiteren Planaufstellung berücksichtigt werden (insb. zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, Biotopkartierung, Konzept Eingriff/Ausgleich, Ausgestaltung grünordnerischer Maßnahmen, inhaltliche Vertiefungen zu einzelnen Planungsbestandteilen sowie Untersuchung und Überprüfung der Auswirkungen der Planung durch Fachgutachten, z.B. Konzept/Planung Niederschlagsentwässerung, Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Faunistische Untersuchung).

5. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.01.2016 und Versenden der Planunterlagen (Entwurf Dezember 2015) um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht gebeten.

Stellungnahmen mit Hinweisen und/oder Anregungen wurden von 19 der beteiligten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Die geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des Planverfahrens werden nachfolgend dargestellt.

Berliner Feuerwehr vom 28.01.2016

Bei der Prüfung der eingereichten Planunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:

Unsere Serviceeinheit hat keine Löschwasserbrunnen vorgefunden.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist zu gewährleisten.

Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben.

Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass Zufahrten für die Feuerwehr (mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit) erforderlich sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/ der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Grundlagenplanung GI – G, vom 26.01.2016

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/Pa vom 14. April 2014 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Unsere Aussagen zum Regenwassernetz, insbesondere zur Regenwasserableitung, sind in der aktuellen Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Baumaßnahmen in der Grottewitzstraße sind abgeschlossen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Regenentwässerung wurde im Rahmen der konkreten Projektplanung sowie im Ergebnis der Behördenbeteiligung gegenüber den im Entwurf Dezember 2015 enthaltenen Inhalten verändert. Die veränderte Entwässerungsplanung sieht eine Einleitung in den vorhandenen Teich in der privaten Parkanlage und eine gedrosselte Zufuhr in das Entwässerungsnetz der BWB in der Grottewitzstraße vor, da eine Versickerung aufgrund möglicher Bodenbelastungen als kritisch einzuschätzen ist und die Kapazitäten bzw. das Rückhaltevolumen des Teichbeckens ausreichend sind. Die veränderte Entwässerungsplanung wurde seitens des Vorhabenträgers der zuständigen Wasserbehörde des Landes Berlin sowie den BWB zur Prüfung vorgelegt und mit Schreiben vom 08.03.2016 (SenStadtUm VIII D) sowie vom 06.04.2016 (BWB) durch diese bestätigt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5.21) vom 22.01.2016

Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 06. Juni 2012.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin – IHK Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 12.02.2016

Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“, öffentlicher und privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ sowie der Festsetzung von Baugrenzen erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

IT – Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin vom 14.01.2016

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

LaGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 10.02.2016

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevanten Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LaGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG vom 20.01.2016

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas. Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen / Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung / Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der NBB wurden im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Die technischen Hinweise, Anforderungen, Sicherungsmaßnahmen und Vorschriften sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan und seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Business Service GmbH vom 22.04.2014

Den genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, Hr. Grunwald, Tel.-Nr. 030 /49 202 - 2451 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11402602.

Die beigelegte "Richtlinie zum Schutz von 1 - 11 vOkV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH" sowie die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" sind genau zu beachten.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise auf die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der Stromnetz Berlin GmbH wurden im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Technische Hinweise, Anforderungen und Vorschriften sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/ der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan und seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Wärme AG vom 11.01.2016

Den genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Erzbistum Berlin vom 02.03.2016

In der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen nach Prüfung der Unterlagen mit, dass die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch Ihre Planung nicht berührt werden. Eine weitere Beteiligung des Erzbistums Berlin ist nicht erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Verkehrslenkung VLB

Stellungnahme über SenStadtUm VII B (siehe unten lfd Nr. 22)

Senatsverwaltung für Finanzen, I D VV vom 10.02.2016

Im Ergebnis der Prüfung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzung.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales, I D 31 vom 20.01.2016

Die im Jahr 2008 abgeschlossene Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahme im Krankenhaus Hedwigshöhe basierte auf dem damals geltenden Krankenhausplan mit 350 Planbetten einschließlich Tagesklinikplätzen an externen Standorten. Mit dem Krankenhausplan 2016 haben die St. Hedwig Kliniken Berlin auf dem Standort Hedwigshöhe 441 Planbetten einschließlich Tagesklinikplätzen erhalten. Insofern besteht ein Erweiterungsbedarf. Da auf der Basis des ursprünglichen Bebauungsplans die Erweiterung des Krankenhauses nicht möglich ist, unterstützt meine Verwaltung die Umsetzung des aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung bereits enthaltene Verweise auf die Krankenhausplanung Berlin wurden im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen aktualisiert.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11 vom 21.01.2016

Gegen die beabsichtigte Erweiterung des Krankenhausstandorts Hedwigshöhe im Rahmen des B-Planverfahrens XV-37ea-1 VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 3 vom 17.02.2016

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen im Rahmen der Zuständigkeit der Abteilung VII und der Verkehrslenkung Berlin keine grundsätzlichen Bedenken. Die Sicherstellung der Abgrenzung und Übereinstimmung zu den anderen Teilbebauungsplänen (bzw. VE-Plänen) im Zusammenhang mit der Gesamtplanung kann nicht überprüft werden, wird aber vorausgesetzt. Die Auswirkungen des Gesamtvorhabens wurden in der Verkehrsuntersuchung (LK Argus GmbH vom 17. Juli 2015) dargestellt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus der Krankenhauserweiterung ist gering, verkehrliche Probleme im übergeordneten Straßennetz (Paradiesstraße und die Anbindung an die heute noch anbaufreie Bundesstraße B 96a sowie die Buntzelstraße) werden nicht erwartet.

Allerdings ist aus dem Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz nicht zu erkennen. Im Grün- und Freiflächenplan ist lediglich ein befahrbarer Weg mit Anbindung an die Grottewitzstraße und ein begehbare Weg Richtung Buntzelstraße ersichtlich. Hier ist ein zeichnerischer Abgleich ggf. auch mit der Verkehrsuntersuchung erforderlich.

Im Rahmen ihres Zuständigkeitsbereichs sieht auch die Verkehrslenkung Berlin keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine Kopie dieser Stellungnahme erhält VLB B 4 und VII A 3 zur Kenntnis.

Zwei Exemplare der Begründung geben wir Ihnen hiermit zurück.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan und seine Begründung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs XV-37ea. Die Übereinstimmung der Abgrenzungen und Anschlüsse an festgesetzte Flächen außerhalb des Geltungsbereichs (darunter die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Grottewitzstraße und der Buntzelstraße) ist sichergestellt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet nicht an weitere Teilbebauungspläne des Planungsraumes Falkenberg.

Das Plangebiet ist Bestandteil der verkehrlich erschlossenen Gesamtliegenschaft des Krankenhauses Hedwigshöhe. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das bestehende Straßennetz, wie in der Begründung dargestellt. Die innere Erschließung bleibt unverändert und erfolgt von der Grottewitzstraße aus plangebietsintern über die vorhandene, durch die private Parkanlage geführte Zufahrt. Dies wird im Bebauungsplan gesichert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 vom 22.02.2016

Zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) und das Ref. VIII C (Boden- und Grundwassersanierung / Bodenschutz) wie folgt Stellung:

Nach Durchsicht der Planungsunterlagen muss ich feststellen, dass die Entwässerung des Plangebietes nicht gesichert ist. Insbesondere aus dem vorliegenden Entwässerungskonzept ergeben sich diverse ungeklärte Fragen, die eine Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen fraglich erscheinen lassen (s.u.).

Niederschlagsentwässerung

Die geplante vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem Entwässerungskonzept wird grundsätzlich begrüßt. Nach dem Entwässerungskonzept ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Wegeflächen im Bereich des Neubaus über eine Rigole außerhalb des B-Plangebiets vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept in der vorliegenden Fassung ist jedoch nicht vollständig zustimmungsfähig und muss überarbeitet werden. Der Überarbeitungsbedarf bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Gemäß der Flächenbilanz des Entwässerungskonzepts (Seite 4) sind neben Dachflächen ($A_u=823 \text{ m}^2$) auch $A_u=404 \text{ m}^2$ Wege- und Hofflächen an die Entwässerung angeschlossen. Nach dem Entwässerungskonzept wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels einer Kastenrigole vorgesehen. Hinsichtlich der Wege- und Hofflächen entspricht dies nicht den Vorgaben des DWA- Arbeitsblattes 138 in Bezug auf Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (siehe Tabelle 1, Seite 14, DWA .. A-138, Stand 04/2005). Die Versickerung des Niederschlagswassers von Wege- und Hofflächen sollte über die belebte Bodenzone erfolgen (Mulden-Rigolen-System). Die Errichtung einer Mulde*

über der Rigole erscheint aufgrund des Standorts (siehe Begründung zum B-Plan, Seite 71) der geplanten Rigole außerhalb des B-Plangebiets schwierig. Alternativ ist zu prüfen ob auf andere geeignete Standorte innerhalb des B-Plangebiets ausgewichen werden kann, um ein Mulden-Rigolen-System zu realisieren. In der Kombination aus Mulde und Rigole kann das Niederschlagswasser der Dachflächen dann weiterhin direkt in die Rigole abgeleitet werden. Der notwendige Flächenbedarf einer Mulde müsste im B-Plangebiet festgesetzt werden.

- *Die geplante Versickerungsanlage liegt außerhalb des B-Plangebiets. Wie ist sichergestellt, dass die notwendige Fläche für die Versickerung zur Verfügung steht und für diesen Zweck gesichert ist? Wie ist der Zugang zur Versickerungsanlage zu Wartungszwecken geregelt?*
- *Entsprechend dem DWA A-138 ist die Auffüllungsschicht (u.a. Bauschuttbeimengen) im Bereich der Versickerungsanlage vollständig gegenüber unbelastetem Boden auszutauschen. Dies gilt ebenfalls für die schlecht sickerefähigen Bodenschichten im Bereich der Versickerungsanlage.*
- *Das Entwässerungskonzept umfasst ausschließlich die Dachflächen und Wegeflächen des Neubaus. Die Verkehrsflächen der Feuerwehrezufahrt werden nicht berücksichtigt. Nach dem Grün- und Flächenplan (Stand 21.12.2015, Anlage zur Begründung des B-Plans) ist die Anlegung der Wege teilweise mit Asphalt sowie die Errichtung von 3 Stellplätzen dargestellt. Wie werden die Verkehrsflächen entwässert?*

Grundsätzlich ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nur über nachweislich altlastenfreiem Boden zulässig (s.u.).

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der konkreten Bauausführungsplanung geändert. Vorgesehen ist nunmehr eine Einleitung in den vorhandenen Retentionsteich in der privaten Parkanlage mit gedrosselter Zufuhr in den Regenwasserkanal in der Grottewitzstraße, da eine Versickerung aufgrund möglicher Bodenbelastungen als kritisch einzuschätzen ist und die Kapazitäten bzw. das Rückhaltevolumen des Teichbeckens ausreichend sind. Die veränderte Entwässerungsplanung wurde der Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat VIII D) durch den Vorhabenträger zur Prüfung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 08.03.2016 hat die Wasserbehörde erneut Stellung genommen und mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen fachlichen Einwände gegenüber der veränderten Entwässerungsplanung bestehen. Hingewiesen wurde darauf, dass eine Erhöhung des Drosselabflusses in den Regenwasserkanal mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt werden muss und dass eine Ableitung von Niederschlagswasser von zusätzlichen versiegelten Flächen zu einer erhöhten Niederschlagswassergebühr führt. Die veränderte Entwässerungsplanung wurde durch die BWB ebenfalls bestätigt.

Die in der Begründung mit Umweltbericht enthaltenen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung wurden im Rahmen der redaktionellen und inhaltlichen Fortschreibung aktualisiert. Darüber hinaus ergeben sich für den Bebauungsplan keine Änderungen oder Ergänzungen.

Altlastensituation

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes ist mit der Fläche 6081 im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst und befindet sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes.

Eine Beurteilung, inwieweit die vorgesehenen Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes im Hinblick auf die Bodenbelastungen unter welchen Voraussetzungen umsetzbar sind, muss von der zuständigen Bodenschutzbehörde geprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zuständige Bodenschutzbehörde sieht keine Konflikte mit der geplanten Nutzung. Die als kritisch bewertete ursprünglich vorgesehene Entwässerung über eine Kastenrigole wird nicht umgesetzt und erfolgt stattdessen über den Regenrückhalteteich mit Drosselabfluss in den Regenwasserkanal. Entsprechende Aussagen werden in die Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.

Hinweise zum Tiefbau

Für die Erschließung der Grundstücke mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie für unterkellerte Gebäude und Tiefgaragen sind beim Antreffen von Grundwasser Grundwasserentnahmen erforderlich. Für Grundwasserentnahme und die Einleitung des Förderwassers ist ein Bescheid der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VIII D 3, Brückenstr. 6, 10179 Berlin erforderlich.

(Bitte mit Vordruck:

<http://www.berlin.de/sen/umweltwasser/wasserrecht/pdf/antrag=aw-absenkung.pdf>

In Verbindung mit dem Merkblatt

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt_gw-benutzungen.pdf) rechtzeitig mit aktuellen Ausführungsunterlagen zu beantragen.)

Die Ableitung des Förderwassers kann über öffentliche Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle nach vertraglicher Regelung mit den Berliner Wasserbetrieben erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann auch über einen erlaubnispflichtigen Löschwasserbrunnen erfolgen.

Das wasserrechtliche Verfahren ist eigenständig und steht nicht im Zusammenhang mit dem Baurecht. Weiter beziehen sich die wasserrechtlichen Regelungen nicht nur auf die Grundwasserentnahme, sondern auf alle Benutzungen nach § 9 WHG („Wasserhaushaltsgesetz - vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist“).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmemengen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise zum Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Grundwasserentnahmen sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 30 m bis 40 m nicht zu erwarten. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 vom 25.01.2016

Zum Bebauungsplanentwurf XV-37ea-1VE sind Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 47 ff. BImSchG entbehrlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X F 1/2 vom 10.02.2016

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

X F 1 X PS A

X OI X PS E

X OS X PW

X OW X PI A

X PI E

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landesdenkmalamt, LDA 241 vom 14.01.2016

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Plans bestehen seitens des LDA keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Ergebnis der Beteiligung

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Bedenken gegenüber dem zunächst vorgesehenen Entwässerungskonzept (Versickerung innerhalb des Krankenhausgrundstücks) wurden über eine Modifikation der vorgesehenen Niederschlagsentwässerung durch die Projektplanung (Einleitung in vorhandenen Retentionsteich und gedrosselte Zufuhr in den Regenwasserkanal) ausgeräumt. Einige der übermittelten Hinweise wurden im Rahmen der inhaltlichen Fortschreibung der Begründung mit Umweltbericht verwendet (Aussagen über die medientechnische Erschließung des Plangebiets)

6. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-37ea-1 VE vom 11. April 2016 hat nebst seiner Begründung mit Umweltbericht sowie den Fachgutachten, den fachgutachterlichen Stellungnahmen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2. Mai 2016 bis einschließlich 2. Juni 2016 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes auch im Internet über das Bürgerbeteiligungsportal des Bezirksamtes eingesehen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin am 22.04.2016 sowie in der Tagespresse fristgerecht bekanntgemacht.

Während der Auslegungsfrist wurden gab es 172 Internetzugriffe auf die veröffentlichten Entwurfsunterlagen. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der von der Auslegung informierten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt vier Stellungnahmen abgegeben, von denen zwei Stellungnahmen Hinweise zur Planung enthalten.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen des Planverfahrens (Stellungnahme des Bezirksamtes) werden nachfolgend dargestellt.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe vom 24.05.2016

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

IT – Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ-Berlin vom 03.05.2016

Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co KG vom 12.05.2016

die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bau-

phase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans/entwurfs/Flächennutzungsplans/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachseneinzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Thomas, Tel.-Nr.: (030) 81876 1552, E-Mail: S.Thomas@nbb-netzgesellschaft.de oder Herrn Brose, Tel.-Nr.: (030) 81876 1554, E-Mail: T.Brose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung des Bezirksamtes: Die Hinweise über die Erschließungssituation sowie den Anlagenbestand der NBB wurden im Nachgang der vorangegangenen Beteiligungen bereits berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Die technischen Hinweise, Anforderungen, Sicherungsmaßnahmen und Vorschriften sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens/der Bauausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauvorbereitung fanden zwischen der NBB sowie dem Vorhabenträger aktuell bereits koordinierte Maßnahmen in Zusammenhang mit einer durch das Baufeld verlaufenden Stichleitung statt. Für den Bebauungsplan und seine Begründung mit Umweltbericht ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Vattenfall Europe Wärme AG vom 27.05.2016

Den genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft.

Unsere Aussagen im Schreiben vom 15.01.2016 („In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden“, red. Anmerkung) behalten weiterhin Gültigkeit.

Abwägung des Bezirksamtes: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bebauungsplanunterlagen ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Ergebnis der Beteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans und seiner Begründung mit Umweltbericht. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die seitens der von der öffentlichen Auslegung informierten Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Hinweise waren bereits Bestandteil der Planunterlagen oder haben keine weitere Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

7. Festsetzung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Mit Beschluss vom (BA-Vorlage-Nr. .../2016) hat das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin den Entwurf des Bebauungsplans XV-37ea-1 VE, den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans, die Weiterleitung an die BVV beschlossen. Die BVV hat am 2016 unter der Beschluss-Nr. ..././..., Drs.Nr. .../..... die Festsetzung des Bebauungsplanes XV-37ea-1 VE beschlossen.

Die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-37ea-1 VE wurde am 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. veröffentlicht. Der Bebauungsplan XV-37ea-1 VE wurde damit am 2016 bestandskräftig.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - Baum-SchVO) vom 11.01.1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26)

Aufgestellt:

Bezirksamt Treptow-Köpenick
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Berlin, den 2016

.....
Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

.....
Sabine Tillack
Leiterin des Fachbereich Stadtplanung

Anhang

- Anhang 1: Textliche Festsetzungen
- Anhang 2: Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-37ea-1VE vom April 2016
- Anhang 3: Entwässerungsplanung IPRO-Consult GmbH, Februar 2016
- Anhang 4: Projektplanung, Dezember 2015

Anhang 1: Textliche Festsetzungen

- 1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
- 2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 60 von Hundert überschritten werden.*
- 3. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 können einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,50 m über der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.*
- 4. Innerhalb der privaten Parkanlage ist nur auf der Fläche CDEFC eine gärtnerische Nutzung für therapeutische Zwecke (Therapiegärten) einschließlich erforderlicher Nebenanlagen zulässig. Die Inanspruchnahme durch bauliche Nebenanlagen darf ein Maß von 20 Prozent der Fläche CDEFC nicht überschreiten. Die Höhe von Nebenanlagen darf 3,5 m nicht überschreiten.*
- 5. Innerhalb der privaten Parkanlage ist auf der Fläche GHIJKLMG eine Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie zufahrtberechtigte Nutzer der innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - ausgewiesenen Stellplätze zulässig. Auf der Fläche NOPQN sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr zulässig*
- 6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus 1 - und der privaten Parkanlage ist eine Befestigung von Wegen sowie der Flächen für die Feuerwehr auf der Fläche NOPQN nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
- 7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1- sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5 Grad auszubilden. Mindestens 800 m² der Dachflächen sind mit einer Erdschicht von 10 cm zu überdecken und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*
- 8. Innerhalb der privaten Parkanlage sind die vorhandenen, historischen Gartenterrassen sowie der Altbaumbestand zu erhalten. Natürlich abgehende Bäume sind am Standort zu ersetzen.*
- 9. Innerhalb der privaten Parkanlage sind mindestens fünf hochstämmige, gebietstypische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*
- 10. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der privaten Parkanlage ist zu entsiegeln und als extensive artenreiche Frischwiese zu entwickeln.*
- 11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im Sinne des § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste empfohlen.

Anhang 2: Pflanzliste vom April 2016

Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher	
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Dachbegrünung	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras
<i>Allium vineale</i>	Weinberg-Lauch
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendelblättriges Sandkraut
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissis</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Festuca brevipila</i>	Rauhblatt-Schwingel
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Jasione
<i>Luzula campestris</i>	Gemeine Hainsimse
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Felsennelke
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Veronica chaemedrys</i>	Gamander Ehrenpreis

Frischwiese	
Achillea millefolium s.str.	Gemeine Schafgarbe
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Gewöhnlicher Glatthafer
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Daucus carota	Möhre
Festuca rubra ssp. rubra	Rot-Schwingel
Galium album	Weißes Labkraut
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus pratensis	Wiesen-Platterbse
Leucanthemum ircutianum	Fettwiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Ranunculus acris ssp. acris	Gewöhnlicher Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Tragopogon pratensis ssp. pratensis	Wiesen-Bocksbart
Veronica chamaedrys	Garmander-Ehrenpreis
Vicia cracca	Vogel-Wicke

Anhang 3: Entwässerungskonzept IPRO-Consult GmbH, Februar 2016

Anhang 4: Projektplanung

1. Lageplan objektbezogen
2. Grün- und Freiflächenplan
3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Anhang 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

