

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan XV-37ea

für die Grundstücke des Krankenhauses Hedwigshöhe zwischen dem Falkenberg, Buntzelstraße, Grottewitzstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Grottewitzstraße 24/24a und Höhensteig 3A/3B und der östlichen Grenze des Gartenstadtwegs mit Ausnahme des Höhensteigs sowie für die Grottewitzstraße zwischen dem Grundstück Grottewitzstraße 24/24A und Buntzelstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-37ea

INHALT	SEITE
TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND	3
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2 PLANGEBIET	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Lage / Städtebauliche Verflechtung	5
2.3 Historische Entwicklung	7
2.4 Städtebauliche Situationsanalyse	8
2.5 Verkehrserschließung	10
2.6 Immissionen	11
2.7 Technische Infrastruktur	12
2.8 Altlastenuntersuchungen	13
2.9 Landschaftsplanerische Aspekte	16
2.10 Eigentumsverhältnisse	18
3 PLANUNGSGRUNDLAGEN	19
TEIL II PLANINHALT	22
4 PLANERISCHE VORGESCHICHTE	22
5 INTENTION DES PLANES / PLANUNGSZIELE	23
6 WESENTLICHER PLANINHALT	24
6.1 Städtebauliches Konzept	24
6.2 Straßenverkehrsflächen	26
6.3 Landschaftsplanerisches Konzept	28
6.4 Immissionsschutz	30
6.5 Technische Infrastruktur	30
6.6 Flächenbilanz	33
7 BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	33
7.1 Grundzüge der Planung	34
7.2 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP BERLIN/LAPRO BERLIN	36
7.3 Informationsveranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	37
7.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	38
7.5 Öffentliche Auslegung, Abwägung und Ergebnis	42
7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	44
7.6.1 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	44
7.6.2 Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	47
7.6.3 Bilanzierung / verbleibende Eingriffe	50

7.6.4	Abwägung der Belange von Natur und Landschaft	51
7.7	Begründung der Planfestsetzungen	51
7.7.1	Gemeinbedarfsflächen	51
7.7.2	Maß der baulichen Nutzung	52
7.7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	55
7.7.4	Stellplätze	56
7.7.5	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	57
7.7.6	Verkehrsflächen / Gehrechte	58
7.7.7	Immissionsschutz	59
7.7.8	Gestaltungsfestsetzungen	62
7.7.9	Grünflächen und Anpflanzungen	63
TEIL III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	72
8	BODENORDNUNG	72
9	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	72
10	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	72
TEIL IV	VERFAHREN	73
TEIL V	RECHTSGRUNDLAGEN	77
 ANHANG		
Anlage 1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
Anlage 2	PFLANZLISTE	5
 TABELLEN		
Tab. 1:	Versiegelung nach Durchführung der Baumaßnahme	45

TEIL I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der aktuelle Krankenhausbedarfsplan für das Land Berlin sieht auch nach umfangreichen Überarbeitungen innerhalb der letzten Jahre eine Erweiterung des St. Hedwig-Krankenhauses am Standort in Bohnsdorf ("Hedwigshöhe") vor. Grund hierfür ist der Psychiatrieplan der Senatsverwaltung für Gesundheit, der nicht mehr von Psychiatriezentren ausgeht, sondern eine Regionalisierung und damit eine Zuordnung zu den somatischen Krankenhäusern, die auf dem Psychiatriegebiet Erfahrungen haben, vorsieht. Das Krankenhaus Hedwigshöhe soll den Berliner Südostraum Treptow-Köpenick versorgen. Die Erweiterung des Krankenhausstandortes ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung der neuen „Gartenstadt am Falkenberg“.

Eine ortsbezogene und standortverträgliche Planung stellte ein wesentliches Kriterium des mehrjährigen planerischen Vorlaufes zum Ausbaus von Hedwigshöhe dar. Zu berücksichtigen waren dabei insbesondere:

- der Erhalt und die Entwicklung der für Berlin fast einzigartigen topographischen Situation der Falkenberg-Kuppe und des Falkenberg-Osthanges aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes,
- die vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen, der Maßgaben aus dem Biotopschutz und der örtlichen und überörtlichen Verflechtungen sowie
- die visuell nachvollziehbare und entsprechend gestaltete Verflechtung der öffentlichen Grünflächen mit den Freiflächen des Krankenhauses.

Eine intelligente Interpretation der o.g. Rahmenbedingungen sowie die gelungene Auseinandersetzung mit der Konzeption der "Neuen Gartenstadt Am Falkenberg" mit ihrem orthogonal geprägten, kompakten Erscheinungsbild und ihren Orientierungen zu dem westöstlich verlaufenden Grünband führten im Sommer 1995 zur Prämierung des Entwurfes des Büros Brullet Pineda Hüber Staudt (BPHS) als erster Preisträger eines beschränkten Realisierungswettbewerbes.

Nach Durchführung des Wettbewerbes hat das Land Berlin in enger Abstimmung mit dem St. Hedwig-Krankenhaus mehrfach die planerischen Rahmenbedingungen für den bestehenden Standort Hedwigshöhe modifiziert. Grundlage für die im Frühjahr/Sommer 1999 eingereichte Vorplanung stellte das fortgeschriebene Bedarfsprogramm vom Juni 1997 dar. Als Ziel einer mehrphasigen Erweiterung bzw. eines Umbaus soll die neue Anordnung und Gestaltung eines baulichen Ensembles, bestehend aus einem somatischen Bereich, einer psychiatrischen Abteilung sowie den historischen Altbauten, die angrenzende Landschaft mit rekonstruierter Falkenberg-Kuppe,

zentralem Grünzug, Allee und Terrassenanlage als abwechslungsreiche, der Heilungsprozeß fördernde Erlebnisbereiche mit einbeziehen.

Das Plangebiet stellt einen wesentlichen Teilbereich der geplanten Entwicklungen am Falkenberg dar. Die Notwendigkeit einer umfassenden und verbindlichen Planung zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes – neues Wohnquartier mit ca. 1.000 Wohneinheiten, Krankenhausenerweiterung, Schulstandort, Kindertagesstätten, Grünflächen, technische und verkehrliche Infrastruktur, Lärmschutz etc. - wurde angesichts zahlreicher Problempunkte frühzeitig deutlich. Das Bezirksamt beschloss daraufhin in seiner Sitzung am 2. August 1994 (Vorlage 106/94) die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-37 als Rahmen-Bebauungsplan für das durch Brachflächen, Kuppe und Hang des Falkenberges sowie durch den Standort des St. Hedwig-Krankenhauses geprägte Gelände von ca. 52 ha zwischen Paradiesstraße, Bundesstraße B 96a, bestehenden Siedlungsbereichen am Gartenstadtweg, Bruno-Taut-Straße und Kirchsteig, Buntzelstraße, Grottewitzstraße, Kirchsteig und Bohnsdorfer Kirchsteig.

Im Februar und März 1995 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB durchgeführt und das Ergebnis am 28. November 1995 vom Bezirksamt beschlossen (siehe Teil IV Verfahren). Nach Abschluß der Trägerbeteiligung, die vor Ende Dezember 1995 bis zum 1. März 1996 erfolgte, wurde vom Bezirksamt Treptow von Berlin in der Sitzung am 13. Juli 1999 (Vorlage-Nr. 52/99) die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen. In der selben Sitzung beschloss das Bezirksamt darüber hinaus die Teilung des Geltungsbereiches in die aufzustellenden Bebauungspläne XV-37a, XV-37b, XV-37c, XV-37d und XV-37e (Vorlage-Nr. 53/99). Die Teilung des Geltungsbereiches war erforderlich, da die einzelnen Teilbereiche aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren nur in unterschiedlichem Tempo entwickelbar sind. Am 23. Mai 2000 beschloss das Bezirksamt die Teilung des Geltungsbereiches XV-37e in die aufzustellenden Bebauungspläne XV-37ea, XV-37eb und XV-37ec (Vorlage-Nr. 53/00).

Anlass für die Teilung des Bebauungsplanes XV-37e in die aufzustellenden Bebauungspläne XV-37ea, XV-37eb und XV-37ec war die durch der Grundstückseigentümer St. Hedwigskrankenhaus geäußerte Absicht, kurz- bzw mittelfristig innerhalb des Teilbereiches die Baumaßnahmen zur Erweiterung des Krankenhauses in Orientierung an den bisherigen Planungszielen durchzuführen.

Das Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die siedlungs- und umweltverträgliche Entwicklung einer wesentlichen Teilfläche des Gesamtgebietes am Falkenberg sicherstellen. Im Rahmen der angestrebten Neustrukturierung sind insbesondere folgende Sachbereiche planerisch zu bewältigen:

- Standorterweiterung des St. Hedwig-Krankenhauses am Standort Hedwigshöhe auf der Grundlage des im Rahmen der Zielplanung überarbeiteten, preisgekrönter städtebaulichen Entwurfes;
- Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Erweiterungsflächen für die Gemeinbedarfsfläche "Krankenhaus";
- planerische Sicherung der vorhandenen sowie neu zu schaffenden Grünflächen durch die private Parkanlage, die privaten Grünflächen (Maßnahmeflächen), der öffentlichen Landschaftspark sowie die naturnahe öffentliche Parkanlage;
- Sicherung der verkehrlichen Anbindung des Geländes;
- Klärung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes;
- Eingriffsbewertung und Erarbeitung der Grundlagen für die Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Eingriffsbewertung;
- Entwicklung verbindlicher Grundlagen für notwendige bodenordnende Maßnahmen.

Mit der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XV-37ea soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe sowie die Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen geschaffen werden.

2 PLANGEBIET

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke des Krankenhauses Hedwigshöhe zwischen dem Falkenberg, Buntzelstraße, Grottewitzstraße, den östlichen Grenzen der Grundstücke Grottewitzstraße 24/ 24A und Höhensteig 3A/3B und der östlichen Grenze des Gartenstadtwegs mit Ausnahme des Höhensteigs sowie für die Grottewitzstraße zwischen dem Grundstück Grottewitzstraße 24/24A und Buntzelstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf. Er besitzt eine Größe von ca. 10 ha. Die einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind vorhanden, bisher jedoch planungsrechtlich nicht gesichert.

2.2 LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG

Das Plangebiet liegt westlich der Bundesstraße B 179, östlich bzw. südlich der S-Bahnhöfe Altglienicke und Grünau, im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Bohnsdorf, Bezirk Treptow-Köpenick. Es befindet sich im Übergangsbereich von der Teltow-Hochfläche im Westen zum Urstromtal (Spree-Dahme-Niederung) im Osten.

Die Hauptverkehrsverbindung im Umfeld stellt der Hauptverkehrsstraßenzug Adlergestell - Bundesstraße B 96a - Bundesautobahn BAB 113 dar. Über die sich zur Zeit ir

Bau befindene Querspange-Süd/Ausbau Höhensteig und die direkte Anbindung der Paradiesstraße an die B96a mittels LSA im Bereich der P+R-Fläche ist das Plangebiet 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.

In unmittelbar westlicher Randlage zum Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof Altglienicke (mittlere Entfernung ca. 700 m), der das Gebiet an die S-Bahnlinien S 9 und S 45 anbindet (Schönefeld-Westkreuz bzw. -Westend).

Am S-Bahnhof Grünau (mittlere Entfernung ca. 700 m) erfolgt eine Anbindung an die

- S-Bahnlinie 6 (Warschauer Straße - Grünau),
- S-Bahnlinie 8 (Birkenwerder - Grünau),
- S-Bahnlinie 46 (Westend - Königs Wusterhausen), die
- Tramlinie 68 (Köpenick - Alt-Schmöckwitz), sowie die
- Buslinien 163, 263 und 363.

Durch die unmittelbare Randlage zu den S-Bahnhöfen Altglienicke und Grünau sowie durch die Führung der Buslinie 163 über die Buntzelstraße ist das Plangebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Den Hauptversorgungsbereich für die Bewohner des Gebietes bildet das durch zahlreiche kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen ergänzte neue Einkaufszentrum am S-Bahnhof Grünau (Taut-Passage). Weitere kleinteilige Versorgungseinrichtungen sind im Kreuzungsbereich Buntzelstraße/Paradiesstraße vorhanden.

Innerhalb des Verflechtungsbereiches befinden sich einige ausgeprägte Grün- und Freiflächen, die jedoch nur abschnittsweise miteinander vernetzt sind (stadträumliche Barrieren durch Bahn- und Straßentrassen). Sie besitzen z.T. nur eingeschränkte Erholungsqualität:

- geschützter Landschaftsbestandteil "Brake",
- Kleingartenanlagen am Plumpengraben,
- Berliner Stadtforst (Grünau).

2.3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die große Freifläche des Plangebietes war bis in die jüngste Vergangenheit noch überwiegend durch landwirtschaftlich orientierte Nutzungen geprägt. Die Versorgung der nahe gelegenen Residenz des Kurprinzen in Köpenick, der gescheiterte Versuch einer Maulbeerbaum-Plantage zur Zeit Friedrichs II., der Bau des Gutes Falkenberg als Verwaltungssitz, die Anlage eines königlichen Jagdsterns in Grünau sowie Feld- und Baumschulwirtschaft auf dem Falkenberg-Höhenzug sind Szenen aus der Geschichte bis zum 18. Jahrhundert.

Der Königliche Gartenbaudirektor Max Buntzel legte im Zeitraum 1889 bis 1896 großflächige Baumschulen an. Diese reichten vom heutigen Krankenhaus Hedwigshöhe bis an den Kirchsteig im Nordwesten. Bohnsdorfer legten um diese Zeit ebenfalls Obstgärten an, so dass wegen der prächtigen Baumbblüte im Frühjahr in Ausflugsführern Bohnsdorf als Blütengarten des Südostens bezeichnet wird. Großer Beliebtheit erfreute sich bei den Berlinern das alljährlich im Mai veranstaltete Bohnsdorfer Blütenfest.

Die weitere Siedlungsentwicklung des einst zur Gemeinde Alt-Glienicke gehörenden Ortsteiles Falkenberg ist durch den Bau der Görlitzer Bahn 1870 und des Teltowkanals 1907 entscheidend beeinflusst worden. Für die Anlage von Villenkolonien wurde Glienicke parzelliert und erschlossen. In diesem Zusammenhang entstanden auch die Villen entlang der Buntzelstraße bis nach Bohnsdorf. Als Genossenschaftssiedlungen entstanden 1905 die sog. Paradiessiedlung südlich der Dahme- und der Buntzelstraße und 1913 bis 1914 der Akazienhof und die Bebauung am Gartenstadtweg. Beides sind Teile der von Bruno Taut für die gesamte Hochfläche des Falkenbergs konzipierten ersten Berliner Gartenstadtsiedlung Am Falkenberg mit ca. 1.500 geplanter Wohnungen.

In den Jahren 1898 bis 1902 läßt Max Buntzel auf dem Falkenberg eine schloßähnliche Villa, das heutige Hauptgebäude des Krankenhauses erbauen. Buntzel selbst bewohnt das sog. "Buntzelschloß" nur wenige Jahre. Wechselnde Eigentümer erwogen anschliessend die unterschiedlichsten Nutzungen. So wird 1916 von der Gemeinde Altglienicke beabsichtigt, in der Villa ein Lyzeum einzurichten. 1924 wird sie zusammen mit ca. 5 ha Land an das Berliner Krankenhaus St. Hedwig verkauft und als Erholungs- und Genesungsheim für dessen Ordensschwestern und Mitarbeiter eingerichtet.

In den Jahren 1938 bis 1941 fand das Priesterseminar Berlin Hermsdorf in Hedwigshöhe Unterkunft bis es von der Gestapo beschlagnahmt wurde. Das Krankenhaus wurde von der Wehrmacht als Lazarett weitergeführt. Ab 1945 diente Hedwigshöhe wieder als Krankenhaus mit einer Apotheke, wobei vieles rekonstruiert bzw. neu gebaut werden musste. Im April 1988 wurde die Ambulanz geöffnet, im Mai 1989 konnte das neue Bettenhaus bezogen werden und im April 1995 fand eine feierliche Orgelweihe in der im Mai 1991 neu erbauten Kapelle statt.

In Bezug auf die anthropogen überformte ursprüngliche Topografie der "Falkenberge" lässt sich feststellen, dass sich im Bereich des nördlich angrenzenden ehemaligen "Zivilschutzgeländes" bereits zu Mitte des 19. Jh. Sandgruben befanden. Im Jahre 1962 wurden für die Errichtung von Bahndämmen der Deutschen Reichsbahn in diesem Bereich große Mengen Erdreich abgetragen. Durch die anschließende Nutzung dieser Fläche als Bauschuttdeponie (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgt zwar eine teilweise Verfüllung, die natürliche Topografie des Falkenbergs wurde jedoch stark beeinträchtigt.

2.4 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

Die seit 1924 durch das Krankenhaus genutzte Fläche der ehemaligen Buntzelscher Baumschulen wird im Kernbereich an der Grottewitzstraße durch ein- bis dreigeschossige Funktionsgebäude geprägt. Hier befindet sich der derzeitige Eingangsbereich mit Krankenwagenzufahrt und Haupteingang. Ein neues Bettenhaus im westlichen Grundstücksteil wurde 1989 fertiggestellt. Nördlich an das Altbau-Bettenhaus (Villa) ist das Funktionsgebäude II (1991 fertiggestellt) angebaut worden. Hier sind im wesentlichen die Kapelle mit Nebenräumen, Verwaltungsräumen und die Heizzentrale untergebracht. Das eingeschossige Barackengebäude östlich der durch Umbaumaßnahmen stark überformten ehemaligen Villa beeinträchtigt die Erlebbarkeit der vorgelagerten Parkanlage mit den gestaffelten Hangterrassen zur Buntzelstraße ebenso wie die Stellplatzanlage am Hangfuß. Das Krankenhaus verfügt derzeit über rund 100 Betten.

Die Erweiterungsplanung sieht den kurzfristigen bis mittelfristigen Ausbau des Bereiches Hedwigshöhe auf insgesamt ca. 320 Betten (ca. 200 Betten Somatik/120 Betten Psychiatrie) vor. Ein beschränkter Realisierungswettbewerb zum Umbau und zur Erweiterung des Krankenhauses ist im Sommer/Herbst 1995 durchgeführt worden. Die planerischen Grundzüge der preisgekrönten Arbeit haben Eingang in den Bebauungsplanentwurf XV-37 gefunden. Die nördlich gelegenen Krankenhausflächen der ehemaligen Gärtnerei mit Obstplantage sind in den letzten Jahren stark verändert worden. Während die kleinteilige, eingeschossige Bebauung modernisiert wurde (Turmgebäude), ist der ursprüngliche große zusammenhängende Streuobstwiesenbestand nicht mehr vorhanden. Im westlichen Randbereich befinden sich in einem eingeschossigen Barackengebäude (ehem. Baustelleneinrichtung) mehrere Bürobe triebe. Die nördlich des Höhensteigs gelegenen Ackerbrachen werden durch Hochstaudenfluren geprägt.

Die Siedlungsstruktur der an das Plangebiet angrenzenden Teilbereiche ist geprägt durch:

- IM WESTEN UND NORDEN:
 - brachliegende Ackerflächen der für die Wohnungsbaumaßnahme "Neue Gartenstadt am Falkenberg" derzeit vorbereiteten großen Freifläche (Erschließung und

erster Wohnungsneubau im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen XV-37a und XV-37b)

- eingeschossige Wohnsiedlung "Am Gartenstadtweg" (Fertigteilhäuser mit steilem Satteldach)
- unter Denkmalschutz stehende Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung "Gartenstadt Falkenberg" mit Akazienhof (B. Taut)
- zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzte Einzelhausbebauung im Bereich Straße "Am Falkenberg"/Richterstraße mit hohem Anteil an ortsbildprägender Bausubstanz (Villen/Landhäuser)
- kleinteilige Mischnutzungsbereiche entlang der Buntzelstraße mit Läden und Büros im Erdgeschoß, insbesondere im Kreuzungsbereich der Buntzelstraße mit der Paradiesstraße und der Dahmestraße
- sog. ehemaliges Zivilschutzgelände auf dem Standort einer ehemaliger Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Es ist geprägt durch umfangreiche anthropogene Eingriffe in die natürliche Topographie des Falkenberges (Abgrabungen) und eine extensive bauliche Nutzung durch desolate, eingeschossige Baracken. Das ehemalige Verwaltungsgebäude im Nordbereich wird von dem Josua-Christliches Missionswerk genutzt. Die gesamte Fläche muß aufgrund der im Rahmen von Altlastenerkundungen festgestellten Kontaminationen als Altlastenverdachtsfläche angesehen werden
- Sportplatzanlage mit Funktionsgebäude am Kirchsteig.
- Bereich Kunstschmiede/Gartencenter und SB-Markt zwischen dem Kirchsteig und der Buntzelstraße. Innerhalb der Wirtschaftsgebäude des alten Guts befindet sich die traditionsreiche Kunstschmiede Kühn. Neben der gewerblichen Nutzung der historischen ein- und zweigeschossigen Gebäude befinden sich auch Wohnnutzung sowie kulturelle Nutzungen (Künstlerateliers) auf dem durch Großgehölzbestand geprägten Grundstück. Unmittelbar angrenzend befindet sich das eingeschossige Verkaufsgebäude eines Gartencenters mit vorgelagerter Stellplatzanlage. Im südlichen Übergangsbereich zum Fuß des Falkenberghanges wurde vor einigen Jahren ein SB-Markt errichtet
- bestehendes Gewerbegebiet westlich der Buntzelstraße mit intensiver baulicher und Freiflächennutzung durch Lagerhallenkomplexe (Kaisers, Neckermann, Aldi u.a.) sowie Büro- und Verkaufsnutzung

• IM OSTEN UND SÜDEN:

- Südwestlich des Krankenhauses im Bereich Gartenstadtweg/Höhensteig/ Grotte- witzstraße befindet sich ein, durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude aus dem ersten Drittel dieses Jahrhunderts geprägter Siedlungsbereich. Die Grund- stücksfreiflächen sind durch große, obstbaumgeprägte Gärten genutzt

- Wohngebiet mit einer Mischung aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, Wochenendgrundstücken, und Gartengrundstücken mit Lauben südlich der Grottewitzstraße und des Bohnsdorfer Kirchsteiges.

2.5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

• ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ

In den unmittelbar angrenzenden Randbereichen lassen sich entsprechend ihrer Funktion und Querschnitte unterschiedliche Straßentypen erkennen:

- die Bundesstraße B 96a stellt die Anbindung der stadteinwärts führenden Hauptradi-
alen "Adlergestell" an die Bundesautobahn (BAB) 113 in Richtung Berliner
Ring/Dresden sowie nach Schönefeld und an das südöstliche Berliner Umland dar.
Sie ist derzeit vierspurig ausgebaut und befindet sich in Troglage (ca. 6,0 m bis
8,0 m unter Böschungsoberkante). Durch die vor kurzer Zeit durchgeführte
Errichtung eines lichtsignalgeregelten Vollknotens auf der B 96a ist das Plangebiet
des Bebauungsplanes XV-37 über die Paradiesstraße und die derzeit realisierte
Querspange-Süd/Höhensteig an das übergeordnete Straßennetz angebunden.
- die Buntzelstraße (B 179-Teilstrecke) sichert die Anbindung der überörtlichen Ver-
kehrsbeziehungen zwischen dem Adlergestell und Waltersdorf (über Waltersdorfer
Straße) bzw. B 96a (Grünbergallee). Sie ist zweispurig ausgebaut und in Spitzen-
stunden insbesondere am Knotenpunkt mit der Waltersdorfer Straße stark
überlastet. Im Bereich Falkenberg-Osthang kommt es zur Herausbildung längerer
Rückstaubereiche.

• ÖRTLICHES STRASSENNETZ

Zur Erschließung des Plangebietes dient die Grottewitzstraße als Anliegerstraße für die
Wohnbereiche bzw. das St. Hedwig-Krankenhaus. Zwischen der Zufahrt zu den Kran-
kenhaus-Stellplätzen und der Buntzelstraße ist sie nur im Einrichtungsverkehr zu be-
fahren (Richtung Westen). Sie besitzt überwiegend die ursprüngliche Dimensionierung
und Gestaltung des Straßenraumes (unversiegelte, baumbestandene Randstreifen;
Pflasterung usw.) und hat ein Fahrprofil von ca. 4 bis 5 m mit teilweise nur ein-
seitigem Fußweg.

Das Plangebiet tangierend lassen sich entsprechend ihrer Funktion und Querschnitte
nachfolgende Straßentypen erkennen:

- die Paradiesstraße stellt eine örtliche Sammelstraße für die angrenzenden Wohn-
und Gewerbebereiche dar. Sie ist im Bereich der P+R-Anlage an die BAB 113 bzw.
B 96a angebunden. Langfristig ist die Verbindung der Ortsteile Bohnsdorf und
Altglienicke (Verbindung Paradiesstraße mit der Germanenstraße) durch einer
Brückenneubau vorgesehen.

- der derzeit im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahme zwischen Paradiesstraße und Gartenstadtweg realisierte Bau der Querspange-Süd dient zum Einen der zentraler Erschließung der neu entstehenden Wohngebiete und darüber hinaus - in Koppelung mit dem Ausbau des Höhensteiges - der Haupteerschließung des Krankenhausgeländes.

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend existiert kein ausgebautes, die einzelnen Siedlungs- und Landschaftsbereiche verknüpfendes Fuß- und Radwegenetz. Wegefragmente bestehen zwischen den beiden Teilbereichen des Gartenstadtweges sowie als Trampelpfade über den Falkenberg vom Höhensteig zur Bruno-Taut-Straße.

- **ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Die generelle Anbindungssituation des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz kann als gut bezeichnet werden. Detaillierte Aussagen hierzu befinden sich im Kapitel 2.2.

Der Krankenhausstandort befindet sich weitgehend in fußläufiger Entfernung zu den S-Bahnstationen Altglienicke und Grünau und somit im direkten Einzugsbereich (700 bis 800 m) des Berliner Schnellbahnnetzes. Der Standort befindet sich in einem fußläufigen Abstand von ca. 170 m zu den Haltestellen der Buslinie 163 (Buntzelstraße/Grottewitzstraße).

2.6 IMMISSIONEN

Das Gesamtgebiet der "Neuen Gartenstadt am Falkenberg" liegt in unmittelbarer Nähe der vielbefahrenen B 96a, die ins südliche Randgebiet Berlins und zum Flughafen Schönefeld sowie zum Autobahnzubringer A 113 führt. Parallel zur B 96a verläuft die S-Bahnlinien S 9 und S 45 mit dem Bahnhof Alt-Glienice.

Für die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden, geplanten Wohngebiete am Falkenberg wurde im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung zu den Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b geprüft, inwieweit durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr) und aus Gewerbe- und Sportlärm Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gesamtbereich Falkenberg zu erwarten sind. Dabei wurden die einzelnen Lärmquellen aus Schiene, Straße und Flugverkehr usw. sowie deren Überlagerung ermittelt und unter Berücksichtigung der Topographie berechnet. Soweit die gutachterlichen Ergebnisse von Relevanz für das Bebauungsplanverfahren XV-37ea sind, werden sie in Kapitel 6.4 bzw. 7.7.7 dargestellt.

¹ Kötter: Immissionsprognose "Lärm" geplante Wohnanlage Gartenstadt Falkenberg in Berlin-Treptow; Berlin 1999

2.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanungen für die Krankenhausenerweiterung sind durch das Büro Klimasystemtechnik Esdorn Jahn, Berlin im letzten Jahr die Grundlagen zur Ausarbeitung eines Ver- und Entsorgungskonzeptes für die zukünftige Entwicklung des Krankenhausstandortes erstellt worden. Folgende Sachverhalte lassen sich feststellen:

- WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Gebiet obliegt den Berliner Wasser Betrieben (BWB) und ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen ausreichend gewährleistet. Eine Versorgung des Plangebietes (bestehendes Krankenhaus) erfolgt im Moment von der Grottewitzstraße aus. Für die geplanten Neubauten sind insbesondere neue Hauptanschlüsse im Bereich Höhensteig notwendig. Der Versorgungsdruck liegt bei ca. 5,4 bar und ist ausreichend bemessen.

- SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Die Siedlungsfläche am Falkenberg gehört zum weiträumigen Einzugsgebiet zwischen dem Teltowkanal im Norden, der Landesgrenze Berlin/Brandenburg im Süden, dem Reichsbahnaußenring im Westen und der Dahme im Osten. Das gesamte Entwässerungsnetz ist in diesem Gebiet als Trennsystem realisiert. Die Entwässerung erfolgt über das Pumpwerk Grünau und über das Überpumpwerk in der Falkenbrunnstraße in die Straße "Am Falkenberg" zum Klärwerk Waßmannsdorf. Das anfallende Schmutzwasser des nördlichen Teilbereichs muss über einen neu zu verlegenden Hauptsammler in der Querspange-Süd/Höhensteig mit Anbindung an den Hauptsammler in der Paradiesstraße entsorgt werden. Der südliche Teilbereich an der Grottewitzstraße kann über die bestehende Leitung in der Grottewitzstraße entsorgt werden.

- REGENENTWÄSSERUNG

Für das Plangebiet sollte prinzipiell davon ausgegangen werden, dass das auf den privaten und öffentlichen Grün- und Bauflächen anfallende Regenwasser dezentral versickert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden muss. In einem Boden- und Gründungsgutachten¹ für die Baumaßnahmen des Krankenhauses wurde jedoch festgestellt, dass oberflächennah wasserstauende, bindige Geschiebeböden vorhanden sind, so dass eine generelle zentrale bzw. dezentrale Versickerung nicht möglich ist. Das für das Plangebiet erarbeitete Entwässerungskonzept wird unter Pkt. 6.5 erläutert. Das Plangebiet ist als Trinkwasserschutzzone III A ausgewiesen. Bei der geplanten Versickerung des

¹ Müller-Kirchenbauer und Partner: Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe in 12526 Berlin-Treptow -Untergrunderkundung, Boden- und Gründungsgutachten, Berlin 1999

Niederschlagswassers sind die geltenden Gesetze in Form von § 40 BauOBln und § 36a BWG sowie die Bestimmungen der "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu berücksichtigen.

- **GASVERSORGUNG**

Die Erdgasbereitstellung zur Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandene Hochdruckgasleitung DN 100, die nördlich das Plangebiet durchquert und bereits das Krankenhausgelände erschließt, erfolgen. Die vorhandene Hinterdruckleitung wurde innerhalb des Geltungsbereiches verlegt. Diese Mitteldruckleitung wird nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nochmals in die endgültige Lage umgelegt. Die bislang bestehende Gasdruckregelerstation wurde in der 22. KW durch einen neuen Gasdruckregelschrank ersetzt. Zur Versorgung des Krankenhausstandortes stehen laut Aussage der GASAG ausreichende Erdgasmengen zur Verfügung. Die Versorgungssicherheit ist durch Ringschlüsse im Hochdrucknetz gewährleistet.

Die Wärmeversorgung des Krankenhauses erfolgt derzeit über zwei moderne Heizkessel in der Heizzentrale zwischen Kapelle und Villa.

- **ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG**

Das Gebiet der Gartenstadt am Falkenberg liegt im Versorgungsbereich des Umspannwerkes (UW) Grünau. Der Standort des UW Grünau befindet sich in der Nähe des S-Bahnhofes Grünau und dem Adlergestell. Das Krankenhaus wird derzeit mit einer Niederspannungsleitung 400/230V von einer Trafostation in der Grottewitzstraße aus versorgt.

- **TELEKOMMUNIKATION**

Hinsichtlich der fernmeldetechnischen Versorgung sind keine Probleme erkennbar. Fast überall sind Kabel der Telekom vorhanden. Die Versorgung ist durch die zuständigen Fachplaner zu gewährleisten.

2.8 ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN

Innerhalb des von der Senatsumweltverwaltung Abt. II D geführten Altlasten(verdachts)flächenkataster 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 Aufhaldung.

Die flächenhafte, flurstücksbezogene Darstellung führte dazu, dass das Gesamtgrundstück des St. Hedwig-Krankenhauses innerhalb dieser, auf die Katastergrundlage bezogenen, Fläche liegt (ca. 10 ha). Wegen ihres Deponiecharakters wurde die

Bauschutt-/Aushubaufhaldung in das Deponieprogramm der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, SenStadt IX C aufgenommen.

Ortsbegehungen der Umweltbehörden, vornehmlich aber ein am 27.05.93 von der INGPRO Berlin¹ erstelltes beprobungsloses Gutachten belegen jedoch mit hinreichender Sicherheit, dass der ursprünglich für das gesamte Grundstück (ca. 100.000 m²) ausgesprochene Altlastenverdacht nur für ein etwa 10-11.000 m² umfassendes Teilareal begründet ist. Diese Teilfläche stellt eine nordöstlich der aktuellen Krankenhausbebauung befindliche Altablagerung dar, welche etwa im Zeitraum 1950-1985 durch die Aufschüttung von vornehmlich Bauabfällen und Bodenaushub am Osthang der Falkenberge entstand.

Im Rahmen des im Mai 1993 erstellten Gutachtens ist eine beprobungslose Untersuchung der Aufschüttungsfläche durchgeführt worden. Dabei erfolgte die allgemeine Einschätzung einschließlich der sich daraus ergebenden Schlußfolgerungen für eventuell weitere detailliertere Altlastenerkundungen mit Hilfe einer Grobanalyse des Gelände-Istzustandes, für die die geologischen Gegebenheiten des Untersuchungsbereiches, vorhandene Dokumente, die Ergebnisse mehrerer umfassender Ortsbesichtigungen sowie die Ergebnisse von 18 angelegten Schürfer herangezogen wurden. Labortechnische Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Im Ergebnis der beprobungslosen Untersuchungen der mit Baumaterialresten und anderen gewerbe- und hausmüllartigen Abfällen gemengten Aufschüttung wird festgestellt: "Keines der aufgefundenen Natur- und Fremdprodukte stellt in seiner hier vorliegenden Art und Menge einen als Altlast zu bezeichnenden Schadstoff dar, d.h. entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand enthält der Aufschüttungskörper keine Altlasten. Für die Umwelt und insbesondere für das Grundwasser geht von der Aufschüttung keine Gefahr aus" (s. Seite 20).

Insbesondere aufgrund der fehlenden vertikalen Erkundung des Aufschüttungskörpers befanden sowohl die Senatsumweltverwaltung als auch das bezirkliche Umweltamt diese Untersuchung als nicht ausreichend, um in diesem Bereich die Möglichkeit vor unzulässigen Ablagerungen, schädlichen Bodenbelastungen etc. mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können.

Daraus resultierend beauftragte der Grundstückseigentümer ein orientierendes Bodengutachten (Fa. GSU; Gutachten Nr. 4527001 vom 25. Januar 2001) mit 5 Rammkernsondierungen bis zu einer Endteufe von max. 5 m. Sowohl die organoleptische Ansprache als auch die Ergebnisse der Laboranalyse bestätigten die vorab dargestellten Resultate.

Aufgrund der geringen Beprobungsdichte (5 RKS auf ca. 10.000 qm) kann von Seiter des Bezirkes der Altlastenverdacht jedoch nicht endgültig ausgeräumt werden (siehe Vermerk: „Krankenhaus Hedwigshöhe in 12526 Berlin-Bohnsdorf, Buntzelstraße 36

Auswirkungen des bestehenden Altlastenverdachtes auf das B-Planverfahren und zukünftige Baumaßnahmen"; UmNat III 22/Dr. Päch, Fachbereich Umweltschutz im Amt für Umwelt und Natur, Bezirksamt Treptow-Köpenick vom 5. Februar 2001).

Aus den vorliegenden Ergebnissen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Gesundheitsamt folgende Schlußfolgerungen für das Bebauungsplanverfahren getroffen:

- der Altlastenverdacht für die im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen eingegrenzte Deponiefläche bleibt bestehen. Im Rahmen der vorliegenden Begründung erfolgt ein entsprechender Hinweis. Ein Altlastenverdacht für das übrige Areal ist jedoch nicht aufrechtzuerhalten. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan erfolgt nicht, da für das betroffene Teilstück keine Bebauung oder sensible Nutzung sondern die Anlage einer weitgehend naturbelassener Grünfläche (Magerrasen, Streuobstwiese) vorgesehen ist. Es besteht kein Konflikt zwischen der geplanten Nutzung und den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen. Ausgehend von der derzeitigen Situation ist kein Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser wie auch für den direkten Wirkungspfad Boden-Mensch und somit kein Nutzungskonflikt abzuleiten.

Sofern auf dem Deponiegelände tiefer gehende Eingriffe in den Boden aufgrund veränderter Planungen erfolgen sollten, sind vertiefende, abschließende Untersuchungen durchzuführen.

Neubauvorhaben außerhalb des Deponiebereiches stehen keine altlastenrelevanter Einwände entgegen, da sich der Altlastenverdacht auf eine eingegrenzte Teilfläche reduzieren lässt.

Eine abschließende Entscheidung über die Herausnahme der Fläche aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster obliegt dem Referat IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Alle Arten von Fundmunition aus Kampfhandlungen (z.B. Blindgänger oder vergrabene und versenkte Munition) zählen nicht zu den Altlasten im Sinne des o.g. Katasters und fallen in die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienst. Eine entsprechende Begutachtung durch historische Recherche, Luftbildanalyse und Begehung des Plangebietes im Frühjahr 1994, in dessen Nachbarschaft sich eine Flakstellung sowie eine Scheinwerferstellung (Falkenberg) befanden, ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fundmunition oder Kampfmitteln.

Der im Bebauungsplan XV-37ea geplanten Nutzung steht somit nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

2.9 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ASPEKTE

Im Rahmen der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Rahmen-Bebauungsplan XV-37 im Jahre 1996 wurde eine detaillierte Situationsanalyse vorgenommen. Auf diese wird im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan XV-37ea zurückgegriffen. Tatsächliche Veränderungen im Gelände sowie neue Erkenntnisse aus zwischenzeitlich erstellten oder fortgeschriebenen Gutachten und Planungsvorgaben sind jedoch bei der Erarbeitung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan XV-37 ea berücksichtigt worden.

Eine ausführliche Darstellung der landschaftsplanerischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches ist dem gesonderten Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan XV-37ea vom Büro Seebauer, Wefers und Partner¹ zu entnehmen.

Der gesamte, ca. 10 ha große Geltungsbereich gehört zum Krankenhaus Hedwigshöhe. Als tatsächliches Krankenhaugelände werden im wesentlichen jedoch lediglich die südöstlich des Höhensteigs gelegenen Flächen genutzt. Im Bereich der Falkenbergkuppe befinden sich Hochstaudenfluren im Wechsel mit kleineren Wiesenabschnitten, auf denen noch teilweise alter Obstbaumbestand erhalten ist. Im Nordwesten schließen weitere Hochstaudenflächen an. Im Osten befinden sich die Gartenterrassen des Krankenhaugeländes mit hauptsächlich Rasenflächen. Nördlich dieser Terrassen verläuft eine ortsbildprägende Lindenallee. Bedeutsame Altbaumbestände sind außerdem im Buntzelschen Landschaftsgarten zu finden. Daran schließt sich in nördlicher Richtung eine kleinteilige Fläche mit einer etwas intensiveren Nutzung an (Ziergarten, Ackerfläche). Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Weide, die das ganze Jahr von einer Schafherde beweidet wird. Innerhalb der ebenen Flächen ist hier zudem eine kleine Pferdekoppel abgezäunt.

Das natürlich gewachsene Relief im Geltungsbereich stellt für das bebaute Berliner Stadtgebiet eine Besonderheit dar, da der Übergang vom Berliner Urstromtal zur Teltow-Hochfläche besonders deutlich ausgeprägt und visuell erlebbar ist. Der Falkenberg ist mit 59,6 m üNN in Berlin die höchste, auf eiszeitliche Prozesse zurückzuführende Erhebung. Der Hang fällt nach Osten steil zur Niederung ab, die 35-36 m üNN gelegen ist. Nach Westen geht der Falkenberg in ein schwach gewelltes Relief bis auf 45 m üNN über.

Veränderungen der Oberflächengestalt wurden durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen insbesondere im Hangbereich vorgenommen. Die Bodenverhältnisse sind geprägt von Geschiebelehm und -sande in unterschiedlicher Mächtigkeiten, aus denen tiefgründige Parabraunerden entstanden sind.

¹ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan XV-37ea, Berlin Treptow; erarbeitet durch Seebauer, Wefers und Partner GbR; Berlin, Stand 29.11.2000 mit Ergänzungen vom 08.03.2001

Das oberflächennahe Grundwasser besitzt einen Flurabstand von 10-20 m; im Bereich der Niederung, östlich des Hanges von 4-10 m. Der Hangbereich des Falkenberges sowie das gesamte geplante Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Trinkwasserschutzverordnung Alt Glienicke und Johannistal vom 31. August 1999.

Aus stadtklimatischer Sicht gehört der Geltungsbereich zum Übergangsbereich, der empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen ist. Nordwestlich des Geltungsbereiches im Bereich des Grünauer Kreuzes beginnt der für innerstädtische Verhältnisse charakteristische Belastungsbereich. Von den klimatisch unbelasteten Bereichen südöstlich der Stadtgrenze führt eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn am Falkenberg entlang in nordwestlicher Richtung zur Innenstadt.

Für den Biotop- und Artenschutz stellt der Geltungsbereich und hier insbesondere die Flächen der heutigen Schafweide sehr wertvolle Flächen dar. Durch die langfristige Schafbeweidung der Flächen haben sich hier Magerrasenkomplexe gebildet, die als besonders wertvolle Lebensraumstrukturen für zahlreiche seltene Pflanzenarten sowie wärmeliebende wirbellose Tierarten einzustufen sind. Sie sind als nach § 26 NatSchGBIn schützenswerte Flächen einzustufen. Dies wird von dem Nachweis einer bundesweit gefährdeten Heuschreckenart (Heidegrashüpfer), die in Berlin seit langer Zeit als verschollen galt, unterstützt.

Die weiter westlich gelegenen Hochstaudenfluren mit den teils vorhandenen Obstbäumen sind auch im Zusammenhang mit den Weideflächen ein wertvoller Lebensraum für zahlreiche Vogelarten. Insbesondere der gefährdete Neuntöter profitiert von den im Gebiet vorkommenden Hochstaudenbeständen und den randlichen Gebüsch und Hecken. Zu dieser Vielfalt des Lebensraumes tragen auch die Wiesen- und Vegetationsbestände entlang der von Linden gesäumten Auffahrt zum Krankenhaus bei.

Die alten Baumbestände im Geltungsbereich bieten Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche heimische Tierarten. Die versiegelten und bebauten Teilflächen des Krankenhausgeländes stellen hingegen für den Biotop- und Artenschutz Flächen mit geringem bzw. negativem Wert dar.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird vor allem durch das markante Relief des Falkenbergs geprägt. Für Berlin stellt das hier vorhandene, in weiten Teilen noch natürliche Relief eine Besonderheit dar, das inmitten des Stadtraumes Naturräume erlebbar macht. Der Falkenberg erlaubt eine weitreichende Aussicht auf die östlich gelegenen Müggelberge über die bewaldeten Niederungsbereiche der Dahme hinweg. Die Erlebbarkeit des naturräumlich geprägten Landschaftsbildes wird jedoch durch verschiedene Elemente beeinträchtigt. Hierzu zählt die Aufschüttung im Hangbereich sowie Terrassierung verschiedener Hangabschnitte, wodurch das natürliche Relief stellenweise eine anthropogene Überprägung erfährt.

Die Wiesen- und Weideflächen des Falkenbergs stellen ein Relikt der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung dar, welche für Jahrhunderte die für die Teltow-Hochfläche typische Nutzungsform war und somit zur Identität und Eigenart dieses märkischer Naturraumes beiträgt. Der nur noch in Restbeständen auf dem Falkenberg vorhandene Obstbaumbestand erinnert ebenfalls an die einstige landwirtschaftliche Prägung dieser Flächen.

Die vorhandenen Gartenterrassen im Bereich des Buntzelschen Landschaftsparks sind ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal des Krankenhauses Hedwighöhe und der Randflächen des Falkenberg-Osthanges. Der Park wurde im Zusammenhang mit der heute als Teil des Krankenhauses genutzten Villa hergestellt und ist Teil der historischen Stadt-Landschaft rund um den Falkenberg. Als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsames Freiraumelement sind auch der Parkbaumbestand auf dem Gelände des St. Hedwig-Krankenhauses mit der eindrucksvollen Lindenallee sowie der Straßenbaumbestand der Buntzelstraße hervorzuheben.

Für die Erholungsnutzung ist der Geltungsbereich kaum von Bedeutung. Eine öffentliche Nutzung kann auf dem Krankenhausbaufläche ebenso wie im Bereich der eingezäunten Schafweiden nicht stattfinden.

2.10 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Eine schwerpunktmäßige Darstellung der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes läßt sich wie folgt aufzeigen:

- Eigentum des Landes Berlin / Bezirkes Treptow-Köpenick:
 - Buntzelstraße (überwiegend)
 - Grottewitzstraße (Teilflächen)
- St. Hedwig-Krankenhaus:
 - geplante Grün- und Gemeinbedarfsflächen
 - Grottewitzstraße (nördliche Teilflächen)
- Sonstige private Eigentümer:
 - Grottewitzstraße (südliche Teilflächen)

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Zur Einschätzung übergeordneter Entwicklungsziele für das Plangebiet werden bestehende Planungen und Zielaussagen im folgenden schwerpunktmäßig ausgewertet.

• FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP BERLIN)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche stellt der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. 1998, S. 4367) folgende Nutzungsarten dar:

- Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus) für die bestehende Krankenhausfläche sowie nördlich und westlich angrenzende Siedlungs- und Freiflächenbereiche;
- Grünfläche für den Bereich des geplanten zentralen Grünzugs, die ehemalige Zivilschutzfläche, Teilflächen des Sportplatzes sowie den Falkenberg-Osthang und die östliche Parkanlage des Krankenhauses.

• LANDSCHAFTSPROGRAMM (LAPRO BERLIN)

Seit Juni 1994 liegt das Landschaftsprogramm für ganz Berlin vor. Das Landschaftsprogramm stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege in den Grundzügen dar. Der Geltungsbereich liegt in einem Vorranggebiet für den Klimaschutz. Für dieses Gebiet sieht das Landschaftsprogramm Maßnahmen zum Erhalt der klimatisch wirksamen Freiräume, zur Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Bodenversiegelungen vor. Die teilweise bereits baulich genutzte nördliche Erweiterungsfläche für den Krankenhausbau ist als kleinteilige Vorrangfläche für den Bodenschutz dargestellt. Das Lapro sieht hier u.a. vor.

- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus;
- Vermeidung von Bodenversiegelung;
- bodenschonende Bewirtschaftung.

Als Maßnahmen für die östliche Parkanlage des Krankenhauses sind der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit zu berücksichtigen.

Bezüglich des Biotop- und Artenschutzes wird das nördliche Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt, für das das Landschaftsprogramm v.a. folgende Maßnahmen vorsieht:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente;
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes 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;

- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Das Plangebiet unmittelbar nördlich der Grottewitzstraße wird als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt, für das das Landschaftsprogramm v.a. folgende Maßnahmen vorsieht:

- Erhalt und Entwicklung von Magerrasen, naturnahen Gehölzbeständen und Säumer in öffentlichen Grünflächen;
- Ergänzung von Waldbäumen und ökologische Pflege von Grünflächen;
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

In diesem südlichen Teil des Bezirks Treptow gibt es gemäß des Landschaftsprogramms von Berlin im Bereich der wohnungsnahen Grünanlagen ein Defizit von 10 - 19,9 ha. Bei den siedlungsnahen Erholungsflächen beträgt das Defizit lediglich 0 - 19,9 ha. Zur Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Freiräume sieht das Landschaftsprogramm folgende Maßnahmen vor:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Als Entwicklungsziel für den Bereich des Osthangs werden die Auslagerung von störenden und beeinträchtigenden Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität dargestellt. Für den nördlich des Höhensteigs liegenden Teilbereich werden im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Wohnbauflächen folgende Anforderungen gestellt:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohn- und siedlungsnahes Grün);
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume;
- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

• STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN (STEP)

Der vom Berliner Senat am 25.07.1995 beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP 2) - Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen weist für den Bezirk Treptow ein Defizit von 100 bis unter 500 Plätzen in stationären Senioreneinrichtungen sowie bei Plätzen in Seniorenwohnhäusern bzw. altersgerechter Wohnhäusern aus. Bei der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum besteht bei einem Defizit von ca. 700 bis unter 1000 Plätzen der Bedarfsschwerpunkt 2. Im Mittelbereich 3 besteht der Bedarfsschwerpunkt 2 bei der Entwicklung weiterer kultureller Einrichtungen (Bibliotheken, Musikschulen usw.).

Die Betrachtung der spezifischen Ausstattungs- und Defizitsituation innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Umgang mit den aus dem Bebauungsplan resultierender Konsequenzen für die Infrastrukturausstattung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung.

• **BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG TREPTOW - GRUNDLAGEN**
(ARBEITSSTAND 1991/92)

Für den Bezirk Treptow wurden 1991/92 Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) erarbeitet. Diese Grundlinien für die stadtplanerische Entwicklung der Bezirke stellen einen Orientierungsrahmen zur Beurteilung und Einordnung von bedeutsamen Einzelvorhaben zur Verfügung und können darüber hinaus dazu dienen, stadtplanerische Prioritäten für öffentliche Maßnahmen zur Steuerung der Entwicklung zu setzen. Folgende Zielaussagen werden für das Plangebiet XV-37 und den unmittelbarer Nahbereich formuliert:

- 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;
- Entwicklung des Wohnungsbauschwerpunktes "Neue Gartenstadt am Falkenberg";
- Neubau einer zweizügigen Grundschule im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau am Falkenberg;
- Schaffung von Kindertagesstätten im Rahmen der Wohnbebauung am Falkenberg;
- Herstellung der Straßenverbindung Germanenstraße - Paradiesstraße;
- Sicherung und Entwicklung vorgesehener Hauptachsen der Biotopvernetzung (Landschaftspark Rudow/Altglienicke - Sportplatz Rübezahlallee - Bohnsdorfer Weg/Doktorpark - Brachfläche Salierstraße - Bahntrasse - Brake - Ackerbrache-Falkenberg bzw. Bohnsdorfer Feldflur - Hundsfelder Straße - Falkenberg-Plumpengraben - Grünauer Kreuz-Teltowkanal).

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes tragen insbesondere zur Sicherung der erstgenannten Entwicklungsziele bei.

TEIL II PLANINHALT

4 PLANERISCHE VORGESCHICHTE

Das Plangebiet am Falkenberg in Treptow stellt mit den umliegenden Planungs-, Entwicklungs- und Neubaugebieten in Altglienicke und Adlershof einen wesentlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklung im Südosten Berlins dar. Dem städtebaulichen Wettbewerb zum Gesamtgebiet waren eine Rahmenplanung¹ und ein Architektur-Werkstatt-Verfahren zum Thema "Gartenstadt am Falkenberg" sowie Teiluntersuchungen zu Verkehr, Nahversorgung und Gewerbe sowie Landschaft vorgeschaltet. Mit den Werkstatteergebnissen wurde im Sinne eines funktionierender Städtebaus und einer geordneten Gebietsentwicklung der Gesamtbereich um der Falkenberg als landschaftsplanerische Aufgabe erweitert. Gleichzeitig wurde die im Krankenhausbedarfsplan von Berlin festgelegte Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe in das städtebauliche Gesamtkonzept miteinbezogen. Die Freihaltung der Falkenberg-Kuppe und des Osthanges stellten wesentliche Konzeptaussagen zur Entwicklung des Krankenhausstandortes dar.

Vor dem Hintergrund einer Reihe im Wettbewerb nicht geklärt Problemstellungen wurden sog. "Vertiefende Städtebauliche Untersuchungen"² im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen durchgeführt. Parallel zu der oben genannten Untersuchung wurden u.a. nachfolgend aufgeführte Gutachten für der Krankenhausstandort mit westlichen Erweiterungsflächen (insbesondere für Senioreneinrichtungen) erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes XV-37 entsprechend berücksichtigt wurden:

- VAMED HOSPITALPLAN: Seniorenzentrum Hedwigshöhe; Berlin 1994
- VAMED HOSPITALPLAN/Planungsingenieur Dr. Pawlik & Partner mit Fromme & Linsenhof: St. Hedwig-Kliniken Berlin - Zielplanung; Berlin 1994
- Planungsgruppe Cassens & Siewert: Gutachten zum Landschaftsplan Falkenberg Berlin 1994.
- Realisierungswettbewerb zum Ausbau des St. Hedwig-Krankenhauses vom Oktober 1995.

Intensive Abstimmungsgespräche aller beteiligten Verwaltungen sowie der Planer im Zuge der Erarbeitung der vorab genannten Zielplanung bzw. des Bebauungsplanes XV-37 führten zur Festlegung wesentlicher planerischer Kriterien für die Auslobung des o.g. Realisierungswettbewerbes ("weiche Baugrenze"). Die ersten Preisträger berücksichtigten dabei insbesondere die Freihaltung der Bereiche um die Falkenberg-Kuppe sowie des gesamten Osthanges von einer Bebauung durch das Krankenhaus.

¹ ArGe Gartenstadt Falkenberg (Büro Eichstädt, Entwicklungsgesellschaft für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Büro Ökologie und Landschaftsentwicklung): Rahmenplanung für die Gartenstadtsiedlung "Am Falkenberg" in Berlin-Treptow, Berlin 1991

² P4 (1994): a.a.O.

Zwischen Sommer 1997 und Sommer 1999 erfolgte in Abstimmung des Bauherrn mit der Senatsgesundheitsverwaltung und den Architekten die Konzeptüberarbeitung bzw. Planungsvorbereitung für die Neubaumaßnahmen der Psychiatrie und der Somatik. Die Verfahren der Vorplanung und der Entwurfplanung für den Teil 1 (Psychiatrie) wurde zwischen Juli 1999 und Dezember 2000 durchgeführt. Die Freigabe und Bewilligung der Baumaßnahmen durch die zuständigen Senatsverwaltungen erfolgten im November /Dezember 2000.

In den Jahren 1999/2000 wurden durch die Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b und den Abschluß von städtebaulichen Verträgen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ersten Wohnungsbau- und Erschließungsmaßnahmen der "Neuen Gartenstadt am Falkenberg" gesichert. In diesem Zusammenhang wird derzeit auch die sog. Querspange-Süd und der Höhensteig als Haupterschließung sowohl des südlichen Wohngebietes (XV-37b) als auch des Plangebietes errichtet.

5 INTENTION DES PLANES / PLANUNGSZIELE

Die Intention der Weiterführung und Konkretisierung des Bebauungsplanverfahrens am Falkenberg ist die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Krankenhausstandortes mit öffentlichen und privaten Grünflächen sowie einer geordneten Erschließung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Die Belange von Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzustellen. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen. Wesentliche Ziele der Planung sind im einzelnen:

- Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwurfsqualität des 1. Preises zur Realisierung der geplanten Neu- und zukünftigen Erweiterungsbauten des Krankenhauses durch Sicherung der Bebauung auf den geplanten Gemeinbedarfsflächen;
- Entwicklung einer vernetzten Grün- und Freiflächenstruktur mit unterschiedlicher Nutzungsintensitäten zur Verflechtung der bestehenden und der neuen Siedlungsteile, insbesondere unter Berücksichtigung der schützenswerten Landschaftsteile im Bereich Falkenberg-Osthang
- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen wertvollen Biotope und Gehölzstrukturen sowie Schaffung von naturnahen Strukturen in den privaten und öffentlichen Freiflächen zur Sicherung der biologischen Vielfalt;
- Sicherung öffentlicher Grünflächen als Teil des zentralen Grünzugs der Gesamtmaßnahme Neue Gartenstadt am Falkenberg;
- Sicherung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen sowie schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden;

- Ausbau einer Fußwegeverbindung mit Integration einer öffentlichen Zugänglichkeit des Bereiches Falkenberg-Kuppe unter Berücksichtigung der Vernetzung vor Grünflächen mit angrenzenden Nutzungen;
- Standortgerechte Umsetzung eines dezentralen Konzeptes zur Regenentwässerung zur weitgehenden Sicherung des Grundwasserschutzes bei entsprechender Rückhaltung des Regenwassers innerhalb der Baugebiete.

6 WESENTLICHER PLANINHALT

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des preisgekrönten Entwurfes der Architekten Brullet Pineda Huber Staudt verdeutlicht eine an den Planungszielen orientierte kurz- bis mittelfristige Entwicklung eines wichtigen Teilbereiches der Gesamtmaßnahme der neuen Gartenstadt am Falkenberg (siehe Kapitel 4 und 5). Das neue Krankenhaus Hedwigshöhe fügt sich als Gebäudeensemble in die orthogonale Grundstruktur der städtebaulichen Leitidee ein. Es bildet den Übergangsbereich vor der verdichteten Wohnbebauung zu einem vielfältigen Landschaftsraum mit dem Kuppenbereich des Falkenberges als topografischer "Endpunkt" des zentraler Parkbandes. Der Falkenberg also - nicht im Tautschen Sinne - als bebaute Stadtkrone sondern als landschaftsräumliches Element, um das herum sich die neuen Gebäude behutsam gruppieren.

Die geplanten Baumaßnahmen gliedern sich im wesentlichen in vier Entwicklungsbau-
steine:

- Neubau einer Abteilung für Psychiatrie südwestlich der Falkenberg-Kuppe
- Neubau für die Somatik an der Grottewitzstraße
- Umbau der bestehenden Gebäude
- Erweiterungsfläche (Seniorenwohnen/-pflege) nördlich des Höhensteiges.

Die neue Erschließung des gesamten Falkenberg-Areals über die Querspange-Süd von der Paradiesstraße aus bedingt die Umorientierung des Krankenhaushaupteinganges nach Westen zum Höhensteig. Den Mittelpunkt des neuen Krankenhauses bildet ein zentraler Platz ("Anger"), der direkt östlich an der neuen Haupteingang mit seinem Vorplatz (Abschluss Höhensteig) anschließt. Um ihn gruppieren sich die verschiedenen Gebäudeteile des Krankenhauses.

Nördlich des zentralen Platzes wird auf bisherigen Gewächshaus- und Freiflächen der psychiatrische Teil des Krankenhauses neu gebaut. Hier entstehen sechs zweigeschossige Pavillons mit einem Pultdach, die sich jeweils als U-Form um einen kleinen Patio stellen. Ein gemeinsamer Eingangsbereich verbindet jeweils zwe

Pavillons (einer nördlich, einer südlich gelegen) miteinander. Die Pavillionbauten binden durch ihre kleinteilige Maßstäblichkeit an die städtebauliche Strukturierung der westlich angrenzenden Gartenstadt an. Die neue Abteilung für Psychiatrie soll insgesamt 120 Patienten stationär versorgen, d.h. es werden 5 Stationen mit jeweils 24 Patienten gebildet. Die Einrichtung einer psychiatrischen Tagesklinik mit 15 Plätzen ist im Zuge des Umbaus der Villa vorgesehen.

Südlich des zentralen Platzes erfolgt die Erweiterung des somatischen Teils des Krankenhauses (2. Bauabschnitt). Das kompakte, horizontal ausgerichtete und maximal viergeschossige Bettenhaus verbindet hier alte und neue Gebäudeteile zu einem Ganzen. Lediglich das Turmgebäude besitzt ein fünftes Geschöß. Der Erweiterungsbau entwickelt sich um zwei Höfe, wobei sich der bestehende östliche Hof zur Grottewitzstraße öffnet und der neue Hof über eine transparente Eingangshalle zum zentralen Eingangsplatz ausgerichtet ist. Der Bereich Somatik soll entsprechend dem Krankenhausbedarfsplan (Stand 1999) 200 Patienten stationär versorgen, d.h. es werden 6 Stationen mit jeweils 32 Patienten gebildet. Die Einrichtung einer Intensivstation mit 8 Plätzen ist vorgesehen.

Als Endpunkt des zentralen Platzes erhält das Turmgebäude eine seiner baulichen Ausprägung entsprechende Bedeutung. Hier ist mittel- bis langfristig die Unterbringung von Verwaltungs- und Schulungsräumen vorgesehen. Es ist geplant die Buntzelsche Villa durch Um- und Rückbau wieder ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild zuzuführen. Eine Freistellung von der Kapelle ist als langfristige Entwicklungsoption vorgesehen. Somit könnte die solitäre Ausrichtung der Villa zu der östlich vorgelagerten Parkanlage mit den Gartenterrassen rekonstruiert werden. Die sich östlich der Villa befindende eingeschossige Barracke wird stufenweise abgebaut und die bestehende Parkanlage erweitert.

Das Baufeld nördlich des Höhensteiges ist als Erweiterungsfläche für zukünftige Ausbaumaßnahmen des Standortes Hedwigshöhe vorgesehen. Dabei liegen konkrete Planungen seitens des St. Hedwig-Krankenhauses noch nicht vor. Angedacht und planerisch berücksichtigt ist die Errichtung eines Seniorenpflegeheimes.

Zur Sicherung der planerischen Intention werden die bestehenden Krankenhausflächen am Standort Hedwigshöhe mit seinen geplanten Erweiterungen (Psychiatrie und Somatik) als Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 sowie die westlich angrenzende Erweiterungsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Höchstmaß von vier Geschossen für den Bereich um die bestehenden Altbauten entlang der Grottewitzstraße ausgewiesen. Zur planerischen Sicherung eines Übergangsbereiches zu den nördlich und östlich

angrenzenden Landschaftsteilen wird für den nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus 1 die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von drei Geschossen festgesetzt.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Höchstmaß von drei Geschossen ausgewiesen. Damit kann die Herausbildung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung, die die Pavillionbebauung südwestlich der Falkenberg-Kuppe als Hochpunkt berücksichtigt gesichert werden.

In den Flächen für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 und Krankenhaus 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch eine baufelderbezogene Ausweisung von Baugrenzen bestimmt. Die nördliche Abgrenzung des Baufeldes sowie die Ausweisung der überbaubarer Grundstücksfläche bei Krankenhaus 1 sichern durch den Bezug zu den geplanten Baukörpern die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes.

Darüber hinaus sind zur Sicherung einer nachvollziehbaren gestalterischen Einheit der neuen Gartenstadt im Sinne des weitgehenden Einfügens der Funktionsgebäude in einen übergeordneten Gestaltungskanon (Bezug zu der in den Bebauungsplangebietern XV-37a und XV-37b festgesetzten Dachform) auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 allgemein nur Flachdächer zulässig (TF Nr. 9).

6.2 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

• ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Einen der Planungsschwerpunkte des Rahmen-Bebauungsplanes XV-37 bildete die ortsverträgliche Anbindung der neuen Siedlungsbereiche mit dem zu erweiternden Krankenhaus an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, wobei insbesondere ein Heraushalten von ortsfremdem Durchgangsverkehr aus den neuen und den bestehenden Wohngebieten zu berücksichtigen ist. Vor dem Hintergrund einer zeitlich nicht absehbaren Realisierung des geplanten Brückenbauwerkes zur Verknüpfung der Germanenstraße mit der Paradiesstraße sichert die Lichtsignalanlage auf der B 96a im Bereich des Knotens der Paradiesstraße mit der B 96a die Vernetzung mit dem übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz.

Die Hauptanbindung des Plangebietes an das oben dargestellte, übergeordnete Straßennetz erfolgt derzeit im Zuge des Baus der sog. Planstraße Querspange-Süd. Die Realisierung dieser Trasse dient sowohl der Erschließung der Wohnbaumaßnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XV-37b als auch der Erschließung der

Gemeinbedarfsflächen mit der Herstellung der neuen Zufahrt zum Krankenhaus auf einer neuen Trasse nördlich des Höhensteiges.

Eine weitere Anbindung des Krankenhauses erfolgt über die das Plangebiet tangierende Buntzelstraße (Bundesstraße B 179). Am LSA-geregelten Knoten mit der Schulzendorfer-, Waltersdorfer- und der Grottewitzstraße erfolgt im Einrichtungsverkehr die untergeordnete Anbindung des Krankenhauses sowie der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. Aufgrund der geringen Straßenquerschnitte und der Störwirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche sind die Grottewitzstraße ebenso wie der Binswangersteig und der Gartenstadtweg nicht für die Aufnahme von größeren Verkehrsmengen geeignet. Die Buntzelstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8 m mit kombiniertem Fuß- und Radweg und einem Grünstreifen mit Bauminselflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und Grünflächen abgegrenzt. Im Bereich des nördlichen Hangfußes erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsfläche entsprechend der bereits heute als Straßenland genutzten Fläche.

Die Grottewitzstraße wird in ihrem Bestand durch die entsprechende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m planungsrechtlich gesichert und durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und Grünflächen abgegrenzt.

- ÖPNV

Durch die Randlage zu den S-Bahnhöfen Altglienicke und Grünau sowie zu Haltestellen der Buslinie 163 in der Buntzelstraße ist die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als gut einzustufen. Der Bau der Querspange-Süd von der Paradiesstraße bis zum neuen Haupteingang des Krankenhauses berücksichtigt mit seinen technischen Parametern die Führung einer Buslinie bis zu einem Vorplatz mit Wendemöglichkeit am Ende des Höhensteiges. Somit werden im Sinne einer ÖPNV-bezogenen Siedlungsplanung optimale Angebote für eine vom Individualverkehr unabhängige Erschließung des Plangebietes erbracht.

- FUSSGÄNGER- UND RADVERKEHR

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger- und Fahrradverkehr - hier insbesondere die Anbindung des neuen Haupteingangs des Krankenhauses - erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Querspange-Süd/Höhensteig sowie Buntzelstraße). Hierdurch kann die Vernetzung mit den S-Bahnhöfen im Nahbereich sichergestellt werden. Über die öffentliche Parkanlage und die öffentliche naturnahe Parkanlage sind die Krankenhausflächen direkt an vernetzte Grünbereiche angeschlossen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Falkenberg-Kuppe als End- und Aussichtspunkt des zentralen Grünzuges wird über die Festsetzung von entsprechenden Gehrechten gesichert.

• STELLPLATZORGANISATION

Der sich aus dem Planungskonzept für insgesamt 335 Betten ergebende Stellplatzbedarf von insgesamt 56 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz auf 6 Betten) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - kann durch die Nutzung von zwei Schwerpunktstandorten befriedigt werden. Der bestehende Standort an der Buntzelstraße wird um insgesamt 7 Stellplätze auf 25 Stellplätze erweitert und als Fläche für Stellplätze, die der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - zugeordnet ist, festgesetzt.

Unmittelbar nördlich des Vorplatzes am Höhensteig wird eine temporäre Stellplatzanlage mit 32 Stellplätzen (incl. 7 Behindertenstellplätzen) errichtet. Sie befindet sich in direkter Zuordnung zum neuen Haupteingang. Eine endgültige Anordnung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes wird erst im Zuge der Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 erfolgen. Hierbei ist eine integrative Lösung, die sich städtebaulich und landschaftsgestalterisch einfügt, zu berücksichtigen. Stellplätze sind darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern (TF Nr. 13).

6.3 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Ein Ost-West ausgerichtetes breites Band als zentraler Grünzug zwischen dem S-Bahnhof Alt-Glienicke und dem Schulstandort an der Buntzelstraße bildet das Rückgrat der landschaftsräumlichen Entwicklung der geplanten Gartenstadt am Falkenberg und dient als Haupterholungsfläche in diesem Gebiet. Dieses Band fungiert im Bereich der öffentlichen Grünflächen, unabhängig vom Autoverkehr, als attraktiver Sammler und Verteiler für Fußgänger und Radfahrer. Das Parkband soll großzügig mit weiteren Rasenflächen und Baumgruppen im Stil eines Landschaftsparks gestaltet werden. Der zentrale Grünzug ist damit die bedeutendste Grünfläche der neuen Gartenstadt. Auch extensiv gestaltete Bereiche werden in das Parkband integriert.

Die vorhandene Topographie mit fast 25 m Höhenunterschied wird genutzt, um auf der Falkenbergkuppe einen interessanten Aussichtspunkt anzubieten. Zum Schutz der wertvollen Biotopstruktur und des besonderen Landschaftsbildes wird auf eine intensive Gestaltung des Kuppen- und Osthangbereiches als Parkanlage verzichtet.

Die bestehende extensive Nutzung als Schafweide und Obstwiese auf der Falkenberg-Kuppe und den -hangflächen ist zu erhalten. Die Schafbeweidung im unteren Hangbereich gewährleistet die Erhaltung der wertvollen Magerrasen. Sollte langfristig eine Schafbeweidung der Fläche nicht mehr möglich sein, ist für die Sicherung der Magerrasenfläche eine andere extensive Pflege z.B. durch Mahd notwendig (TF Nr. 7). Im steileren Hangbereich wird die Wiese mit Obstbaumbestand als extensive Nutzung weiterentwickelt. Zur Betonung der Falkenberg-Kuppe sind unter Erhaltung der

Sichtbeziehungen zu den Müggelbergen als landschaftstypische Gehölze Obstbaumpflanzungen mit alten Sorten vorgesehen (TF Nr. 6).

Im Bereich des Buntzelschen Landschaftsparks sollen die historischen Gartenterrassen und ihre gärtnerische Nutzung, der Altbaumbestand und die 80 Jahre alte Lindenallee langfristig gesichert werden. Sie stellen bedeutende Gestaltungselemente dar, die der Fläche des Krankenhauses einen besonderen Charakter geben (TF Nr. 4).

Innerhalb der Bauflächen soll ein hoher Grünanteil durch die Festsetzung von Pflanzgeboten gesichert werden, um sowohl den Gartenstadtcharakter (Krankenhaus 2), als auch die Lage innerhalb des landschaftlich geprägten Übergangsbereiches (Krankenhaus 1) zu unterstützen (TF Nr. 8). Im Bebauungsplan wird weiter festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - nur Flachdächer zulässig sind, die überwiegend (Ausnahme z.B. Dachterrassen) extensiv zu begrünen sind (TF Nr. 9). Sie sichern als ein wesentliches gebietsübergreifendes Gestaltungselement den Siedlungszusammenhang mit der neuen Gartenstadt am Falkenberg.

Die konkrete Freiflächenplanung (Landschaftsarchitekturbüro ST raum a) für das Krankenhaus sieht folgende Entwicklungsschwerpunkte vor:

Den Mittelpunkt des neuen Krankenhausesgeländes bildet ein zentraler Platz im Haupteingangsbereich, der als Anger gestaltet werden soll. Die südlich davon gelegenen Höfe werden als "Patio" und "Lustgarten" für den mehr oder weniger intensiven Aufenthalt im Freien gestaltet. Die nördlich des Angers gelegenen Pavillons sollen in Rasenflächen eingebettet werden. Intensiv gestaltete Bereiche werden sich im Inneren der U-förmigen Pavillons befinden.

Östlich der bestehenden Krankenhausgebäude ist die Wiederherstellung des "Buntzelschen Landschaftsparks" geplant. Dazu gehört zum einen der stufenweise Abriss des eingeschossigen Barrackengebäudes. Neben der Wiederherstellung der historischen Wege und der Pflanzung von Großgehölzen ist auch die Anlage eines Teichs zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Im östlichen Teil des Landschaftsparks befindet sich der Terrassengarten, der in seiner Grundstruktur erhalten, bzw. wiederhergestellt werden soll. Innerhalb seiner Terrassenstruktur sollen therapeutische Anlagen (Gewächshaus, Sport- und Spielfelder sowie Beetanlagen) eingefügt werden. Am nördlichen Rand verläuft die historische Lindenallee, als Achse der ehemals barocken Anlage.

Nördlich dieser Achse endet das unmittelbare Krankenhausesgelände. Hier ist in Verlängerung der zentralen Parkanlage des gesamten Falkenberg-Areals die Entwicklung und Pflege von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der

Landespflege geplant. Im Hangbereich sind Magerrasenflächen mit Schafbeweidung und im Bereich der Kuppe Obstwiesen vorgesehen.

Die derzeitige Falkenberg-Kuppe ist durch Abtrags- und Aufschüttungsmaßnahmen in der Vergangenheit stark überformt. Zur landschaftsgerechten Neugestaltung bzw. Wiederherstellung der historischen Falkenberg-Kuppe, aber auch zur Einpassung der geplanten Gebäude im Bereich der psychiatrischen Abteilung und zur Unterbringung des Bodenaushubs ist eine Geländemodellierung auf einer Fläche von ca. 5.800 m² vorgesehen. Die in der Vergangenheit abgetragene Kuppe wird hierbei auf einer Fläche von ca. 2.700 m² um bis zu 3,7 m auf ihre etwa ursprüngliche Ausdehnung erhöht. Südlich der Kuppe werden hingegen auf ca. 3.100 m² Fläche bis zu 1,9 m tief zu der geplanten Gebäuden hin abgetragen.

6.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Begründung der einzelnen Festsetzungen (siehe Kapitel 7.7) sind die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf das Plangebiet dargestellt. Unter Zugrundelegung des derzeitigen Sachstandes zur Belastung des Plangebietes durch Flug- und Sportlärm sind keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig. Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, dass nur Heizungsarten mit geringer Schadstoffausstoß zulässig sind, da der Geltungsbereich in einem Vorranggebiet für den Klimaschutz liegt. (TF Nr. 3).

6.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Basierend auf der Erschließungsplanung des Büros KST (Klimasystemtechnik) Berlin für die Erweiterungsplanungen des Krankenhauses sowie auf den gutachterlichen Ermittlungen des Büros INGBA, Cottbus im Zusammenhang mit der Erschließung innerhalb des B-Planbereiches XV-37b lassen sich für das Bebauungsplangebiet folgende Aussagen treffen:

• WASSERVERSORGUNG

Die prinzipielle Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zwei neue Leitungen von der Querspange-Süd/Höhensteig (Hausanschlüsse 2x DN 100) für den Bereich Psychiatrie und den gesamten Bereich des Krankenhauses Hedwigshöhe. Über eine Leitung in der Grottewitzstraße (125 GG) wird ein weiterer Hausanschluss (DN 100) zur Versorgung des Krankenhauses angebunden. Der Leitungsdruck bezogen auf 34 m üNN liegt bei 5,4 bar. Die Leitungsquerschnitte sind so bemessen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

• SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des nördlichen Teilbereichs wird über einen neu zu verlegenden Hauptsammler (DN 200) in der Querspange-Süd/Höhensteig mit Anbindung an den Hauptsammler in der Paradiesstraße entsorgt. Der südliche Teilbereich an der Grottewitzstraße wird über zwei Hausanschlüsse in der Grottewitzstraße (DN 200) entsorgt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Freispiegelverfahren.

• REGENENTWÄSSERUNG

Aufgrund der in Kapitel 2.7 dargestellten Schwierigkeiten bei der Versickerung von Regenwasser innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - sind umfassende Versickerungsmaßnahmen hier nicht möglich. Für diesen Teil des Plangebietes sind folgende konkrete Maßnahmen für ein Regenwasser-Entwässerungssystem geplant:

- das auf den versiegelten Dach- und Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird über geschlossene Rohrleitungen einem in die private Parkanlage integrierten Regenwasserrückhaltebecken (tongedichteter Teich mit belebten Bodenschichten in den Randbereichen) zugeführt (ca. 150 qm Teichvolumen).
- hier erfolgt eine Verdunstung und eine Versickerung des Regenwassers im Bereich der belebten Bodenschichten sowie eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in eine vorhandene Leitung in der Grottewitzstraße.

Vorbehaltlich einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - folgende Maßnahmen für ein Regenwasser-Entwässerungssystem vorgesehen:

- Dachflächenentwässerung mit zwei Rückhaltestufen, d.h. extensive Dachbegrünung und Zusammenfassung des Regenwassers in Zisternen bzw. direkte Versickerung auf den Grundstücken;
- das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird zu einem zentralen Versickerungsbecken geführt und dort über belebte Bodenschichten versickert. Alternativ kann das anfallende Regenwasser über belebte Entwässerungsmulden direkt vor Ort einer Versickerung zugeführt werden;

Im Bereich des künftigen Höhensteiges ist eine Versickerung des Regenwassers über eine belebte Oberbodenschicht sowie Mulden geplant. In der Grottewitzstraße erfolgt eine dezentrale Regenentwässerung. Die Buntzelstraße (Straße des übergeordneten Straßennetzes) wird im Bereich der Fahrbahn zentral und im Bereich der Geh- und Radfahrflächen dezentral entwässert.

Auf den Grünflächen ist davon auszugehen, dass die Versickerung auf den Grundstücken erfolgt.

• GASVERSORGUNG

Grundsätzlich wird für den Geltungsbereich eine Nahwärmelösung auf Gasbasis zur Anwendung kommen. Die Versorgungssicherheit für ausreichende Gasmengen (ca. 1.100 m³/h) ist durch Ringschlüsse im Hochdrucknetz gewährleistet. Die Erdgasversor-

gung erfolgt über die vorhandenen Hochdruckgasleitung DN 100, die nördlich das Plan-
gebiet durchquert und bereits das Krankenhausbaufläche erschließt. Eine neue Gas-
druckreglerstation wurde bereits auf dem Krankenhausbaufläche neu errichtet. Zum
Bettenhaus an der Grottewitzstraße wurde ein neuer Hausanschluß verlegt.

- ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Das Gebiet der Gartenstadt am Falkenberg liegt im Versorgungsbereich des Umspann-
werkes (UW) Grünau. Der Standort des UW Grünau befindet sich in der Nähe des S-
Bahnhofes Grünau und dem Adlergestell. Das Krankenhaus wird derzeit mit einer
Niederspannungsleitung 400/230V von einer Trafostation in der Grottewitzstraße aus
versorgt. Zukünftig erfolgt die Elt-Versorgung des Krankenhauses über eine
Mittelspannungsleitung (6 kV) von derselben Station in der Grottewitzstraße aus. Das
Abspannen auf 230 V erfolgt innerhalb des Krankenhauses. Die Fläche für
Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - wird über neue Leitungen, die im Rahmen des
Ausbaus der Querspange-Süd/Höhensteig verlegt werden, versorgt.

- ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung im Bereich Gartenstadt am Falkenberg wird durch die Berliner
Stadtreinigung sichergestellt. Für die getrennte Sammlung von Hausmüll zum Zwecke
des Recycling wiederverwertbarer Rohstoffe (Duales System) sind entsprechende
Sammelplätze vorzusehen.

6.6 FLÄCHENBILANZ

<u>FLÄCHE</u>	<u>FLÄCHENGROSSE</u>	<u>ANTEIL</u>
Plangebiet gesamt	ca. 9,85 ha	100 %
darunter:		
1. Bauland	ca. 3,38 ha	34 %
1.1. Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3,38 ha	
davon		
• Krankenhaus 1	ca. 2,34 ha	
• Krankenhaus 2	ca. 0,90 ha	
• Parkplatz	ca. 0,14 ha	
2. Verkehrsflächen	ca. 0,53 ha	6 %
• Buntzelstraße	ca. 0,26 ha	
• Grottewitzstraßestraße	ca. 0,27 ha	
3. Öffentliche Grünflächen	ca. 0,33 ha	3 %
• Landschaftspark	ca. 0,28 ha	
• Naturnahe Parkanlage	ca. 0,05 ha	
4. Private Grünflächen	ca. 5,61 ha	57 %
• Parkanlage	ca. 1,27 ha	
• Extensive Streuobstwiese	ca. 1,00 ha	
• Magerrasen	ca. 3,34 ha	

7 BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes XV-37ea wurden insbesondere folgende Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- Belange von Freizeit und Erholung;
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

• NACHHALTIGE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Durch die maßvolle Flächeninanspruchnahme innerhalb eines gewachsenen und bestandsgeprägten Siedlungsraumes gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung wird unter kosten- und ressourcenschonender Nutzung vorhandener Infrastruktur - eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleistet. Die Entwicklung des Krankenhausstandortes als Bestandteil der Gesamtfläche am Falkenberg mit dem Bezug auf zwei ÖPNV-Haltepunkte, mit Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitflächen usw. verdeutlicht darüber hinaus konkrete Ansätze zur Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers. Der Rückgriff auf städtische Baulandreserven schont Natur und Landschaft an den Rändern der Stadt, die für der Verdichtungsraum Berlin als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind.

• ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Dem wichtigen öffentlichen Belang wird maßgeblich durch die Ausweisung der Baugrundstücke als Gemeinbedarfsflächen - Krankenhaus - und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke entsprochen. Der vorhandene Charakter des Krankenhausstandortes sowie der durchgrünten Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld mit mittleren bis geringen baulichen Dichten bleibt gewahrt (solitäre Krankenhausbauten, genossenschaftliche Zeilen- und Geschoßwohnungsbauten Einfamilienhäuser). Die zulässigen Neubauten fügen sich in die vorhandene aufgelockerte Siedlungsstruktur mit großzügigen Gebäudezwischenräumen ein. Durch die festgesetzten Geschossigkeiten an den Siedlungsrändern werden bei der angrenzenden Gebäuden die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen nicht beeinträchtigt.

Mit der Verlegung des Haupteingangsbereiches an die Querspange-Süd/Höhensteig wird der Erschließungsverkehr im Wesentlichen auf eine Zufahrtsmöglichkeit eingeschränkt. So können Lärm und Abgase weitgehend aus den bestehenden Wohnbereichen herausgehalten werden.

Ebenfalls trägt die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

- **SOZIALE BEDÜRFNISSE / SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG**

Mit der Erweiterung des St. Hedwig-Krankenhauses werden zum einen die umfassenden infrastrukturellen Versorgungsangebote des Gesamtbereiches am Falkenberg (Kita-Plätze, Jugendfreizeit, Grundschule, Kulturhaus Bohnsdorf usw.) um kranken- und seniorenbezogene Leistungen erweitert. Darüber hinaus können mit der Errichtung der psychiatrischen Abteilung die dies bezüglich bestehenden, erheblicher Versorgungsdefizite des Berliner Südostraumes verringert werden.

Den Belangen von Freizeit und Erholung wird durch die Sicherung und Entwicklung vor zusammenhängenden, öffentlich nutzbaren Grünflächen und damit die Schaffung vor qualitativ hochwertigen wohnungsnahen Freiflächen des Siedlungsbereiches entsprochen.

- **FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE / GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**

Mit der Realisierung des preisgekrönten Entwurfes für die Krankenhauserweiterung wird ein Ensemble von Funktionsgebäuden entstehen, dass sich insbesondere durch die Anordnung der Pavillionbauten der Psychiatrie optimal in den zu wahrender gartenstädtischen Siedlungszusammenhang einfügt. Dabei werden die wesentlichen städtebaulichen Strukturmerkmale des Gesamtentwurfes für den Falkenberg aufgegriffen (orthogonale Staffelung, spannungsreiche, differenzierte Raumfolgen, Geschossigkeiten Flachdächer), die Bezüge zu den schützens- und erhaltenswerter Landschaftsteilen des Falkenberges herausgestellt und mit den betriebsnotwendiger Kriterien eines Krankenhauses verknüpft. Die Herausbildung des zentralen Angers mit dem Turmgebäude des Krankenhauses bildet den städtebaulichen Abschluß der gartenstädtischen Siedlungsentwicklung südlich des zentralen Grünzuges. Die geplante Re-Modellierung des Kuppenbereiches des Falkenberges schließt den zentraler Landschaftspark in Bezug auf die westlich angrenzende Bebauung ab und öffnet mit den einmaligen Blickbeziehungen die "neue Gartenstadt am Falkenberg" über den Hangbereich in Richtung Osten.

Mit der weiteren, bausteinhaften Entwicklung eines zentralen, west-östlicher Grünzuges werden darüber hinaus die angrenzenden Wohn- und Infrastrukturbereiche attraktiv und auf kurzen Wegen mit dem noch zu planenden Versorgungsschwerpunkt und dem S-Bahnhof Altglienicke verknüpft.

• BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Eine erstmalige Inanspruchnahme von nicht bebauter Freifläche führt dazu, dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nur zum Teil nicht vermieden werden kann. Ein Beitrag zur Minderung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) kann jedoch durch Maßnahmen wie u.a. die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen und Festsetzungen über die zulässige bebaubare Grundfläche geleistet werden.

Die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfenden, abzuwägenden und entsprechend dem Abwägungsergebnis rechtlich zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden auf die Verbesserung der Freiraumentwicklung im Hinblick auf die Naturhaushaltsfaktoren sowie die Lebens- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner gelenkt. Durch die Integration der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan wird ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und -minderung und ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet (siehe Kapitel 7.6).

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs sichern die im Städtebaulichen Konzept und im Landschaftsplanerischen Konzept beschriebenen Ziele und Maßnahmen. Insofern sind die jeweiligen Ausführungen unter Punkt 6.1 und 6.3 ebenfalls für die Begründung und Abwägung der Bebauungsplaninhalte heranzuziehen.

7.2 ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT AUS DEM FNP BERLIN / LAPRO BERLIN

Bei den Ausweisungen des Bebauungsplanes XV-37ea handelt es sich um Konkretisierungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Die geplante Festsetzung als Flächen für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - bzw. von Grünflächen entspricht den Darstellungen des FNP Berlin und ist damit gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 (Regelfall) entwickelbar.

Die im Landschaftsprogramm (LAPRO BERLIN) formulierten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Dies betrifft insbesondere den Erhalt und die Entwicklung des wertvollen Grünbestandes (Magerrasen, naturnahe Gehölzbestände) sowie die Reduzierung des vorhandenen Defizits an öffentlichen Grünflächen durch die Schaffung zusammenhängender Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Weiterhin werden Pflanzgebote in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Die Berücksichtigung weiterer Vorgaben aus den übergeordneten Planungen sind jeweils in Kapitel 3 dargestellt.

7.3 **INFORMATIONSVERANSTALTUNG IM RAHMEN DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB**

Rechtsgrundlage § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde für den gesamten Rahmen-Bebauungsplan XV-37 in der Zeit vom 17.02.1995 bis zum 03.03.1995 durchgeführt. Anregungen und Hinweise, die das Plangebiet des Bebauungsplanes XV-37ea betreffen, gab es zu dem Falkenberg (Osthang und Kuppe) sowie zu den Ausweisungen der Flächen für die Krankenhauserweiterung. Alle zu dem Bereich des Falkenberg Osthangs geäußerten Hinweise unterstützten die dargestellte Planung zur Freihaltung von einer Bebauung. Die Hinweise zu den dargestellten Ausweisungen für die vorgesehenen Flächen zur Krankenhauserweiterung stammten von der damaligen Geschäftsführung des Krankenhauses und betrafen eine Konkretisierung der Planung unter Einbeziehung des Wettbewerbsergebnisses. Diesen Hinweisen wurde mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XV-37ea entsprochen.

Zu der Erörterungsveranstaltung zu den Planungen des St. Hedwig-Krankenhauses sowie den beiden Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b am 14.10.1999 zwischen 18:00 und 20:00 Uhr in der Kulturküche in der Dahmestraße erschienen etwa 60 Bürger/innen. Die Ziele und Inhalte der beiden teilbereichsbezogenen Bebauungspläne sowie der Ausbauplanungen des St. Hedwig-Krankenhauses wurden einleitend durch den Baustadtrat dargestellt. Der Architekt für die Krankenhauserweiterung (Herr Staudt, Büro BPHS) informierte über den gegenwärtigen Sachstand der Planungen im Bereich des St. Hedwig-Krankenhauses. Auf die Zweistufigkeit des Bebauungsplanverfahrens und die jeweilige Möglichkeit der schriftlichen Einwendung im Rahmen der Beteiligungsschritte wurde hingewiesen.

Die Erörterungsveranstaltung bildete einen Bestandteil der Maßnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den Planverfahren am Falkenberg. Sie ergänzte die mit zahlreichen Ausstellungstafeln und drei Modellen ausgestattete Ausstellung zu den Planungsvorhaben, die zwischen dem 20.09.1999 und dem 21.10.1999 jeweils montags und donnerstags betreut durchgeführt wurde. In der an die Information über die Planungen anschließenden Diskussion wurde zu den Krankenhausplanungen nur eine Frage gestellt. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass das St. Hedwig-Krankenhaus durch verschiedenste Feste und sonstige Aktivitäten seit längerer Zeit die Öffentlichkeit vor Ort umfassend über die beabsichtigten Ausbauplanungen informiert.

1. Ist es vorgesehen, auch eine forensische Abteilung im Rahmen der geplanter psychiatrischen Stationen am Standort Hedwigshöhe unterzubringen?

Stellungnahme des Bezirksamtes: Eine solche Abteilung ist nicht vorgesehen. Die geplanten 120 Betten sind fast ausschließlich für Kurzzeitpatienten (durchschnittliche Aufenthaltsdauer ca. 28 Tage) vorgesehen. Eine Abschließbarkeit ist nur in Notfällen vorgesehen.

7.4 ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Rechtsgrundlage § 4 BauGB sowie § 6 AGBauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den gesamten Rahmen-Bebauungsplan XV-37 1995 durchgeführt. Bedenken und Hinweise, die das Plangebiet des Bebauungsplanes XV-37ea betreffen, gab es zu der geplanten Erschließung über die Querspange Süd, das vorgesehene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Falkenbergkuppe sowie zur Berücksichtigung der Lärmschutzproblematik. Diese Problempunkte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-37ea geklärt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis der intensiven Abstimmungen mit dem Krankenhaus Hedwigshöhe während des Bebauungsplanverfahrens XV-37ea.

- **Abwägung der Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Senatsverwaltung für Finanzen Abt. I E 11 sowie Abt. II - mit Schreiben vom 5. Juni 2001

Keine Bedenken bezüglich dinglicher Grundstücksgeschäfte oder haushaltswirtschaftlicher Aspekte, aber Hinweis auf die Tatsache, dass die Eigentumsverhältnisse genauer dargestellt werden sollten. Zu den haushaltsrechtlicher Auswirkungen wird die Aussage gemacht, dass die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus 1“ in der Haushalts- und I-Planung enthalten sind und entsprechende Bauplanungsunterlagen derzeit erstellt werden. Weitere Maßnahmen, die auf die Erweiterungsfläche „Krankenhaus 2“ entfallen, sind nicht bekannt und nicht Gegenstand vorliegender I-Planungen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die sich aus gesetzlichen Ansprüchen auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahme nach Festsetzung des Bebauungsplanes ergeben. (§§ 39 ff BauGB).

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in enger Abstimmung mit St. Hedwig-Kliniken sowie der zuständigen Senatsverwaltung erarbeitet worden. Mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags vom 18.04.2001 wurde die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Flächen an das Land Berlin (Bezirk), die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen sind, geregelt. Auch dingliche Rechte wurden auf privaten Flächen entschädigungslos eingeräumt. Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahme entstehen nicht.

Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen, II F - mit Schreiben vom 1. Juni 2001

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen für die psychiatrische Abteilung bereits bewilligt worden sind und dass gemäß Terminplanung davon ausgegangen wird, dass im Juli 2001 die Baugenehmigung vorliegen wird. Um die Einhaltung dieser Terminplanung wird gebeten.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich, Flugsicherung) - mit Schreiben VII B 31 vom 28. Mai 2001

Die Buntzelstraße ist als örtliche Straßenverbindung Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Damit sind aus verkehrlicher Sicht gesamtstädtische Belange berührt. Aus der der Begründung beigelegten Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes lässt sich eine genaue Beurteilung der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche nur schwer realisieren. Es wird bei zukünftigen Verfahrensbeteiligungen um die Übergabe eines Planentwurfes im Maßstab M 1:1.000 gebeten. Es ist zu prüfen, inwieweit der geplante Straßenquerschnitt der Buntzelstraße die zukünftige Anlage von separaten Geh- und Radwegen (ggf. auch Radfahrstreifen) zusätzlich zum vorhandenen Baumstreifen berücksichtigt. Insbesondere im Knotenpunktsbereich mit der Waltersdorfer Straße und der Schulzendorfer Straße (Schulstandort, neue Signalisierungsanlage) ist das zu berücksichtigen. Der B-Plan befindet sich im Bereich der Bauhöhenbeschränkungszone des bestehenden Flughafens Berlin Schönefeld. Bei Bauhöhenüberschreitungen ist die Genehmigung des Referates einzuholen

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischen dem derzeitigen westlichen Fahrbahnrand der Buntzelstraße und der westlichen Straßenbegrenzungslinie befindet sich durchgängig ein als öffentlich Verkehrsfläche ausgewiesener Streifen von 5,0 - 5,50 m Breite. In dieser Fläche ist die Einrichtung von Geh- und Radweg sowie von straßenbegleitendem Grün möglich. Die konkrete Aufteilung des Straßenraumes ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Im Knotenpunktsbereich Buntzelstraße/Waltersdorfer Straße/Schulzendorfer Straße ist der Straßenraum beschränkt durch die Böschung zu den Gartenterrassen der privaten Parkanlage. Straßenraumerweiterungen würden einen zusätzlichen Eingriff in die vorhandene Vegetation bedeuten, der städtebaulich nicht gewollt ist. Eine Überschreitung der zulässigen Bauhöhen ist aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich.

Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau - mit Schreiben NB-V/Og vom 31. Mai 2001

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch vorhandene Trinkwasserleitungen in der Grottewitzstraße und der Buntzelstraße sichergestellt werden. Die Schmutzentwässerung kann über die vorhandenen bzw. geplanten Leitungen in der Grottewitzstraße und dem Höhensteig/Querspange-Süd erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit SenStadt/Wasserbehörde zur Versickerung zu bringen. Dazu stehen nur die Regenwasserkanäle in der Grottewitzstraße und der Buntzelstraße mit stark eingeschränkter Einleitungskapazität zur Verfügung. Ansonsten existieren keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Versickerung von Regenwasser innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - sind umfassende Versickerungsmaßnahmen hier nicht möglich. Für diesen Teil des Plangebietes sind konkrete Maßnahmen für ein Regenwasserentwässerungssystem geplant. Das auf der versiegelten Dach- und Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird über geschlossene Rohrleitungen einem in die Parkanlage integrierten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Hier erfolgt eine Verdunstung sowie eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers in die vorhandene Leitung in der Grottewitzstraße. Die entsprechenden Einleitungsmengen sind zwischen Wasserbehörde, BWB und Bauherren abgestimmt worden.

Vorbehaltlich einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - nachfolgende Maßnahmen für ein Regenwasserentwässerungssystem vorgesehen. Die Dachflächenentwässerung erfolgt mit zwei Rückhaltestufen, d.h. extensive Dachbegrünung und Zusammenfassung des Regenwassers in Zisternen bzw. direkte Versickerung auf den Grundstücken. Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird zu einem zentralen Versickerungsbecken geführt und dort über belebte Bodenschichten versickert oder alternativ über belebte Entwässerungsmulden direkt vor Ort einer Versickerung zugeführt.

Berliner Gaswerke - GASAG - mit Schreiben vom 6. Juni 2001

Zu den Zielen des Bebauungsplanentwurfes sowie zu den textlichen Festsetzungen bestehen keine Einwände. Es wird auf verschiedene, im Zusammenhang mit der Krankenhausplanung stehende Maßnahmen der GASAG hingewiesen. So wurde die Regelanlage auf dem Krankenhausbaufläche demontiert und durch einen neuen Gasdruckregelschrank ersetzt. Die Hinterdruckleitung wurde provisorisch verlegt. Sie wird mit der Umsetzung der Heizungsanlage des Krankenhauses nochmals in ihre endgültige Lage verlegt. Weitere Erschließungsmaßnahmen bzw.

Umlegungsnotwendigkeiten bestehen nicht. Die neuen Sachstände sind in der Begründung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden allgemeine sicherheitstechnische Hinweise und Forderungen formuliert.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die neuen Sachverhalte werden in die Begründung übernommen.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR - mit Schreiben RFO 31/3-4-9 vom 3. Mai 2001

Bauliche und Grundstücksinteressen werden von den Planungen nicht berührt. Die Belange der Abfallbeseitigung sind dem Schreiben zu entnehmen. Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht werden erst nach Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII (Umweltschutz, Wasser) - mit Schreiben VIII D 25 vom 17.05.2001

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes gewährleistet ist.

Entwässerung:

Unter Pkt. 2.7 wird ausgeführt, dass Niederschlagswässer weitgehend vor Ort zu versickern sind, dies kann aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht flächendeckend erfolgen. Dieser Widerspruch bleibt planerisch unbewältigt. Ausführungen zur Straßenentwässerung fehlen gänzlich. Die unter Pkt. 7.4.2 – Grundwasser- genannte Planungskonzeption zur Behandlung des Niederschlagswassers“ liegt uns nicht vor, so dass hierzu keine Stellung genommen werden kann.

Grundwasserreinhaltung:

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Altglienicke. Der Planinhalt lässt offen, wie dem in § 36a BWG formulierten „Versickerungsgebot“, Rechnung getragen werden kann, zumal hier bei anfallendem schwach belastetem Niederschlagswasser auf Grund des großen Freiflächenanteils des Plangebietes eine Versickerung in schutzgebietsverträglicher Form möglich erscheint. Hinweise: Aufgrund der Fülle noch offener Fragen zur Entwässerung des Plangebietes ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen, um eindeutige textliche Festsetzungen zur Entwässerung zu formulieren und in den B-Plan aufzunehmen. Eine weitergehende wasserbehördliche Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die Konzeptplanung vorliegt. Dabei muss insbesondere auf die Versickerung vor Ort gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal/Altglienicke vom 31. August 1999 Wert gelegt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Krankenhausenerweiterung wurde seitens des Planungsbüros ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches mit der Wasserbehörde abgestimmt wurde. Dem vorgelegten Konzept wurde seitens der Wasserbehörde die Zustimmung erteilt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 – mit Schreiben vom 3. Mai 2001

Der B-Plan-Entwurf entspricht Ziel 1.01 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Das Plangebiet wird vor der Siedlungsbeschränkung II des Landesentwicklungsplanes Standortsicherung Flughafen (LEP SF) am südlichen Rand berührt. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen wird eine Vereinbarkeit mit Ziel 4.1.4 LEP SF erreicht, wonach die Planung von besonders lärmschutzbedürftigen Einrichtungen nur für den Fall zulässig ist, dass ein bereits vorhandener Bedarf nicht außerhalb der Planungszone gedeckt werden kann und ausreichende Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden berücksichtigt. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

7.5 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, ABWÄGUNG UND ERGEBNIS

Rechtsgrundlage § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB

• Auswertung der öffentlichen Auslegung

Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, Touristenverein "Die Naturfreunde" (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs durch Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Freifläche werden als positiv gewertet. Die Anlage eines Parkplatzes innerhalb des Terrassengartens wird kritisch gesehen. Eine Versiegelung dieser Fläche sollte nicht erfolgen. Es wird eine Prüfung der Standortzuordnung im westlichen Plangebiet gefordert.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Dem Einwand kann nicht gefolgt werden. Im Verlaufe des Planverfahrens sind vom Bezirksamt verschiedene Standortvarianten untersucht worden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus 1 ist eine Einordnung von Stellplätzen nicht möglich. Aufgrund der geplanten Erweiterungsmaßnahmen (Neubau Psychiatrie, Erweiterung des vorhandenen Krankenhausgebäudes) und der damit verbundenen Funktionsabläufe steht für eine Stellplatzanlage keine Fläche zur Verfügung. Auf der Fläche westlich des bestehenden Krankenhausstandortes (Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2) ist bereits die Anlage einer Parkplatzanlage für das

Krankenhaus geplant. Eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes an dieser Stelle ist aufgrund der Randlage zu wichtigen Grün- und Freiräumen nicht möglich. Durch die Nutzung der bestehenden Parkplatzanlage, die auch zukünftig nicht versiegelt wird, können Parkplätze in unmittelbarer Zuordnung zu den Erschließungsstraßen angeboten werden. Dadurch können die das Siedlungsgebiet und die Krankenhausnutzung störenden Erschließungsverkehre ferngehalten werden. Darüber hinaus sind durch die natürliche Topographie im Bereich der Gartenterrassen die Parkplätze so angeordnet, dass sie das Orts- und Landschaftsbild kaum beeinträchtigen.

• **Ergebnisse der erneuten Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung**

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise, wird das Bebauungsplanverfahren XV-37ea in seiner Konzeption weitergeführt.

7.6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Aufbauend auf der Bewertung und Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan XV-37 für das gesamte Falkenberg-Areal wurde eine Eingriffsbetrachtung¹ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37ea erstellt, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 Abs. 6 BauGB hinreichend einstellen zu können.

Bei dem Geltungsbereich XV-37ea handelt es sich teils um Flächen, die nach § 35 BauGB zum Außenbereich zählen und für die nach derzeitigem Planungsrecht keine bauliche Nutzung zulässig ist. Andere Teilflächen des Krankenhauses sind hingegen als Flächen nach § 34 BauGB einzuordnen. Eine bauliche Verdichtung des bestehenden somatischen Teils des Krankenhauses (südlich der Verlängerung des Höhensteigs) ist nach derzeitigem Planungsrecht bereits möglich. Ebenfalls wird der Bereich der privaten Parkanlage und der Stellplatzanlage an der Buntzelstraße als Innenbereich behandelt. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen mit den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Nutzungsmaßen würde daher keine Ausgleichsmaßnahmen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) auslösen. Aus diesem Grund werden diese Flächen in der nachfolgenden Eingriffsbetrachtung und -bilanzierung nicht weiter behandelt. Für Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand durch Baumaßnahmen oder Gartengestaltung gelten jedoch die Ersatzbaumpflanzungen entsprechend der Baumschutzverordnung Berlin.

Eingriffsrelevante Flächen sind nur die Erweiterungsbereiche des psychiatrischen Teils nördlich der Verlängerung des Höhensteigs. Für diesen Teil der geplanter Baumaßnahme greift die Eingriffsregelung in vollem Umfang.

Die nachfolgende Bewertung des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37ea basiert daher für die Flächen, die nach § 35 BauGB zu bewerten sind, auf einem Vergleich des Ist-Zustandes mit dem Zustand der möglichen Ausnutzung der Bebauungsplanfestsetzungen.

7.6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE EINZELNEN SCHUTZGÜTER

Durch verschiedene Maßnahmen, wie u.a. die Ausweisung öffentlicher und privater Parkanlagen kann ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft vermieden werden. Außerdem wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens festgelegt, dass sich der Standort für die Neubebauung der psychiatrischen Abteilung nördlich in Verlängerung

¹ Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Bebauungsplan XV-37ea, Berlin Treptow; erarbeitet durch Seebauer, Wefers und Partner GbR; Berlin, Stand 29.11.2000 mit Ergänzungen vom 08.03.2001

des Höhensteiges befindet und sich somit nicht über das notwendige Ausmaß auf die Flächen des Hanges nach Osten und Nordosten hinunterzieht. Die Ausweisungen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft trägt ebenfalls zur langfristigen Sicherung vorhandener Biotopstrukturen (Magerrasen, Weide, Streuobstwiese) und somit zur Eingriffsvermeidung bei, da auf Teilflächen der Bestand langfristig durch Pflegemaßnahmen gesichert werden soll. Auf anderen Teilflächen dieser Maßnahmenflächen sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahme zur Flächenaufwertung erforderlich. Der nicht zu vermeidende Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft wirkt sich auf die Schutzgüter wie folgt aus:

- BODEN

Nach der Umsetzung der Baumaßnahme bestimmen neben den Gebäuden auch die notwendigen Nebenanlagen den Grad der Versiegelung. Die Versiegelung hängt dabei von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) der Baugrundstücke ab. Entsprechend der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen zusätzlich zur überbaubaren Grundfläche 50 % des GRZ-Wertes, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Für die Fläche Krankenhaus 1 wird jedoch eine Festsetzung getroffen, die die Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen auf einen Versiegelungsgrad von insgesamt höchstens 65 % reduziert.

Es resultiert eine Versiegelung auf den Baugrundstücken von 1,14 ha. Der geplanter Versiegelung stehen 0,51 ha (siehe unten) versiegelter Fläche im heutigen Bestand der Krankenhausflächen gegenüber. Für die Fläche der vorhandenen Buntzelstraße (0,18 ha) ist von keiner negativen Veränderung auszugehen.

Fläche	GRZ / GRZ +Nebenanl.	Baufläche in ha	versiegelte Fläche in ha (einschl. Nebenanlagen)	verbleibende Freifläche in ha
Krankenhaus 1 (nur psychiatrischer Teil)	0,50 / <u>0,65</u>	0,92	0,60	0,32
Krankenhaus 2	0,40 / <u>0,60</u>	0,90	0,54	0,36
Σ		1,82	1,14	0,68

Tab. 1: Versiegelung nach Durchführung der Baumaßnahme

Neben dem Verlust von belebtem, unversiegeltem Boden durch die Neuversiegelung von 0,63 ha Fläche können während der Bautätigkeit folgende Beeinträchtigungen auftreten:

- nachhaltige Verdichtung des Ober- und Unterbodens durch den Baustellenbetrieb
- Verringerung der Filterkapazität des Bodens durch Verdichtung

- Bodenauftrag zur Veränderung des Geländereiefs
- Bodenabtrag durch Ausheben der Baugruben
- Verunreinigung des Bodens durch Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie unsachgemäßen Umgang und Lagerung gefährlicher Stoffe.

Insbesondere durch die Versiegelung von bisher unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen sind die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden als erheblich und aufgrund der andauernden Bebauung auch als nachhaltig zu bewerten.

• GRUNDWASSER

Für die Grundwasserneubildung sind insbesondere die zusätzlich versiegelten Flächen als negativ zu bewerten. 0,51 ha stehen im Bestand nicht für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Dieser Flächenanteil erhöht sich nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme auf 1,32 ha (1,14 ha auf den Bauflächen und 0,18 ha im Bereich der vorhandenen Buntzelstraße). Dadurch erhöht sich die ableitende Niederschlagswassermenge entsprechend.

Baubedingte Beeinträchtigungen im Bereich des Grundwassers können neben der Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung und Versiegelung, die Gefahr der Grundwasserkontamination durch mögliche Verluste von Treibstoffen und Ölen aus Baumaschinen sowie durch unsachgemäßen Umgang und Lagerung gefährlicher Stoffe sein. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 20 m und den bindigen Deckschichten ist diese Gefahr jedoch als sehr gering einzuschätzen.

• KLIMA

Nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme wird sich die klimatische Situation nachteilig verändern. Durch die Bebauung und die Versiegelung von Flächen werden die nächtliche Abkühlung gemindert, die Zunahme der Schwülebelastung erhöht und die örtlichen Wind- und Austauschverhältnisse verändert. Während der Bauzeit ist mit einer erhöhten Staub- und Lärmbelastung durch den Baubetrieb zu rechnen.

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima als erheblich und aufgrund der andauernden Bebauung auch als nachhaltig zu bewerten.

• BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gehen durch die Versiegelung und die Freiflächengestaltung im wesentlichen die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Gärtnerflächen und angrenzender Bereiche mit Hochstaudenfluren verloren. Es handelt sich hierbei um ca. 1,25 ha Fläche mit einem hohen Wert und ca. 0,25 ha mit einem geringen Wert für den Biotop- und Artenschutz. Für die Buntzelstraße entsteht keine Veränderung, da diese bereits besteht.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils im Baugebiet stehen bisher vegetationsbestandene Flächen als Vegetationsstandort bzw. als Lebensraumpotential nicht mehr zur Verfügung. Während der Bautätigkeit können weitere Beeinträchtigungen auftreten:

- Beseitigung und Umbau von Vegetationsbeständen durch baubedingte Flächeninanspruchnahme
- baubetriebsbedingte Emissionen mit möglicher beeinträchtigender Wirkung auf Lebensräume und stöempfindliche Arten.

Durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz als erheblich und aufgrund der andauernden Bebauung auch als nachhaltig zu bewerten.

• LANDSCHAFTSBILD

Durch die Erweiterung der Krankenhausbebauung wird das heutige Landschaftsbild verändert. Die Erhöhung der Baumassen und die Vergrößerung der bebauten Fläche beeinflusst den Eindruck des Geländes nachhaltig. Die heute offene Prägung der Flächen wird im Bereich der künftigen Bebauung vollständig zerstört. Es entsteht aufgrund der andauernden Bebauung ein nachhaltiger Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

Gleichzeitig stellt die neue Bebauung im Bereich der vorhandenen Gebäude auch eine Verbesserung der baulichen Ordnung auf den bisher zum Teil als Gärtnerei genutzter oder brach gefallen Krankenhausflächen dar, die sich positiv auf der Gesamteindruck auswirkt.

• ERHOLUNG

Durch die Erweiterung des Krankenhauses ergibt sich kein Bedarf an zusätzlicher Grünflächen oder Spielplätzen. Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden hingegen für die Patienten neue gut nutzbare Frei- und Grünflächen entstehen. Teilflächen des Krankenhauses werden zukünftig öffentlich nutzbar sein. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist durch die Baumaßnahme nicht gegeben.

Die für das Krankenhaus notwendigen Freiflächen werden durch die Sicherung vor Teilflächen als private Parkanlage (Buntzelscher Landschaftspark) gewährleistet.

7.6.2 MINDERUNGS- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Folgende Maßnahmen zur Minderung bzw. Kompensation der geplanten Eingriffe sind im Bebauungsplan XV-37ea festgesetzt oder anderweitig sichergestellt:

• BODEN

- Beim Schutzgut Boden erfolgt der Eingriff durch die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen, die relativ niedrigen GRZ-Werte stellen hierbei eine wesentliche Minderungsmaßnahme dar.
- Die Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen im Baugebiet wird durch § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung geregelt. Darin heißt es, daß zusätzlich zur überbaubaren Grundfläche 50 % des GRZ-Wertes, höchstens jedoch bis zu einer Flächeninanspruchnahme von 80 % der Grundstücksfläche, durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Für die Fläche Krankenhaus 1 wird jedoch eine Festsetzung getroffen, die die Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen auf eine GRZ von insgesamt höchstens 30 % der Grundstücksfläche reduziert. Für die Fläche Krankenhaus 2 ist bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Versiegelung von insgesamt 60 % für Gebäude und Nebenanlagen möglich. Es ergibt sich daher ein Anteil von mindestens 35 bzw. 40 % unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken, die als Vegetationsflächen angelegt und damit vor einer weiteren Versiegelung dauerhaft geschützt sind.
- Für eine weitere Minderung des Versiegelungsgrades auf den Bauflächen wird eine wasserdurchlässige Ausführung der Wege festgesetzt.

• GRUNDWASSER

- Für die Behandlung des Niederschlagswassers liegt eine Planungskonzeption vor, die die Speicherung des anfallenden Regenwassers in einem Teich innerhalb der privaten Parkanlage des Krankenhauses vorsieht, von wo es teilweise verdunsten und in einer Versickerungszone in den Untergrund gelangen kann. Die Teichanlage ist jedoch mit einem Überlaufbauwerk an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Nach Aussagen des Planungsbüros, welches vom Krankenhaus Hedwigshöhe mit der Ver- und Entsorgungsplanung beauftragt ist, werden vom gesamten anfallenden Niederschlagswasser durchschnittlich jedoch lediglich 20 % an die Regenwasserkanalisation abgeführt. Demnach verbleiben insgesamt 80 % des anfallenden Regenwassers im Gebiet und bleiben somit dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Die generelle Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse entsprechend den Ergebnissen des Boden- und Gründungsgutachens (MÜLLER-KIRCHENBAUER, 1999) nicht möglich.

• KLIMA

- Durch die Sicherung von Mindestanteilen an Vegetationsflächen im Baugebiet aufgrund der festgesetzten GRZ-Werte sowie Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen können die negativen Auswirkungen der Baumassenverdichtung gemindert werden. Ein hohes Grünvolumen im bebauten Bereich leistet durch Verdunstung und damit auch Kühlung eine Abschwächung der Erwärmung durch die Baumassen. Straßenbäume und sonstiges Großgrün übernehmen zusätzlich die Funktion der Staubfilterung.

• BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Für die Minderung und Kompensation des Eingriffs im Bereich des Biotop- und Artenschutzes werden folgende Maßnahmen festgesetzt :

- Die Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen im Baugebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl festgelegt (siehe Boden). Damit verbleibt ein Anteil von mindestens 35 % bis 40 % unversiegelter Grundstücksflächen, die als Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten sind und gärtnerisch gestaltet werden müssen.
- Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie die Empfehlung über die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen im Baugebiet trägt dazu bei, eine Mindestqualität als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Tierwelt auf den Baugrundstücken zu erreichen.
- Als weitere Maßnahmen im Bereich des Biotop- und Artenschutzes zählen die Bepflanzungen von Straßenräumen und Stellplätzen.
- Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Falkenberghanges und der -kuppe werden weitere negative Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz in Folge von Bebauung gemindert bzw. ausgeglichen.
- Dachbegrünung in der Fläche für Gemeinbedarf – Krankenhaus 2.

• LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild erfährt durch die Krankenhauserweiterung teilweise eine neue Prägung. Für eine Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen sowie durch Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (Gartenstadtcharakter) ist die Schaffung eines hohen Grünflächenanteils verbunden.

Die verschiedenen Festsetzungen tragen dazu bei, das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen der öffentlichen und privaten Parkanlagen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Durch die damit verbundenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen wird das Landschaftsbild nicht nur verbessert, sondern sein Zustand auch langfristig gesichert.

Zur vorgesehenen Bepflanzung der Baugrundstücke gehört auch die extensive Dachbegrünung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2.

- ERHOLUNG

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist das Plangebiet nur sehr eingeschränkt für die öffentliche Erholung nutzbar. Durch das vorliegende Konzept werden neue Grünflächen geschaffen oder vorhandene Freiflächen aufgewertet. Das öffentliche Gehrecht zur Falkenberg-Kuppe, die sich auf dem Krankenhausgelände befindet, hat zudem positive Effekte für die öffentliche Erholungsnutzung.

7.6.4 BILANZIERUNG / VERBLEIBENDE EINGRIFFE

Auf der Basis des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan XV-37ea wird unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulicher Konzeptes für das gesamte Falkenberg-Gelände ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und -minderung gesichert. Die dennoch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Herstellung von 0,33 ha öffentlicher Grünflächen, durch Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen auf 4,34 ha privater Grünflächen/Maßnahmenfläche für Naturschutz und Landschaftsplanung sowie durch weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Sektoral betrachtet verbleiben nach Durchführung aller geplanten Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37ea Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, da eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschläge aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild werden vollständig ausgeglichen. Aufgrund der geplanten Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen erfährt der Geltungsbereich für diese Teilbereiche der Landschaftsplanung und hier insbesondere für das Landschaftsbild sogar eine Aufwertung.

Die Erholungsnutzung ist kein Schutzgut im Sinne der Eingriffsregelung. Die Schaffung von neuen Erholungsflächen durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen bewirkt jedoch ebenfalls eine Verbesserung der heutigen Situation.

Eine schutzgutübergreifende Betrachtungsweise der Kompensation im Geltungsgebiet des Bebauungsplanes XV-37ea lässt das Fazit zu, dass der Eingriff im Gebiet durch die umfangreichen Kompensationsmaßnahmen insgesamt ausgeglichen werden kann. Die Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Klima, Biotop- und Artenschutz sowie insbesondere für das Landschaftsbild bewirken hierbei in ihrer Summe auch einen Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser.

7.6.4 ABWÄGUNG DER BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag formulierten Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan XV-37ea sichern - neben dem vorgesehenen städtebaulichen Vertrag - die Umsetzung der für die vollständige Kompensation notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Hierzu zählen Regelungen zu:

- Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (extensive Streuobstwiese sowie Magerrasen),
- den öffentlichen Grünflächen (Landschaftspark und naturnahe Parkanlage),
- der Befestigung von Wegen auf den Baugrundstücken,
- dem Erhalt von Altbaumbestand in der privaten Parkanlage,
- Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken
- Flachdach- und Stellplatzbegrünungen.

7.7 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN

7.7.1 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Krankenhaus 1

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Der Bebauungsplan setzt unter Berücksichtigung der konkreter Erweiterungsplanungen des St. Hedwig-Krankenhauses im Bereich des bestehenden Standortes Hedwigshöhe eine ca. 2,3 ha große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus 1 - fest. Die Realisierung der von den zuständigen Senatsverwaltungen bestätigten Ausbaustufen des Krankenhauses

- Neubau einer Abteilung für Psychiatrie südwestlich der Falkenberg-Kuppe
- Neubau für die Somatik an der Grottewitzstraße sowie
- Umbau der bestehenden Gebäude

ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche möglich. Die Ausweisung des nördlichen Randes der Gemeinbedarfsfläche bezieht sich auf die Orthogonalität des städtebaulichen Entwurfes und konkretisiert den Verlauf der sog. "weichen Baugrenze" aus den vorherigen Verfahrensstufen. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht der Darstellungen des FNP Berlin. In Ergänzung zur Flächenausweisung am bestehenden Standort wird die Fläche um die bestehende Stellplatzanlage an der Buntzelstraße (ca. 1.400 m²) ebenfalls mit o.g. Nutzung/Zweckbestimmung festgesetzt.

Krankenhaus 2

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Für den Teilbereich nördlich des Höhensteiges setzt der Bebauungsplan eine ca. 0,9 ha große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Krankenhaus 2 - fest. Diese Fläche dient der mittel- bis langfristigen Realisierung von weiteren Ausbaumaßnahmen des St. Hedwig-Krankenhauses. Von Seiten des Bauherrn ist nach derzeitigem Sachstand der Bau von Einrichtungen der Seniorenpflege angedacht. Die angestrebte Art der Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP Berlin.

Beide Gemeinbedarfsflächen für gesundheitliche Zwecke fügen sich von der Nutzungsart her in die nähere Umgebung ein. Die Flächenausweisung dient der betriebsnotwendigen Erweiterung eines traditionellen Krankenhausstandortes am Rande des bestehenden Siedlungsgefüges. Eine Nutzungsverträglichkeit auch nach einer Intensivierung der Krankenhausnutzung wird insbesondere durch die Neuorganisation der verkehrlichen Erschließung sichergestellt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sowie durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche berücksichtigt worden. Ein verträgliches Einfügen ist sichergestellt.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

Für die beiden Flächen für Gemeinbedarf wurden jeweils Festsetzungskombinationen gewählt, die sich aus den Erfordernissen, das städtebauliche Konzept für die Krankenhausenerweiterung und für den Gesamtbereich der Neubaumaßnahmen am Falkenberg umzusetzen, ergeben.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - wird auf die Anwendung weitreichender, detaillierter Festsetzungen verzichtet, da die Umsetzung des preisgekrönten Wettbewerbskonzeptes in enger Verknüpfung mit verbindlich geregelter Planungen (Vorplanung/Genehmigungsplanung) beteiligter Verwaltungen steht. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z) ausreichend bestimmt.

Der grundsätzlichen planerischen Herangehensweise, auf Gemeinbedarfsflächen durch den Verzicht auf einengende Festsetzungen den Planungsspielraum für bauliche Realisierungen so groß wie möglich zu halten, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - nicht entsprochen. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen der "Neuen Gartenstadt am Falkenberg", der bestehenden Wohnbebauung südlich des Höhensteiges sowie dem Kuppenbereich des Falkenberges mit der angrenzenden, pavillonartigen Bebauung der Psychiatrie werden aus städtebaulichen Gründen (Sicherung eines harmonischen Höhenübergangs) Festsetzungen zu Grundflächenzahl (GRZ) Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse (Z) getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Für die Flächen für den Gemeinbedarf Krankenhaus 1 und Krankenhaus 2 wird jeweils eine teilgebietsbezogene Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzter Grundflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um den besonderen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen des konkretisierten städtebaulichen Entwurfes und insbesondere den umweltschützender Belangen des § 1a Abs. 1 BauGB gerecht zu werden. Aufgrund der besonderen Lage im Übergangsbereich zu schützenswerten Landschaftsteilen werden durch eine Konzentration der Bebauung auf einen Standort die von Baumaßnahmen betroffener Gemeinbedarfsflächen im Sinne des flächensparenden Bauens minimiert. Eine bauliche Verdichtung im unmittelbaren Nahbereich zum bestehender Krankenhausstandort stellte eines der wesentlichen stadt- und landschaftsplanerischer Kriterien für eine Krankenhauserweiterung dar.

Für die Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ist damit beabsichtigt, den Übergangscharakter zwischen der aufgelockerten Wohnbebauung der "Neuen Gartenstadt am Falkenberg" (GRZ: 0,3) und der kompakten, erweiterten Krankenhausstandort innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - (GRZ: 0,5) gerecht zu werden. Bezüglich der Festlegung der Grundflächenzahl in diesem Bereich sind Abstimmung mit den Nutzungsvorstellungen des Grundstückseigentümers erfolgt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.

(TF. Nr. 1 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Den umweltschützenden Belangen des § 1a Abs. 1 BauGB nach einem sparsamer Umgang mit Grund und Boden und einer möglichst geringen Bodenversiegelung wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - durch die Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades unterhalb der Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVC entsprochen. Die Berücksichtigung von mindestens 35 % Vegetationsflächenanteil soll der Herausbildung eines grünteprägt Übergangsbereiches unter Integration der Krankenhausnutzung dienen. Entsprechend dem Planungsziel einer von Grün umgebenen Konzentration der Bebauung (Hauptbaukörper) auf einen Standort werden die von Baumaßnahmen und weiteren Versiegelungen betroffenen Gemeinbedarfsflächen im Sinne des flächensparenden Bauens minimiert. Deshalb wurde die mögliche

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl entsprechend Baunutzungsverordnung (50%) auf 30 vom Hundert reduziert. Als wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Gartenstadt stellt die "vernetzende" Grünausstattung des Krankenhauses, z.B. auch der Hofbereiche des Krankenhauses, ein wesentliches Planungsziel dar. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern entsprechen dem Freiflächenkonzept des Krankenhauses für die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

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

Für die Flächen für Gemeinbedarf wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse legt der durch Baugrenzen und Grundflächenzahlen vorgeprägten städtebaulich und stadtgestalterisch erwünschten Volumenverteilung eine Begrenzung auf, die das konkrete, städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für eine wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke notwendig ist.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - wird die Zahl der zulässiger Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Innerhalb des Teilbereiches an der Grottewitzstraße ist in Orientierung zu den bestehenden Gebäuden (drei- bis maximal fünfgeschossig) eine Obergrenze von vier Geschossen zulässig. Mit dieser Festsetzung lässt sich ein verträgliches Einfügen der geplanten Neubauten am bestehenden Standort sicherstellen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Im nördlichen Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - wird eine Festsetzung von höchstens drei zulässigen Vollgeschossen getroffen. Es erfolgt eine Herabzonung der zulässigen Gebäudehöhen um ein Vollgeschoß innerhalb dieses Übergangsbereiches zu der nördlich angrenzenden Freiflächen. Um diesen Konzeptansatz Rechnung zu tragen, sieht das städtebauliche Konzept im betroffenen Bereich (Neubauten der Psychiatrie) überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vor.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - wird die Zahl der zulässiger Vollgeschosse einheitlich mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Dieser Teilbereich bildet den Übergangsbereich zwischen der geplanten, maximal viergeschossigen Wohnbebauung der "Neuen Gartenstadt am Falkenberg", dem nördlich angrenzenden Landschaftspark sowie den geplanten, weitgehend zweigeschossigen Pavillionbauten der psychiatrischen Abteilung im Kuppenbereich des Falkenberges. Intention des Planes ist die Sicherung einer harmonischen Höhenentwicklung zwischen der Wohnbebauung und den Krankenhausneubauten unter Berücksichtigung der starker Geländebewegung in diesem Bereich. Die Randlage zu dem bestehender Siedlungsbereich am Höhensteig stellt darüber hinaus ein weiteres Kriterium zur

Festsetzung von drei Vollgeschossen dar (Übergangsbereich). Die allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Höhe baulicher Anlagen (H)

Wesentliche Grundlagen des städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich bilden die baulichen und landschaftlichen Abschlüsse der Höhenentwicklung am Falkenberg. Die zentrale Grünfläche findet dabei ihren "Höhepunkt" im Bereich der neu-modellierter Kuppe (ca. 62 m über NHN). Den "Höhepunkt" für die städtebauliche Entwicklung sollen die Pavillionbauten der neuen psychiatrischen Abteilung in Randlage zum Falkenberg bilden. Die maximale OK dieser Gebäude befindet sich bei 65,5 m über NHN. Demzufolge wird für die Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 66,0 m über NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie ist im östlichen Teilbereich dieser Fläche eine dreigeschossige Bebauung möglich. Die Ausbildung eines weiteren Geschosses als Staffel-/Dachgeschoß ist städtebaulich an dieser Stelle nicht erwünscht und wird durch die o.g. textliche Festsetzung verhindert. Im westlichen Teilbereich ist aufgrund des bestehenden Gefälles die Ausbildung eines weiteren Geschosses, das kein Vollgeschoß ist, möglich. Die Höhenentwicklung innerhalb dieses Teilbereiches wird durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Um auch unter der Zielsetzung einer ruhig gestalteten Dachlandschaft die Funktionalität der Gebäude zu gewährleisten, gelten die getroffenen Festsetzungen nicht für notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

Die Höhenfestsetzungen werden als Bezugsgröße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO auf Meter über NHN bezogen.

7.7.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf werden Baufelder festgesetzt und mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgetrennt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrs- und privaten Grünflächen im Plangebiet sichergestellt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - ergibt sich die Ausweisung der Baugrenze aufgrund der planerischen Ziele:

- Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes (Buntzelsche Villa, Kapelle Bettenhaus)

- Herausbildung einer Vorgartenzone im Bereich Grottewitzstraße
- Sicherung eines Mindestabstandes zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung
- Festschreibung des städtebaulichen Entwurfes ("weiche Baugrenze") im Bereich der Falkenberg-Kuppe.

Der Verlauf der Baugrenze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - erfolgt zur Umsetzung der planerischen Ziele:

- Städtebauliche Betonung des zentralen Grünzuges durch Errichten von Baukörpern unmittelbar am öffentlichen Landschaftspark (Fortsetzung des städtebaulichen Konzeptes aus der Wohnungsbaumaßnahme "Neue Gartenstadt am Falkenberg")
- Herausbildung einer Vorgartenzone im Bereich Höhensteig/Querspange-Süd und Privatstraße Nr. 3 (Bebauungsplanentwurf XV-37b)

Die Baugrundstücke sind zwischen den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den festgesetzten Ordnungsrahmen aus GRZ-Werten, Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der Bauordnung für Berlin (Abstandflächen) gewährleistet.

7.7.4 STELLPLÄTZE

Gemäß § 48 Bauordnung für Berlin (BauOBln) wurde die Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Baugrundstück bei öffentlich zugänglichen Gebäuden auf Stellplätze in ausreichender Zahl für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl begrenzt. Für sonstige bauliche Anlagen und andere Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind zukünftig lediglich ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen. Es fehlen insofern entsprechende Richtlinien der Senatsverwaltung, die eine gesetzliche Handhabe im Baugenehmigungsverfahren bieten, ausreichende Stellplätze für neue Nutzungen und bauliche Anlagen zu fordern. Es liegt jedoch im Interesse des Bezirkes sowie des Bauherrn, die entstehenden Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück zu befriedigen und diese nicht in den öffentlichen Straßenraum zu verweisen.

Die entfallene Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen entbindet den Bebauungsplan jedoch nicht von einem Umgang mit der städtebaulichen Problematik des Vorhandenseins und Abstellens von Kraftfahrzeugen. Dieses erfolgt gemäß der Rahmensetzung mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz auf 6 Krankenhausbetten (in Anlehnung an die ursprüngliche Stellplatzpflicht). Bei insgesamt 335 Betten (Endausbau) ergibt sich ein Gesamtbedarf von 56 Stellplätzen. Dieser wird durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze am bestehenden Standort an der Buntzelstraße gesichert. Hier ist insbesondere die Anlage von Stellplätzen für Langzeitpatienten und Beschäftigte vorgesehen. In Erweiterung der bisherigen Kapazität (18 St) erfolgt eine Erweiterung auf insgesamt 25 Stellplätze. Die Anbindung

an die öffentliche Verkehrsfläche ist über die bestehende Zufahrt an der Grottewitzstraße gesichert.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf Krankenhaus 2 (angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1) ist die Errichtung einer temporärer Stellplatzanlage mit 31 Besucherstellplätzen (davon 7 Behindertenstellplätze) vorgesehen und bereits beantragt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus 2 sind Stellplätze zulässig. Mit Konkretisierung der Erweiterungsplanungen/Neuplanungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - ist eine Neuordnung der Stellplätze in diesem Bereich vorgesehen.

7.7.5 BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN

Innerhalb der privaten Parkanlage ist nur auf der Fläche mit einem besonderer Nutzungszweck - Gewächshaus - die Errichtung eines eingeschossigen Gewächshauses zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3,5 m nicht überschreiten.

(TF Nr. 2 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit der Errichtung der psychiatrischen Abteilung im Nahbereich zur Falkenberg-Kuppe erfährt der Krankenhausstandort seine wesentliche, raumgreifende Erweiterung. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den schützenswerten Landschaftsteilen der Kuppe und des Osthanges musste der städtebauliche Entwurf (Wettbewerb) eine Konzentration der geplanten Funktionsbereiche auf eine relativ kleine Erweiterungsfläche berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der engen betriebsnotwendigen Funktionsbezüge des Krankenhauses auf der Grundlage des abgestimmten Raumprogrammes sowie der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten standen Erweiterungsflächen anderenorts, z.B. Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 -, nicht zur Verfügung.

Moderne Therapieformen im Bereich der Psychiatrie beziehen Aktivitäten im Außenraum als wichtiges Element mit ein. Bei der Planung der Pavillionbauten ist deshalb die Anlage der hausbezogenen Innenhöfe berücksichtigt worden. Weitere freiraumbezogene Beschäftigungsangebote konnten aufgrund der o.g. Restriktionen sowie der Berücksichtigung des Planungszieles einer öffentlichen Begehrbarkeit des Kuppenbereiches nicht im nördlichen Teilgebiet angeboten werden.

Auf der Grundlage der o.g. Rahmenbedingungen werden therapienotwendige Freiraumaktivitäten schwerpunktmäßig auf den östlichen Gartenterrassen an der Buntzelstraße stattfinden. Damit können komplementäre Nutzungen in engem räumlichen Zusammenhang stattfinden. Auf der mittleren Terrasse sind gärtnerische Nutzungen (Pflanzbeete usw.) beabsichtigt. In Ergänzung zur gärtnerischen Freiflächennutzung sichert der Bebauungsplan die Errichtung eines Gewächshauses mit den Außenmaßen von maximal 6,0 m x 12,0 m und einer maximalen Höhe von

3,5 m. Dies ist für die Durchführung therapienotwendiger Beschäftigungsformen von besonderer Bedeutung. Aus der gewählten Fläche sowie der maximal zulässiger Gebäudekubatur resultiert eine minimale Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung wurde darüber hinaus getroffen, um zu verhindern, dass weitere genehmigungsfreie Gewächshäuser innerhalb der privaten Parkanlage errichtet werden. Damit der Charakter der privaten Parkanlage mit seinen historischer Gartenterrassen und dem Buntzelschen Landschaftsgarten nicht zerstört wird, ist auch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen wie z.B. Gebäude, Schwimmbecker innerhalb der privaten Parkanlage unzulässig.

Für die privaten Parkanlagen "Magerrasen", und "extensive Streuobstwiese" wird eine derartige Festsetzung nicht vorgenommen, weil die festgelegten naturschutzrechtlichen Maßnahmen hinreichend die Entwicklungsziele dieser Flächen bestimmen und somit eine Errichtung von Nebenanlagen bereits ausschließen.

7.7.6 VERKEHRSFLÄCHEN / GEHRECHTE

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan geht von dem bestehenden Straßennetz aus, auf denen Teile des Verkehrs zukünftig organisiert werden. Die Hauptanbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz wird dabei zukünftig über die derzeit realisierte Trasse der Querspange-Süd/Höhensteig erfolgen. Dazu wurde ein Verfahren nach § 125 BauGB durchgeführt. Die Querspange Süd/Höhensteig sichert die neue Hauptzufahrt für das Krankenhaus. Dazu wurde auch in den städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen XV-37b vom 29.06.2000 und XV-37ea vom 18.04.2001 die erforderlichen Regelungen getroffen.

Die das Plangebiet tangierende Buntzelstraße (Bundesstraße B 179) wird mit einer Fahrbahnbreite von ca. 8 m mit kombiniertem Fuß- und Radweg und einem Grünstreifen mit Bauminself (Bestand) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, durch Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten und Grünflächen abgegrenzt und erstmals planungsrechtlich gesichert. Im Bereich des nördlichen Hangfußes erfolgt eine Erweiterung der Verkehrsfläche entsprechend der bereits heute als Straßenland genutzten Fläche.

Die Grottewitzstraße wird in ihrem Bestand durch die entsprechende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 8,5 m erstmals planungsrechtlich gesichert. Sie dient ferner der Festlegung von Straßenbegrenzungslinien sowie der Herstellung einer geordneten Grundstückssituation und der Erschließung in diesem Teilbereich.

Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten
(TF. Nr. 11 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche - extensive Streuobstwiese - wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies betrifft die Wegeführung um die rekonstruierte Kuppe des Falkenberges mit einer Breite von 1,5 m. Der Kuppenbereich stellt den „Höhepunkt“ des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes für den Falkenberg dar. Seine öffentliche Zugänglichkeit sowie seine Anbindung an die öffentliche Parkanlage ist ein wesentliches Planungsziel des Bezirkes und wird durch die ausgewiesene Wegeverbindung gesichert. Die Ausweisung der im Plan dargestellten Fläche erfolgt auf der Grundlage des mit dem Grundstückseigentümer abgestimmten Wegekonzeptes.

Interne Gliederung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(TF Nr. 13 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Rahmen der Erläuterungen zu den Verkehrsflächen dargestellten Straßenraumteilung orientiert sich an den vorhandene Gegebenheiten. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

7.7.7 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanverfahren XV-37a und XV-37b wurde im Rahmen einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung¹ geprüft, inwieweit durch Schallimmissionen aus Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr), und aus Gewerbe- und Sportlärm Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gesamtbereich Falkenberg zu erwarten sind. Dazu wurden sowohl die Geräuschimmissionen des Istzustandes messtechnisch zu repräsentativer Verkehrszeiten erfaßt, als auch die prognostische Geräuschbelastung durch den Verkehrslärm bis 2010 rechnerisch ermittelt. Die Ergebnisse, die auf der Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) mit einem Prognosezuschlag vor 1,5 bis 2010, den Zugfrequenzen sowie dem Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm berechnet wurden, sind nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" beurteilt worden. Des weiteren wurden die in der Stellungnahme von SenStadtUrr anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum B-Plan XV-37 (Schreibenvom 22.01.1996) genannten Kriterien zur Bewältigung der Immissionschutzproblematik berücksichtigt. Untersucht wurden:

- Geräuschbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der B 96a, auf dem Autobahnzubringer A 113, auf der A 113, dem Adlergestell sowie der Paradies- und Buntzelstraße;
- Verbindung Paradiesstraße und Germanenstraße und Zufahrt zur B 96a;
- Geräuschbelastung durch Schienenverkehr auf der S-Bahnlinie;

¹ Kötter: Immissionsprognose "Lärm" geplante Wohnanlage Gartenstadt Falkenberg in Berlin-Treptow; Berlin 1999

- Gewerbelärm mit einem Flächenschall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m²;
- Ausbau des Flughafen Schönefeld zum Großflughafen, Lärmkontur zur Fluglärmprognose $L_{eq} = 62 \text{ dB(A)}$ ¹;
- Freizeitlärm - Sportanlage im Nordosten des Bebauungsgebietes.

Für die Planung der Bauwerksteile wurde die Gesamtlärmimmission nach DIN 18005 zusammengefaßt und als Gesamtbeurteilungspegel ausgewiesen. Die Basis der Berechnung, bezogen auf die Aussenraumteile, bildete der "maßgebliche Außenlärmpegel" nach DIN 4109.

Dabei sind für den Standort des Krankenhauses zwei Lärmquellen von besonderer Bedeutung, deren potentiellen Auswirkungen nachfolgend beschrieben werden.

• SPORT- UND FREIZEITLÄRM

Nördlich des Plangebietes ist auf dem ehemaligen Gelände des Zivilschutzes eine Sportanlage mit Großspielfeld und einer kleineren Anlage für den Jugendsport geplant. Ausgehend von der künftigen Nutzung für den Schul- und Vereinssport wurde in dem vorab genannten Gutachten für die Berechnung des Geräuschpegelanteils von einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel am Tag $L_w = 65 \text{ dB(A)}/\text{Anlage}$, in Anlehnung an die Sportlärmstudie von Dr. Probst, ausgegangen. Die Sport- und Freizeitgeräusche wurden getrennt berechnet, da sie von den Betroffenen oftmals als besonders störend wahrgenommen werden, wenn sie in den Bereich der Ruhezeiten fallen. Die Sport- und Freizeitgeräusche wurden nach dem Berechnungsalgorithmus der VDI 2714 berechnet. Die Berechnung der Geräuschimmissionen am Tage weist keine Überschreitung des Richtwertes von 55 dB(A) auf.

• IMMISSIONSPEGEL FLUGVERKEHR

Fluggeräusche in der näheren Umgebung des Flughafen Schönefeld sind im Rahmen des vorab genannten Gutachtens gesondert untersucht worden. Prognoseberechnungen zum geplanten Großflughafen haben ergeben, dass das Plangebiet B-Plan XV-37ea an der Grenze der Planungszone mit Siedlungsbeschränkung II am Rand der Lärmkontur mit $L_{eq} = 62 \text{ dB(A)}$ liegt (Verlauf der Grottewitzstraße). Der zugrunde gelegte Fluglärmpegel entspricht der prognostischen Vorgabe der SenSUT von 1/96 sowie dem LEP SF, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Teil II vom 18.03.1999. Auf Basis dieser Annahme wurde die ursprüngliche Lärmimmissionsprognose durchgeführt.

Aktuellere bzw. präzisierte Immissionswerte, die entgegen dem v.g. Gesetzblatt erheblich niedrigere Geräuschimmissionen ausweisen, wurden am 17.12.1999 - nach

¹ Beachtung nachfolgender Ausführungen unter Kapitel "Immissionspegel Flugverkehr"

Fertigstellung des Lärmgutachtens - mit Einreichung der Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren zur Veröffentlichung freigegeben. Die aktuellen Zahlen werden derzeit durch die Projektplanungs-Gesellschaft Schönefeld mbH (PPS) der Öffentlichkeit vorgestellt. Der von der PPS mbH am Standort des St. Hedwig-Krankenhauses berechnete äquivalente Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ beträgt demnach 51 dB, der Maximalpegel $L_{AF,max} = 66$ dB. Damit wird gegenüber den Aussagen der SenSUT und der bisherigen Berechnungsgrundlage der Immissionspegel um 10 dB(A) geringer. Das entspricht einer Halbierung des subjektiven Geräuschempfindens. In den Plänen "Fluglärmbelastung tagsüber - M 4.1-5 Isolinien $Leq(3)$ Tag (ISO 3891) Szenario 2007" und "Fluglärmbelastung tagsüber - M 4.1-5 Isolinien $Leq(3)$ Tag (ISO 3891) Szenario 20XX (Endausbau)" befindet sich der Krankenhausstandort in einer Entfernung von ca. 1.000 m bzw. 600 m nördlich von der 55 dB(A)-Isolinie.

Die erhebliche Pegeldifferenz zu vorangegangenen Aussagen ergibt sich aus dem Rückgang der Flugbewegungen der Flugzeugklassen nach Kapitel 2 (Lärmzulassung) mit Maximalpegeln von 98 bis 104 dB(A) an der repräsentativen Mess-Station Kienberg. Flugzeugklassen nach Kapitel 3, die lt. Planung nach dem Jahr 2002 nur noch zum Einsatz kommen, immittieren einen Maximalpegel von < 93 dB(A) an der v.g. repräsentativen Meßstelle. Zudem wird die zweite Start-/Landebahn 1,5 km südöstlich der vorhandenen Landebahn angeordnet¹.

Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet XV-37ea feststellen, dass sich aus der Immissionswerten aus dem Verkehrslärm (Flug-, Kfz- und Schienenverkehr) sowie aus Gewerbe- und Sportlärm keine festsetzungsrelevanten Konsequenzen ergeben. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können eingehalten werden.

Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(TF Nr. 3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, daß zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nur die Verwendung bestimmter Brennstoffe zulässig ist. Die Verwendung stark luftverunreinigender Brennstoffe ist unzulässig. Zulässig ist die Verwendung von Erdgas, Heizöl EL oder anderer Brennstoffe, sofern ihre Emissionswerte geringer bzw. gleichwertig zu den Emissionen der zulässigen Brennstoffe

¹Kötter: Schreiben an die GAFA GmbH vom 30.11.1999

sind. Damit wird eine Minderung des örtlichen Schadstoff-Ausstoßes und gleichzeitig eine Reduzierung potentieller Immissionsprobleme in der Nachbarschaft erreicht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für den Klimaschutz.

7.7.8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Dachform

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.

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

Das städtebauliche Konzept der Gartenstadt am Falkenberg sieht innerhalb der Teilbauungspläne XV-37a und XV-37b extensiv begrünte Flachdächer vor. Um den städtebaulichen Zusammenhang zwischen den Wohnungsbaumaßnahmen (B-Plan XV-37a und XV-37b) und dem Kernbereich des Krankenhauses zu sichern wird für den Übergangsbereich (Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2) dieses Gestaltungsmerkmal über eine textliche Festsetzung sichergestellt. Zur Sicherung des Gemeinschaftsgedankens kann damit eine Umsetzung einiger weniger allgemein gültiger Gestaltungsmerkmale - bei aller Vielfalt im Detail - für die gesamte Gartenstadt sichergestellt werden.

Aus o.g. städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen in der Fläche für Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - allgemein nur Flachdächer zulässig. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung beeinflusst durch Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers die Wasserbilanz positiv und trägt zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Sie bietet zudem Lebensraum für bestimmte Organismengruppen und trägt so zur ökologischen Vielfalt im Gebiet bei.

Zur Minimierung von Kosten und Pflegeaufwand ist lediglich eine extensive Begrünung vorgesehen. Diese Maßnahme stellt keine unangemessenen Härte dar, sondern trägt zur gewollten Umsetzung des Gartenstadtcharakters bei. Sie ist zudem Teil der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz.

Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – sind nördlich der Linie AB Einfriedungen unzulässig.

(TF Nr. 10 auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 AGBauGB)

Der nördliche Bereich der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – ist ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsraumes am Falkenberg und bildet mit der Falkenberg-Kuppe den Abschluß des westlich gelegenen Landschaftsparkes. Die Schaffung

eines weitgehend zusammenhängenden Landschaftsraumes, der nicht durch Einfriedungen fragmentiert wird, ist erklärtes städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel aller Planverfahren im Bereich des Falkenberges. Zur Wahrung des optischen Zusammenhanges ist demzufolge nördlich der Linie AB die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig. Hiervon betroffen sind insbesondere die Bereiche um die Falkenberg-Kuppe mit dem Gehrecht G1 zugunsten der Allgemeinheit sowie der Bereich entlang der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – zu der innerhalb des Bebauungspläne XV-37ea und XV-37eb geplanten, naturnahen öffentlichen Parkanlage ("Rodelbahn").

Innerhalb der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – südlich der Linie AB ist die Errichtung von Einfriedungen prinzipiell möglich. Die Notwendigkeit zur Errichtung von Einfriedungen ergibt sich aus der Sicherung mit Abgrenzungsmöglichkeiten für betriebsnotwendige Freiflächen der Krankenhauserweiterung (Psychiatrie) sowie von Bereichen für die Schafbeweidung.

7.7.9 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN

GRÜNFLÄCHEN

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (bzw. Nr. 20 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen dienen der Gliederung und der Einbindung des zukünftigen Baugebietes in den aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht besonders zu behandelnden Bereich am Falkenberg. Sie komplettieren in diesem Zusammenhang die in den Bebauungsplänen XV-37a und XV-37b festgesetzten Grünflächen und sind bedeutender Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes, das eine Gartenstadt mit hohem Grünanteil vorsieht. Darüber hinaus übernehmen sie in ihrer Gesamtheit wichtige funktionale und strukturelle Aufgaben, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind und sich aus den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) ableiten lassen.

Weiterhin stellen die großräumigen Parkanlagen auf dem gesamten Falkenberggelände auch eine Aufwertung des Krankenhausstandortes Hedwigshöhe dar.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Grünflächen mit den darauf stattfindenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen zudem den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dar. Hierfür ist es notwendig die Flächen mit den Zweckbestimmungen "Landschaftspark", "naturnahe Parkanlage", "extensive Streuobstwiese" und "Magerrasen" näher zu definieren.

Die Erforderlichkeit für die unterschiedliche Ausweisung der öffentlichen Parkanlagen wird nur bei Betrachtung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sichtbar. Dabei steht die Ausweisung des Landschaftsparks für die Schaffung eines zentralen Grünzuges, der neben naturnah gestalteten Flächen auch Flächen für eine intensive Nutzung aufweist. Innerhalb der naturnahen Parkanlage sollen hingegen intensiv genutzte Bereiche ferngehalten werden.

Die privaten Grünflächen dienen zum einen der Erholung der psychisch und physisch Kranken innerhalb der privaten Parkanlage, aber auch der Verbesserung der Funktionen für den Naturhaushalt, dem Biotop- und Artenschutz und dem Landschaftsbild. Hierfür werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "extensive Streuobstwiese" und "Magerrasen" festgesetzt und mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

- **Öffentlicher Landschaftspark**

Der als öffentlicher Landschaftspark festgesetzte Bereich dient der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren, wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen. Er komplettiert die im Geltungsbereich XV-37a und 37b festgesetzte Parkanlage und verbindet sie mit der naturnahen Parkanlage und den Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes im Geltungsbereich.

Im Landschaftspark sollen dem Charakter entsprechend die Vegetationsflächen naturnah gestaltet sein, die Artenzusammensetzung soll überwiegend der heimischen Flora entsprechen. Die Parkanlage insgesamt übernimmt darüber hinaus Verbindungsfunktionen zwischen den Wohngebieten innerhalb und nördlich des Geltungsbereiches und dem Falkenberg.

- **Naturnahe öffentliche Parkanlage**

Um die ökologischen Qualitäten des Falkenberghanges dauerhaft zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe öffentliche Parkanlage festgesetzt. Sie schließt an die im Geltungsbereich XV-37a festgesetzte naturnahe öffentliche Parkanlage an und gewährleistet in ihrer Gesamtheit die Wegeanbindungen nach Norden. Die Anteile von extensiv gepflegten Wiesenflächen sollten auf diesen Flächen überwiegen, randliche Gehölzpflanzungen sind jedoch vorzusehen. Die zu verwendenden Gehölze sind aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes und der Prägung eines typischen Landschaftsbildes auf ihr natürliches Vorkommen an diesem Standort bezogen auszuwählen.

- **Private Parkanlage**

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

(TF Nr. 4 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (bzw. Nr. 20 BauGB))

Die Festsetzung der privaten Parkanlage sichert den historischen Buntzelschen Landschaftspark als Freifläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, Krankenhaus. In diesem Zusammenhang ist die Parkanlage für den Krankenhausbetrieb als Erholungsfläche für die Patienten notwendig.

Die vorhandenen Gartenterrassen sind ein wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal des Krankenhauses Hedwigshöhe und der Randflächen des Falkenberg-Osthanges, die es zu erhalten gilt. Der Buntzelsche Landschaftspark wurde im Zusammenhang mit der heute als Teil des Krankenhauses genutzten Villa hergestellt und ist Teil der historischen Siedlungsstruktur rund um den Falkenberg.

Der vorhandene alte Baumbestand des Parks stellt ein den Stadtraum prägendes Element des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die sich über Jahrzehnte im wesentlichen ungestört entwickelten Altbäume besitzen zudem eine sehr hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt durch ihre positiven Auswirkungen auf Lufthygiene und Kleinklima sowie für den Biotop- und Artenschutz als Lebensraum der heimischen Tierwelt. Sie sind daher zu erhalten und über die Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin hinaus, aufgrund ihrer Landschaftsbildwirkung bei Abgang an ihrem Standort zu ersetzen. Dies ist insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Buntzelschen Landschaftsparks, der eine Besonderheit im Stadtraum am Falkenberg darstellt, notwendig.

- **Private Grünfläche - extensive Streuobstwiese**

Zum Schutz der vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen und insbesondere des Landschaftsbildes wird im Bereich der Falkenberg-Kuppe eine bauliche Nutzung ausgeschlossen und auf eine intensive Gestaltung der Freifläche als Parkanlage verzichtet. Die Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - extensive Streuobstwiese - festgesetzt. Durch das Anpflanzen von Obstbäumen werden die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt. Die extensive Pflege sichert auf Dauer die Bedeutung der Fläche als Lebensraum. Extensiv gepflegte Obstwiesen sind typisch für die Falkenberghänge. Eine lockere Bepflanzungsdichte im Charakter einer Streuobstwiese garantiert zudem die Erhaltung der bedeutsamen Sichtbeziehung zu den Müggelbergen.

Zum Erreichen der genannten Ziele wird die Fläche überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - extensive Streuobstwiese. Die Fläche dient zudem dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die bauliche Entwicklung von Teilen des Geltungsbereiches zu erwarten sind.

Das festgesetzte Gehrecht G1, zugunsten der Allgemeinheit, stellt keinen Widerspruch zur Ausweisung der Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung - extensive Streuobstwiese - und dessen Zielen und Zwecken dar. Das Gehrecht an sich ist eine Maßnahme zur Aufwertung des Landschaftsbildes, da durch die Begehrbarkeit

der Falkenberg-Kuppe der Blick auf die Müggelberge und damit auf das unverwechselbare Landschaftsbild an dieser Stelle erlebbar wird. Der Flächenverbrauch zur Herstellung des Weges wird sich hierbei auf einen minimalen Anteil begrenzen, da eine minimale Wegbreite von 1,5 m ausgewiesen ist. Eine Anbindung der Gemeinbedarfsfläche – Krankenhaus 1 – an die Fläche mit einem Gehrecht G1 ist über einen Weg auf der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – mit einer minimalen Breite möglich und soll im Rahmen der Flächengestaltung erfolgen.

- **Private Grünfläche - Magerrasen**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Magerrasen - dient ebenfalls dem Erhalt der auf einem Großteil der Flächen vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen, die nach § 26a NatSchGBln als besonders schützenswert zu bewerten sind. Sie dient auch der Erhaltung des Landschaftsbildes, welches insbesondere in Verbindung mit der extensiven Streuobstwiese typisch für den Naturraum ist. Eine Schafbeweidung oder extensive Pflege soll die dauerhafte Erhaltung der Magerrasenkomplexe gewährleisten.

Zum Erreichen der genannten Ziele wird die Fläche überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Magerrasen. Da auf Teilflächen Entwicklungsmaßnahmen erforderlich sind dient diese Fläche zudem auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die bauliche Entwicklung von Teilen des Plangebietes zu erwarten sind.

MAßNAHMEN ZUM BODEN- UND ZUM GEWÄSSERSCHUTZ

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf, der privaten Parkanlage und der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche G1 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(TF Nr. 5 auf Grundlage § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchBln)

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von wassergebundener Wegedecke, großfugigem Pflaster und Platten oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren. Aus diesen Befestigungsarten entsteht keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Wegeflächen.

Im Bereich der privaten Parkanlage und der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen G1 sind wassergebundene Wegedecken vorzusehen.

Sie passen sich besser als andere Materialien in das Landschaftsbild ein und wirken sich positiver auf den Naturhaushalt, wie auch den Biotop- Artenschutz aus.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird auf eine entsprechende Festsetzung zur Vermeidung einer Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet. Da die Grünflächenplanung vom Bezirksamt Treptow-Köpenick erstellt wird, ist davon auszugehen, dass alle aus funktionalen Gründen möglichen Wegeflächen wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden. Im Bereich der übrigen privaten Grünflächen, die mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden, kann ebenfalls auf die Festsetzung zum Wegeaufbau verzichtet werden, da hier Wegeflächen nicht geplant und mit der vorgesehenen Nutzung auch nicht vereinbar sind.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche - extensive Streuobstwiese - ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und zu erhalten. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Obstbäume einzurechnen.

(TF Nr. 6 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die städtebaulich zu sichernde und gewünschte Struktur einer extensiven Streuobstwiese wird durch die nachfolgend genannten einmaligen Entwicklungsmaßnahmen und wiederkehrenden Pflegemaßnahmen erreicht. Ihre Durchführung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirk Treptow-Köpenick und dem Krankenhaus Hedwigshöhe gesichert. Bezüglich der Umsetzung dieser Maßnahmen sind Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt/Landschaftsplanung sowie der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Auf der gesamten Fläche ist eine magere Streuobstwiese herzustellen. Hierfür ist durchschnittlich pro 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum der beiliegenden Pflanzliste in unregelmäßigen Abständen (Mindestabstand 10m x 10m) anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind einzurechnen, um keine zu hohe Dichte, sondern im Rahmen der Landschaftsbildpflege den Charakter einer Streuobstwiese zu erreichen. Südexponierte Lagen sollten insbesondere zum Schutz der Insektenfauna und zu erwartender seltener Pflanzen weitestgehend von einer Bepflanzung freigehalten werden.

Für die Vogelwelt besitzen höhlen- und mulmreiche Obstbäume eine hohe Bedeutung als Nahrungsquelle und Nistplatz. Aus den genannten Gründen sollte auch die Entfernung von abgängigen oder abgestorbenen Bäumen nur erfolgen, wenn die Verkehrssicherheit von Spaziergängern gefährdet ist. Im Zweifel sind nur einzelne Äste

oder Kronenbereiche von betroffenen Bäumen zu entfernen. Vorhandene, durch Bodenauftrag im Rahmen der Wiederherstellung der Falkenberg-Kuppe absterbende Obstbäume sollen als Totholz oder Hochstubben erhalten werden.

Als Gräser sind magerliebende Arten der Pflanzliste vom 29.11.2000 zu verwenden. Einzelne standortgerechte und gebietstypische Sträucher können eingestreut werden, sofern sie mit dem Charakter einer Streuobstwiese vereinbar sind. Diese Maßnahme erhöht die Strukturvielfalt im Gebiet und verbessert somit gezielt die Habitatsprüche des im Gebiet vorkommenden, gefährdeten Neuntöters aber auch verschiedener Grasmücken, die von einer reichgegliederten Heckenlandschaft mit Dauerbrachflächen profitieren.

Als wiederkehrende Pflegemaßnahmen soll die Fläche regelmäßig 1 bis 2x jährlich nach dem 1. Juli gemäht werden, um die heimische Vogelwelt (Bodenbrüter) zu schützen. Wichtig ist auch ein mosaikartiges Mähen und Liegenlassen der Flächen, um ausreichend Rückzugsflächen für die Insekten- und die Avifauna zu sichern. Randstreifen von mindestens 2 m sollten als turnusmäßig alternierende Dauerbrachflächen mit 3 bis 4 jährlichem Mahdrhythmus entwickelt werden. Eine Schafbeweidung ist zulässig, die Haltung von Ziegen sollte jedoch zum Schutz der Obstbäume gegen Verbiß ausgeschlossen werden.

Wegeflächen innerhalb der Fläche G1 im Bereich der Maßnahmenfläche sind auf ihr unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren, um möglichst große, zusammenhängende Vegetationsflächen zu erhalten. Für Insekten können bereits Wegeflächen unüberwindbare Barriere darstellen.

Während der Baumaßnahmen im Gebiet ist eine Lagerung oder sonstige Nutzung der Fläche für Baustelleneinrichtungen oder Baumaschinen durch Absperrung des Geländes auszuschließen. Eine entsprechende Nutzung der Fläche würde neben der Untergrundverdichtung zur Zerstörung von Vegetationsbeständen führen. Dies ist aus Gründen des Bodenschutzes, des Biotop- und Artenschutzes wie auch im Rahmen der Eingriffsminimierung zu vermeiden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche – Magerrasen - ist als Magerrasen zu entwickeln und zu erhalten.

(TF Nr. 7 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die städtebaulich zu sichernde und gewünschte Struktur eines Magerrasens wird durch die nachfolgend genannten einmaligen Entwicklungsmaßnahmen und wiederkehrenden Pflegemaßnahmen erreicht. Ihre Durchführung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirk Treptow und dem Krankenhaus Hedwigshöhe gesichert. Bezüglich der Umsetzung dieser Maßnahmen sind

Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt/Landschaftsplanung sowie der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Auf Teilflächen sind als einmalige Entwicklungsmaßnahmen Hochstaudenbestände und aufkommende fremdländische Gehölze zu entfernen. Auf diesen Flächen sind Magerrasenstrukturen zu entwickeln.

Um die Vegetationsstruktur der Fläche langfristig zu erhalten sind zudem wiederkehrende Pflegemaßnahmen notwendig. So sollte die Fläche regelmäßig alle 2 Jahre, jedoch maximal 1x jährlich nach dem 1. Juli gemäht werden, um die heimische Vogelwelt (Bodenbrüter) zu schützen. Das Mähgut ist abzuräumen, um den Nährstoffeintrag in die Fläche zu vermeiden. Wichtig ist auch ein mosaikartiges Mähen und Liegenlassen, der Flächen, um ausreichend Rückzugsflächen für die wertvolle Insektenfauna zu sichern. Aufkommende Gehölze sind alle 3-5 Jahre zu entfernen, um einer Strukturänderung der Flächen und damit dem Verlust der wertvollen Magerrasenkomplexe entgegen zu wirken.

Sinnvoller als eine Mahd ist die Fortführung der extensiven Beweidung der Flächen mit Schafen, die in Kombination mit 1-2 Ziegen in der Herde, welche aufkommende Gehölzbestände verbeißen, noch effektiver wäre. Durch die Beweidung ist eine ungleichmäßige Reduzierung der Vegetationshöhe und die Rückdrängung unerwünschter Arten schonender für die heimische Insektenfauna. Die Bestandsstärke auf den Flächen sollte maximal 3-5 Schafe/ha/Weideperiode betragen. (Dies entspricht einer Großvieheinheit.) Andernfalls wäre eine Überweidung, eine erhöhte Gefahr von Erosionsschäden und ein übermäßiger Nährstoffeintrag durch die Ausscheidungen der Tiere, die auf dem mageren Sandort voraussichtlich zugefüttert werden müßten, möglich.

Aus den bereits genannten Gründen ist auch eine Beweidung durch Pferde einzuschränken. Pferde tragen zudem aufgrund ihres hohen Gewichtes und ihres Bewegungsdranges zu Bodenverdichtung und Verletzung der Grasnarbe bei. Hinzu kommt, dass Pferde ein selektives Fraßverhalten aufweisen und daher die Pflanzenartenkombination verändern. Dadurch kann es zu einer Artenverarmung der Flora kommen. Die heutige Mitnutzung der Fläche für die Haltung eines Pferdes kann toleriert werden, da sich die vorhandenen Strukturen nachweislich trotz dieser Nutzung entwickelt und erhalten haben. Die Pferdekoppel ist auf den unteren Bereich (Hangfuß) der Fläche zu begrenzen und nicht im Hangbereich anzulegen, da hier verstärkte Erosionsgefahr besteht. Im Zuge eines Pächterwechsels sollte eine Pferdehaltung auf den Flächen jedoch ausgeschlossen werden.

Der heutige Bestand an Garten- bzw. Ackernutzung mit einer Größe von ca. 3.000 m² kann für die Dauer des bestehenden Pachtvertrages beibehalten werden. Durch die intensive Nutzung kann es jedoch zu Nährstoffanreicherungen und -auswaschungen in magere Bereiche mit den oben genannten Folgen kommen. Daher sind bei Aufgabe

der Beweidung oder Abschluß eines neuen Pachtvertrages die Flächen ebenfalls als Magerrasen zu entwickeln und zu pflegen.

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Obst- oder Laubbäume einzurechnen.

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

Über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der Berliner Bauordnung hinaus wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Bäume angepflanzt und erhalten werden müssen. Die Verpflichtung, pro 400 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine sehr lockere Bepflanzung entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter der Gartenstadt aufnimmt, ohne die geplante Krankenhausnutzung negativ zu beeinflussen. Obst- und Laubbäume sind typische Elemente des Obstbaumsiedlungsgebietes, die das Gebiet prägen und einen hohen Grünanteil sichern.

Die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Empfehlung der Pflanzliste wird erforderlich, um eine Mindestqualität als Lebensraum für die einheimische Tierwelt zu gewährleisten. Dabei ist es aus Gründen des Artenschutzes aber auch des Landschaftsbildes sinnvoll, im nördlichen Geltungsbereich, der an die Maßnahmenfläche extensive Streuobstwiese angrenzt (psychiatrischer Teil und westliche Erweiterungsflächen), vornehmlich Obstbäume zu pflanzen. Dadurch würden die Lebensraumqualitäten, wie auch das besondere Ortsbild der angrenzenden Maßnahmenfläche, in die Bauflächen hineingezogen.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

(TF Nr. 12 auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Als Gestaltungselement und zur Gliederung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen ist eine intensive Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Obst- und Laubbäume sind typische Elemente des Obstbaumsiedlungsgebietes, die das Gebiet prägen und einen hohen Grünanteil sichern. Gleichzeitig dient die Stellplatzbegrünung aber auch der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Damit die Bäume bereits von Anfang an ihre Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild erfüllen können, sollte der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 18/20 cm betragen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sollen Laubbäume verwendet werden, die

sowohl standortgerecht und gebietstypisch sind, als auch den besonderen Anforderungen im städtischen Raum genügen und sich im vorhandenen Landschaftsraum bewährt haben.

HINWEIS

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 29.11.2000 empfohlen.

Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte Arten. Die Aufnahme einer entsprechenden Pflanzliste soll den gartenstädtischen Charakter an diesem Standort (Gartenstadt Falkenberg) unterstreichen.

TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9 BODENORDNUNG

Für die Durchführung des Bebauungsplanes, insbesondere für die Sicherung der öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen, sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrages und die damit verbundenen Grundstücksübertragungen an das Land Berlin, Bezirk wurde eine freiwillige Bodenordnung durchgeführt, die die Umsetzung der Planungsziele sichert.

10 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

INVESTITIONSKOSTEN

Die Übernahme und Durchführung der aus der Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe resultierenden Erschließungs- sowie Ausgleichs- und Grünmaßnahmen wurde mit dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen werden kostenlos und lastenfrei an das Land Berlin, Bezirk übertragen. Die Herstellung, Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Parkanlagen übernimmt das Land Berlin, Bezirk aus Mitteln der Abteilung Bauen, Natur und Umwelt.

Das Personal für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Parkanlagen ist bei der Personalplanung des Bezirkes zu berücksichtigen. Weitere haushaltsrechtliche Auswirkungen in den Bereichen der sozialen Infrastruktur, verkehrlichen Erschließung und technischen Infrastruktur werden durch den Bebauungsplan nicht entstehen.

11 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die geplanten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-37ea stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, welche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Eingriffe in Kapitel 7.6 beschrieben werden.

Die Erarbeitung des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan XV-37ea sichert unter Berücksichtigung des für die Planung zugrunde liegender städtebaulichen Konzeptes ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und -minderung. Er liefert die Grundlage für die bereits vorab in Kapitel 7.6 dargestellte Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 BauGB.

TEIL IV VERFAHREN

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 02. August 1994 (Vorlage 106/94) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes XV-37. Die Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 50 erfolgte am 14.10.1994.

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Entscheidung über Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluß vom 02. August 1994 (Vorlage 106/94) getroffen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 17.02. bis zum 03.03.1995 im Seniorentreff Dahmestraße, Ortsteil Bohnsdorf mit ca. 80 - 100 Bürgern statt. 40 Privatpersonen und eine Bürgerinitiative mit 8 Unterschriften haben sich zu der Bebauungsplan-Verfahren geäußert. Das Ergebnis ist bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes berücksichtigt worden. Gemäß der Vorlage Nr. 385/95 wurde am 28.11.1995 die Auswertung der Bürgerbeteiligung beschlossen. Die umfangreiche synoptische Auswertung kann im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

• BEBAUUNGSPLAN XV-37 - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 BauGB durch das Bezirksamt Treptow, Abt. Bau- und Wohnungswesen Stadtplanungsamt durch Versand der Unterlagen am 21.12.1995 eingeleitet worden. Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 15.02.1996, die anschließend um zwei Wochen bis zum 1.03.1996 verlängert wurde, gingen insgesamt 29 Stellungnahmen ein, die alle grundsätzlich bearbeitet wurden. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht äußerten, wird davon ausgegangen, dass sie mit dem Planentwurf einverstanden sind. In den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 3 Träger öffentlicher Belange Bedenken. 15 Behörden bzw. Stellen gaben Anregungen und Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf ab. Von den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 11 TöBs keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise.

Innerhalb des Verfahrens wurden außerdem 16 Fachämtern bzw. -behörden des Bezirksamtes Treptow die Unterlagen mit Bitte um Stellungnahme übersandt. Von 9 Abteilungen wurden schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Die Berücksichtigung der einzelnen Stellungnahmen der Fachämter erfolgte im Rahmen der behördeninterner Vorabstimmung. Die Auswertung der Anregungen und Bedenken wurde im September 1996 fertiggestellt und am 13.07.1999 (Vorlage 52/99) beschlossen.

- TEILUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloss am 13.07.1999 (Vorlage 53/99) die Aufteilung des Bebauungsplanes XV-37 in die aufzustellenden, fünf Bebauungspläne XV-37a, b, c, d und e. Die Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 40 erfolgte am 06.08.1999 auf Seite 3058f..

Am 23.05.2000 beschloss das Bezirksamt Treptow von Berlin (Vorlage 53/00) die Teilung des Geltungsbereiches XV-37e in die aufzustellenden, drei Bebauungspläne XV-37ea, eb und ec. Die Bekanntgabe im Amtsblatt Nr. 20 erfolgte am 20.04.2001 auf Seite 1592.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37ea - ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger fand im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung am 14.10.1999 zwischen 18:00 und 20:00 Uhr in der Kulturküche in der Dahmestraße statt. Es erschienen etwa 60 Bürger/innen. Die Ziele und Inhalte der Ausbauplanungen des St. Hedwig-Krankenhauses sowie der beiden teilbereichsbezogenen Bebauungspläne XV-37a und XV-37b wurden einleitend durch den Baustadtrat, Herrn Dr. Schmitz dargestellt.

Die Erörterungsveranstaltung bildete einen Bestandteil der Maßnahmen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Sie ergänzte die mit zahlreichen Ausstellungstafeln und drei Modellen ausgestattete Ausstellung zu den Planungsvorhaben am Falkenberg, die zwischen dem 20.09.1999 und dem 21.10.1999 jeweils montags und donnerstags betreut durchgeführt wurde.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37ea - ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 4 BauGB sowie § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden aufgrund der überarbeiteten und konkretisierten Planung im Rahmen des Bebauungsplanes XV-37ea 25 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-37ea gebeten. Zur Information erhielten die TÖB mit Anschreiben vom 11. April 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung.

Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht äußerten, wird davor ausgegangen, daß sie mit dem Planentwurf einverstanden sind. In den eingegangenen Stellungnahmen gaben 8 Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zu dem Bebauungsplanvorentwurf ab. Von 13 Behörden bzw. Stellen wurden keine Hinweise und Anregungen gegeben.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37ea - STÄDTEBAULICHER VERTRAG UR-Nr. 41/2001 VOM 18. APRIL 2001

Die Übernahme und Durchführung der aus der Erweiterung des Krankenhauses Hedwigshöhe resultierenden Erschließungs- sowie Ausgleichs- und Grünmaßnahmen wurde mit dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die im Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen werden kostenlos und lastenfrei an das Land Berlin, Bezirk übertragen. Auch dingliche Rechte wurden auf privaten Flächen entschädigungslos eingeräumt.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37ea - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-37ea vom 2. April 2001 fand in der Zeit vom 3. Mai 2001 bis einschließlich 8. Juni 2001 im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde eine Woche vorher am 20. April 2001 im Amtsblatt Nr. 20, S. 1592 ortsüblich bekannt gemacht sowie am 02. Mai 2001 in den drei Tageszeitungen Berliner Zeitung, Tagesspiegel und Berliner Morgenpost veröffentlicht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XV-37ea vom 2. April 2001 einschließlich Begründung, Landschaftsplanerischem Fachbeitrag und Grundstücksverzeichnis. Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Städtebauliches Ziel des ausgelegten Entwurfes:

- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Krankenhaus
- Öffentlicher Landschaftspark
- naturnahe öffentliche Parkanlage
- private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Streuobstwiese" und "Magerrasen"
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift zu bringen. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander einzubeziehen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-137ea wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 03. Mai bis zum 08. Juni 2001 von 9 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht. Eine schriftliche Anregung zum Bebauungsplanentwurf ging in dieser Zeit ein.

- BEBAUUNGSPLAN XV-37EA - VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Aufgrund eines redaktionellen Fehlers in der textlichen Festsetzung Nr. 1, der inhaltliche Auswirkungen hat, jedoch nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde im Anschluss an die öffentliche Auslegung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde geändert und lautet nunmehr:

*„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - darf 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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu **30** vom Hundert überschritten werden.“*

Mit dieser Korrektur werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die städtebaulichen Inhalte nach wie vor bestehen bleiben und die Korrektur der ursprünglichen Intentionen des Bebauungsplanes entspricht. An der zugrunde liegender planerischen Konzeption ändert sich nichts. Der nunmehr ausgewiesene Bebauungsgrad war stets beabsichtigt und ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele. Deshalb konnte ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB im Anschluss an die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Gemäß §13 Nr. 2 BauGB hat der von dieser Änderung betroffene Eigentümer den Plan eingesehen, der Sachverhalt am 11.06.2001 erörtert und der Eigentümer konnte in angemessener Frist (11.06. – 18.06.2001) Stellung nehmen. Gegen die Änderung bestehen keine Einwände, zumal die tatsächlichen Planungen auf diesem Überbauungsgrad (Überschreitung der GRZ lediglich bis zu 30 vom Hundert) basieren und sich mit den Bebauungsabsichten für dieses Grundstück decken. Die Einverständniserklärung des Eigentümers liegt mit Schreiben vom 11.06.2001 vor. Es ist ferner davon auszugehen, dass gemäß § 13 Nr. 3 BauGB keine Träger öffentlicher Belange berührt sind, und deshalb keine Einbeziehung erforderlich war, da es sich um eine Reduzierung der GRZ handelt. Damit ist eine Verringerung des Eingriffs in Natur Landschaft und Umwelt verbunden, der Charakter des Ortsbildes bleibt gewahrt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung werden durch die Reduzierung der GRZ in eine positive Richtung geändert. Insofern entspricht die Änderung der textlicher Festsetzung dem Schutzzweck eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die durch den Bebauungsplan XV-37ea angestrebt wird.

TEIL V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578)

Bauordnung von Berlin (BauOBln) i.d.F. vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 594)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) i.d.F. vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61)

Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) i.d.F. vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302/472), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Januar 2001 (GVBl. S. 30)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)

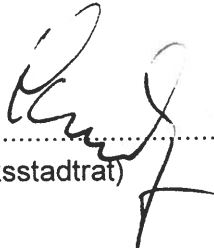
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) i.d.F. vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390)

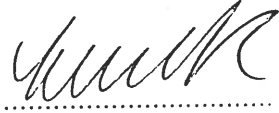
Flächennutzungsplan (FNP Berlin) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (ABl. S. 2265)

Aufgestellt: Berlin, den 11. Juni 2001

Bezirksamt Treptow-Köpenick

Abt. Stadtentwicklung


.....
(Bezirksstadtrat)


.....
(Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung)

ANHANG

ANLAGE 1

Textliche Festsetzungen

1. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 1 - darf 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 Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu 30 vom Hundert überschritten werden.
2. Innerhalb der privaten Parkanlage ist nur auf der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck - Gewächshaus - die Errichtung eines eingeschossigen Gewächshauses zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf 3,5 m nicht überschreiten.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
4. Innerhalb der privaten Parkanlage sind die vorhandenen, historischen Gartenterrassen sowie der Altbaumbestand zu erhalten. Natürlich abgehende Bäume sind am Standort zu ersetzen.
5. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf, der privaten Parkanlage und der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Fläche G1 ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche extensive Streuobstwiese ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und zu erhalten. Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.
7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der privaten Grünfläche Magerrasen ist als Magerrasen zu entwickeln und zu erhalten.
8. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 400 m^2 Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- oder Laubbäume einzurechnen.

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus 2 - sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen sowie für Dachterrassen.
10. Innerhalb der privaten Grünfläche – extensive Streuobstwiese – sind nördlich der Linie AB Einfriedungen unzulässig.
11. Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.
13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 12 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 29.11.2000 empfohlen.

ANLAGE 2 PFLANZLISTE vom 29.11.2000

Bäume und Sträucher für die Bepflanzung der Gemeinbedarfsfläche und privaten

Parkanlage:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Obstbäume	
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	saxatilis Stein-Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbaumsorten für die Maßnahmenfläche extensive Streuobstwiese:

Äpfel:	Adersleber Kalvill
	Altländer Pfannkuchenapfel
	Batullenapfel
	Berliner Hasenkopf

Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Gr. Rheinischer Bohnapfel
Grüner Winterstettiner
Gubener Warraschke
Haberts Renette
Jakob Lebel
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Königlicher Kurzstiel
Krügers Dickstiel
Landsberger Renette
Lausitzer Nelkenapfel
Moringer Rosenapfel
Ontario
Pommerscher Krummstiel
Purpurroter Cousinot
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Schöner v. Herrnhut
Teltower Wintergravensteiner
Winterbananenapfel

Birnen:

Augustbirne
Amanlis Butterbirne
Doppelte Philippsbirne
Frühe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Graf Moltke
Große Rommelter
Gute Graue
Gute Luise
Hofratsbirne
Madame Treyve'

	Marianne
	Muskatellabirne
	Pastorenbirne
	Petersbirne
	Pitmaston
	Präsident Drouard
	Rettichbirne
	Solaner
	Sommermagdalene
	Stuttgarter Geißhirtle
	Ulmer Butterbirne
	Weilersche Mostbirne
	Wilde Eierbirne
Pflaumen:	Anna Späth
	Sandowsche Zwetschge
	Schüles Frühe
	Spilling
Sauerkirschen:	Esslinger Schnecken
	Köröser
	Naumburger Rostheimer
	Ritterkirsche
	Schwäbische Steinweichsel
Süßkirschen:	Büttners Späte Rote
	Große Germsdorfer
	Große Schwarze
	Große Schwarze Knorpel
	Hedefinger
	Kassins Frühe
	Knaufs Schwarze
	Maibigarreau
	Schmalhelfs Schwarze
	Werdersche Braune

Saatgut für Maßnahmenflächen (Charakterarten Trockenrasen):

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Agrostis tenuis	Rot-Straußgras
Anthyllis vulneraria	Gemeiner Wundklee

<i>Arabidopsis thaliana</i>	Ackerschmalwand
<i>Armeria elongata*</i>	Grasnelke
<i>Artemisia campestris</i>	Feldbeifuß
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe
<i>Bromus mollis</i>	Weiche Trespe
<i>Bromus tectorum</i>	Dachtrespe
<i>Carduus nutans</i>	Nickende Distel
<i>Carex arenaria*</i>	Sandsegge
<i>Centaurea stoebe</i>	Rispenflockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Chondrilla juncea</i>	Großer Knorpellattich
<i>Cornynephorus canescens*</i>	Silbergras
<i>Diantus deltoides*</i>	Heidenelke
<i>Erigeron acris</i>	Scharfes Berufkraut
<i>Erodium cicutarium</i>	Gemeiner Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Festuca ovina*</i>	Schafschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Festuca trachyphylla*</i>	Raublattschwingel
<i>Galium verum*</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohlume
<i>Herniaria glabra</i>	Kahles Bruchkraut
<i>Hieracium pilosella*</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanneskraut
<i>Hypochoeris radicata</i>	Gemeines Ferkelkraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee
<i>Ononis repens</i>	Kriechende Hauhechel
<i>Petrorhagia prolifera*</i>	Sprossendes Nelkenköpfchen
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Pimpinelle
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras
<i>Potentilla argentea*</i>	Silberfingerkraut
<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Resede
<i>Saxifraga tridactylites</i>	Fingersteinbrech

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum maximum	Große Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Senecio vernalis	Frühlingsgriesskraut
Taraxacum laevigatum	Sand-Löwenzahn
Trifolium arvense	Hasenklees
Trifolium campestre	Feldklees
Veronica prostrata	Liegender Ehrenpreis
Vicia angustifolia	Schmalblättrige Wicke

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung

Bromus erectus	aufrechte Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Corynephorus canescens	Silbergras
Dianthus arenarius	Sandnelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Festuca ovina spc.	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Festuca trachyphylla	Raublattschwingel
Helichrysum arenarium	Sandstrohblume
Hieracium pilosella	Kleine Habichtskraut
Jasione montana	Bergsandglöckchen
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite
Potentilla argentea	Silberfingerkraut
Poa spec.	Rispenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectoru	Dachwurz
Thymus pulegioides	Gemeiner Sanddorn
Thymus serpyllum	Sandthymian

Bäume für Stellplätze:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-LindePurgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus	

DRUCKSACHE
der
BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG
Nr.

Vorlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick über:

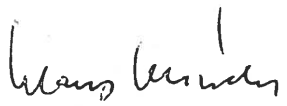
- den Entwurf des Bebauungsplans XV-37ea
- den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung zum Bebauungsplan XV-37ea im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Bohnsdorf

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG und § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplans XV-37ea im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf vom 2. April 2001 (Anlage 1) nebst Begründung vom 11. Juni 2001 (Anlage 2) und den Erlass der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XV-37ea im Bezirk Treptow-Köpenick (Anlage 4).

Berlin, den **26.06.01**

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin


Dr. Ulbricht
Bezirksbürgermeister


Scholz
Bezirksstadtrat
für Stadtentwicklung