

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan 6-33 (Fabeckstraße, FUBIC) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil
Lichterfelde**

Nutzungsstrukturelle Veränderungen im Bereich des ehemaligen Militärkrankenhauses machten eine planungsrechtliche Neuordnung dieser Teilfläche erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Nordwesten von Lichterfelde, unweit der an der Altensteinstraße verlaufenden Ortsteilgrenze zu Dahlem und umfasst das Grundstück Fabeckstraße 62 / Kamillenstraße 43 mit 50.726 m².

Auf dem Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen des ehemaligen amerikanischen Militärkrankenhauses.

In Norden grenzt das Plangebiet an die Hausgärten der freistehenden, zweigeschossigen Wohnhäuser (Altensteinstraße bzw. Kamillenstraße) und das Institutsgelände der FU-Berlin (Gebäude der Islam- und Regionalwissenschaften).

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung der Kamillenstraße.

Im Umweltatlas der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt wird die Stadtstruktur des Gebiets durch aufgelockerte Wohnbebauung unterschiedlicher Dimension mit Villen und Stadtvillen und parkartigen Gärten (überwiegend von 1870 – 1945) dargestellt, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die südliche Plangebietsgrenze bildet die Grundstücksgrenze mit der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM). Die dort befindliche historische, denkmalgeschützte Bausubstanz wurde 1898 durch den Architekten Heinrich Schmieden als Krankenhauskomplex errichtet.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze bildet die aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit Gärten in der Fabeckstraße.

Auf den Flächen des früheren US-Militärkrankenhauses in der Fabeckstraße 62 / Kamillenstraße 43 – in unmittelbarer Nähe zum Dahlemer Campus der Freien Universität – soll ein Zentrum für junge und forschungsorientierte Unternehmensgründer entstehen.

Die geographische und inhaltliche Nähe zu den bestehenden Universitäts- und Forschungseinrichtungen bieten für Studierende, Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler beste Voraussetzungen, um als Gründungsunternehmen in der Anfangsphase in engem Kontakt mit ihren Forschungseinrichtungen bleiben zu können. Städtebauliches Ziel ist die Stärkung des Standorts Dahlem im Bereich Hochschultechnologie und die Sicherung einer wirksamen Vernetzung zwischen Hochschulen, Forschungseinrichtungen und neu gegründeten Unternehmen.

Planungsrechtlich gilt der Baunutzungsplan, der für die Fläche des Plangebiets allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/ 2 ausweist.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 6-33 wurde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zur Nachnutzung des ehemaligen US-Hospitals Fabeckstraße durchgeführt. Entsprechend dem gesamtstädtischen Planungsziel wird im Flächennutzungsplan nunmehr Sonderbaufläche (Technologie) statt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt.

Das Ziel der Planung ist die derzeit wenig genutzten Flächen des Grundstücks Fabeckstraße 62 / Kamillenstraße 43 in räumlicher Nähe des Universitätsstandorts Dahlem zu aktivieren und für die Ansiedlung eines Technologie- und Gründungszentrums zu entwickeln. Zur Umsetzung des Planungsziels wurde ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Technologie und Gründungszentrum“ festgesetzt.

Mit einer Mischung aus neugegründeten Unternehmen, Anlagen zur Entwicklung innovativer Technologien und wissenschaftsnahen Dienstleistungen soll ein forschungsorientiertes Areal für rd. 1000 Beschäftigte entstehen.

Dabei entspricht die städtebauliche Gesamtanlage einem Campus, bei dem der öffentliche Raum, die Gestaltung der Freianlagen sowie die Architektur der einzelnen Gebäude eine gestalterische Qualität aufweisen, die sich nachhaltig von herkömmlichen Misch- oder Gewerbegebieten abheben.

Die städtebauliche Grundstruktur des geplanten Sondergebiets nimmt im Wesentlichen Bezug auf das ehemalige Klinikgebäude (Hauptgebäude). Das Kernstück des geplanten Vorhabens sind die Aufstockung um zwei Riegelgeschosse und der Umbau des ehemaligen Krankenhauses. Die geometrische Form des Baukörpers, bestehend aus dem Sockelgeschoss und fünf Regelgeschossen, berücksichtigt zum einen den notwendigen Flächenbedarf, gleichzeitig entspricht die städtebauliche Gestaltung der planerischen Idee des Masterplans.

Um das Hauptgebäude gliedern sich ringförmig 6 Neubaukomplexe mit jeweils 3 Baukörpern unterschiedlicher Gebäudehöhe (II bis max. IV Vollgeschosse).

Im Rahmen der Planung wurden die benachbarten denkmalgeschützten Anlagen durch eine ortsbildverträgliche Gliederung der Baukörper mit parkartigen Freiflächen berücksichtigt. Zudem wurde ein „Erdrücken“ des unmittelbar benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes an der Fabeckstraße durch Änderung der Planung zu Gunsten eines 10 m breiten Abstands durch festgesetzte Pflanzflächen und den Erhalt der dort vorhandenen Bäume vermieden (Abstandsgrün).

Die gewachsenen Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind durch offene Wohnbebauung, überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, geprägt. Um einen Immissionskonflikt zwischen dem Wohn- und Plangebiet zu vermeiden, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt untersucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch planerische Festsetzungen dafür gesorgt, dass die angrenzenden Wohnnutzungen und lärmempfindliche Einrichtungen nicht durch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG beeinträchtigt werden. Nur so kann die planerische Zielstellung gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt werden, d. h. nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung angemessener Umweltbedingungen. Das trifft gleichermaßen für die Auswirkungen des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets als auch für die Begrenzung der gewerblichen Emissionen im Plangebiet zu.

Die Schutzbedürftigkeit und der Störungsgrad des Sondergebiets "Technologie- und Gründungszentrum" entsprechen überwiegend denen eines Mischgebiets. Danach sind die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht zu überschreiten. Hierzu wurde durch das Büro Akustik-Labor Berlin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die unterschiedlichen Schallquellen, die einerseits auf das geplante Sondergebiet wirken und andererseits von diesem erzeugt werden, ermittelt und die Auswirkung des Planvorhabens auf die Geräuschemissionssituation im Umfeld beurteilt wurden.

Die Ergebnisse aus den schalltechnischen Berechnungen zum Verkehrslärm ergaben kein besonderes Abwägungserfordernis. Aus den Berechnungsergebnissen lässt sich insgesamt ableiten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und Umfeld gegeben sind. Nächtliche Fahrzeugbewegungen bzw. Anlieferungen finden im Plangebiet nicht statt, damit ist auch in den benachbarten Wohnhäusern nicht mit Belästigungen zu rechnen. Für die gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Nach dem Prinzip „laute Anlagen hinten, leise vorn“ kann so ein vorbeugender Immissionsschutz im wohnnahen Umfeld erreicht werden, der die Einhaltung der Beurteilungspegel für das Allgemeine Wohngebiet, insbesondere nachts, sichert. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird mit den geplanten Festsetzungen dafür gesorgt, dass die zukünftig zulässigen Nutzungen weder schädliche Umwelteinwirkungen erzeugen (Emissionen), noch ihnen ausgesetzt werden (Immissionen). Die Kontrolle erfolgt im nachgeordneten Verfahren, bei dem die konkreten Betriebsvorhaben jeweils durch gutachterliche Prüfungen die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente nachweisen müssen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert

von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Sicherheitsanforderungen:

Labore, in denen mit Krankheitserregern gearbeitet wird, bergen nicht nur für das Laborpersonal Gefahren. Wenn durch einen Unfall Keime aus einem Labor gelangen, können sie eine Gefahr für die Menschen und die Umwelt darstellen. Um das Risiko für das Wohnumfeld gering zu halten und die Flächen wirtschaftlich optimal zu nutzen, auch unter Beachtung der Emissionskontingente, sind die mit dem Bauherrn vereinbarten Sicherheitsstufen S1 und S2 sinnvoll (Regelung im Städtebaulichen Vertrag).

Sie stellen die niedrigste Risikogruppe dar, die gut charakterisiert sind und ein minimales potentielles Risiko für Menschen und die Umwelt darstellen.

Auf Grund der unmittelbaren Wohnnähe und den im Plangebiet zulässigen Ausnahmen (Betriebswohnungen, Betriebskindergarten) werden Tierhaltung bzw. Tierversuche im Plangebiet ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich nicht einfach um Tiere, sondern um mit Krankheitserregern infizierte Tiere, deren Krankheitserreger möglicherweise auch genmanipuliert sein können. Das hieraus entstehende Risiko in unmittelbarer Nachbarschaft mit freilaufenden Haustieren (z.B. Katzen) ist zu hoch.

Zudem besteht bei der Haltung von größeren Tieren (Hunde, Schweine) zu Forschungszwecken das Problem von Geräusch- und Geruchsbelästigungen. Für das unmittelbar benachbarte schutzwürdige Wohngebiet stellt diese Nutzung eine erhebliche Belästigung dar, die zu bodenrechtlichen Spannungen führt und daher vermieden wird.

Aus der Nutzungshistorie heraus ergaben sich Anhaltspunkte und Verdachtsflächen für Altlasten. Das Grundstück wird deshalb als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf unter der Katasternummer 14320 geführt. Gegebenenfalls begründen die Bodenbelastungen Einschränkungen beim Umgang mit baubedingt anfallendem Bodenaushub, bei der Gestaltung von Mulden und Rinnen für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers und bei der Einordnung sensibler Nutzungsbereiche (Spielplatz Kita). Erforderliche Sanierungsmaßnahmen können aber ohne großen technischen Aufwand umgesetzt werden, so dass im Plangebiet von gesunden Arbeitsbedingungen auszugehen ist.

Trotz der Problematik mit Altlasten sind die natürlichen Voraussetzungen für eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet überwiegend gut. (Überwiegend gute Durchlässigkeit, genügend Abstand zum Grundwasserleiter.)

Zur Gewährleistung der Funktionen des Naturhaushalts und der Bodenfunktionen ist im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen und der

Anteil der versiegelten Flächen wird auf das nutzungsbedingte Maß beschränkt. Dafür sind Befestigungen von Wegen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet zu mindern, ist für Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 % auf mind. 60 % der Fläche eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, sodass ein entsprechendes Speichervolumen bereits auf den Dachflächen hergestellt werden kann.

Neben der Dachbegrünung sind Pflanzbindungen und Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Für die Gestaltung der Freiflächen wurde ein Konzept entwickelt, dessen verbindliche Umsetzung im Städtebaulichen Vertrag geregelt wurde. Für die Freifläche wird damit eine Ausgestaltung im Sinne einer garten- und parkähnlichen Bepflanzung, wie sie auch im Umfeld typisch ist, gesichert. Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen können in diesem Rahmen erhalten und durch Nachpflanzungen aufgewertet werden, um den Vegetationscharakter der Flächen zu wahren und zu entwickeln. Das Baugebiet kann auf diese Weise grün eingefasst werden. Darüber hinaus wird ein Übergangsbereich zu den angrenzenden Hausgärten geschaffen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Beseitigung des Abwassers sind durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und den angrenzenden Straßen gegeben.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin von der Fabeckstraße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob die Erschließung von der Straße Unter den Eichen 44/46 über das BAM Gelände wiederhergestellt werden kann (Situation vor der Grundstücksteilung). Allerdings setzt diese Planung das Einverständnis des Grundstückseigentümers voraus (Bundesanstalt für Immobilien), dieses wird aus Sicherheitsgründen vom Eigentümer des Grundstücks nicht erteilt.

Derzeit gibt es keine öffentliche Wegeverbindung von der Altensteinstraße / Fabeckstraße in Richtung Kamillenstraße. Um unnötig lange Fußwege zu vermeiden, werden öffentlich nutzbare Wegeverbindungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung mit einem Gehrecht gesichert.

Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der privaten Verkehrsflächen und der festgesetzten Tiefgarage (Hauptgebäude) zulässig, um den Anteil an versiegelten Flächen zu begrenzen. Insgesamt sollen den Besuchern und Angestellten ca. 280 bis 300 Stellplätze zur Verfügung stehen. Ein Großteil des Stellplatzbedarfs (150 -180) wird im Untergeschoss des Hauptgebäudes (Tiefgarage) untergebracht, wodurch das optische Erscheinungsbild des Plangebiets verbessert wird. Da es sich nicht um ein Gewerbegebiet mit hohem Liefer- und

Kundenverkehr handelt, werden innerhalb des Campus diese Verkehr eingeschränkt erfolgen. Die für Stellplätze und Lieferdienste vorgesehenen Flächen werden als ausreichend eingeschätzt, um das Umfeld (angrenzende Wohngebietsstraßen) vom Parkverkehr zu entlasten und zum anderen sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Unter der Zielstellung einer nachhaltigen Mobilität kommt dem Radverkehr eine wichtige Rolle zu. Insbesondere wird dies durch die technische Entwicklung und die zunehmende Verbreitung neuerer Fahrradtypen wie Pedelecs verstärkt. Der Bedarf an Fahrradstellplätzen soll gebäudenah unter- und oberirdisch untergebracht werden. Der Bauherr hat sich im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, einen Fahrradstellplatz je 100 m² BGF Büro /Arbeitsräumen zu errichten. Damit werden im Plangebiet begünstigende Voraussetzungen für den Radverkehr geschaffen.

Mit einer Mischung aus Forschungsbetrieben, Anlagen zur Entwicklung innovativer Technologien und wissenschaftsnahen Dienstleistungen im Cluster Life-Science, Gesundheitswirtschaft sowie Informations- und Kommunikationstechnologien soll ein forschungsorientiertes, hochwertiges Areal entstehen. Unter dem Aspekt Energieeffizienz soll das Vorhaben weitestgehend klimaneutral entwickelt werden. Die Sicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Zielstellungen erfordert einen besonderen Abstimmungsbedarf, der nicht allein durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden kann.

Zwischen dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und der WISTA GMBH (Bauherr) sind zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzende Regelungen und Maßnahmen vertraglich vereinbart worden. Zu diesem Zweck hat die WISTA GMBH einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf abgeschlossen.

Die vertraglichen Regelungen ergänzen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, um die Modalitäten des Nutzungskonzepts zu konkretisieren. Die vertraglichen Vereinbarungen enthalten weiterhin klarstellende Regelungen zum städtebaulichen Gestaltungs- und Freiraumkonzept, zum Schutz der benachbarten Wohnruhe (Lärmschutz), zur Versickerung des Niederschlagswassers, zum Ausbau erneuerbarer Energien und Energiesparmaßnahmen sowie Ergänzungen zur öffentlichen Nutzung der privaten Wegeverbindungen.

Die im Städtebaulichen Vertrag enthaltenen Regelungen sind im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens umzusetzen. Für die Kontrolle der vereinbarten Verpflichtungen aus dem Umwelt- und Naturschutzrecht sind die Ämter eigenständig verantwortlich. Das betrifft die Regelungen zum Bodenschutz (Umweltamt), Ersatzpflanzung und

Artenschutz/Anbringen von Nistampeln (Naturschutz) und Klima bzw. klimaneutrales Energiekonzept (Umweltamt).

Die Überprüfung der Vertragseinhaltung in Bezug auf die Einhaltung des Nutzungskonzepts, die Baudurchführung, die architektonische Gestaltung der Gebäude (Gestaltleitfaden) sowie die Gestaltung der Außenanlagen muss im Rahmen des Bauantrags erfolgen.

Hinsichtlich der tatsächlichen Auswirkungen des Bauvorhabens sind nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gesamtkomplexes Überprüfungen im Sinne des § 4b BauGB zu Verkehrsauswirkung (Umfeld), Lärm, Biotop- und Artenschutz und Energieverbräuche vorzunehmen und bei Erfordernis Maßnahmen zur Vermeidung unvorhersehbarer nachteiliger Auswirkungen durchzuführen. Der Städtebauliche Vertrag regelt hierzu eine Beteiligung an den Kosten in Höhe von 20.000 € durch den Bauträger. Seitens des Bezirks wird ein Bedarf für einen Betriebskindergarten innerhalb des Gründungszentrums zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Arbeit gesehen, da das Nutzungskonzept sich insbesondere an junge Unternehmer richtet. Die Überprüfung des Bedarfs durch den Bauträger sollte im Rahmen der Planung des Hauptgebäudes abgeschlossen sein.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Alle Hinweise und Stellungnahmen, die im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangen sind, wurden in der Abwägung von privaten gegenüber öffentlichen Belangen berücksichtigt.

Nach Auswertung der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurde der Planentwurf frühzeitig geändert. Im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Nähe Denkmal Teltow-Krankenhaus) wurde die Baumasse reduziert, um den bestehenden ca.10 m breiten Grünsaum (grüne Sichtbarriere) zu erhalten und den Umgebungsschutz gem. § 10 Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks sind damit nicht verbunden, da an anderer Stelle ein Ausgleich erfolgt.

Die öffentlichen Belange stehen grundsätzlich im Einklang mit den Belangen des Grundstückseigentümers (WISTA MANAGEMENT GmbH).

Private Belange, die aufgrund der Planung zurückgestellt werden müssen, sind nicht erkennbar. Durch die Festsetzung von Lärmkontingenten wird in erster Linie dem privaten Belang des individuellen Lärmschutzes der angrenzenden Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 6-33 Rechnung getragen.

Die Stellungnahmen der Träger- und Behörden bezogen sich insbesondere auf den Natur- und Umweltschutz. Die darin enthaltenen Hinweise wurden im Bebauungsplanverfahren

berücksichtigt und die Ergebnisse in der Begründung bzw. im Umweltbericht ergänzt. Die Umsetzung der von den Fachgutachtern empfohlenen Maßnahmen zum Baum- und Artenschutz wurde im Städtebaulichen Vertrag vertraglich festgelegt.

Dem öffentlichen Interesse, das Plangebiet klimaneutral zu entwickeln, verpflichtete sich die WISTA MANAGEMENT GmbH gegenüber dem Land Berlin, ein entsprechendes Energiekonzept zu umzusetzen (§ 4 im Städtebaulicher Vertrag). Für das Plangebiet ist eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung aus erneuerbaren Energien vorgesehen.

Dem Hinweis des Umweltamtes, die Anzahl der Stellplätze zu reduzieren wurde nicht gefolgt. Das Argument, die Steuerung des ruhenden Verkehrs ist ein effizientes Mittel zur städtebaulichen Verkehrssteuerung und damit zur Reduzierung der CO₂- Abgase, ist nur bedingt richtig. Fehlende Stellplätze führen auch zu mehr Belästigungen im Wohnumfeld durch Parkplatzsuchverkehr auf den angrenzenden Wohngebietsstraßen. Mit dem Angebot der Tiefgarage (Bestand) und den zulässigen Stellplätzen auf den privaten Verkehrsflächen lassen sich Störungen und Belästigungen durch das hinzukommende Verkehrsaufkommen für das Wohnumfeld vermeiden.

Zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs wird im Plangebiet ausreichend Vorsorge für den Radverkehr geschaffen (pro 100 m² BGF ein Radeinstellplatz).

Dem Hinweis der Industrie- und Handelskammer (IHK), den derzeit aktuellen Nutzern des Grundstücks mit befristeten Mietverträgen über den Bebauungsplan 6-33 Planungssicherheit zu geben, kann nicht entsprochen werden.

Die derzeitigen Nutzungen sind temporär zulässig bis das neue Planungsrecht in Kraft tritt (befristete Baugenehmigung). Geplant ist ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Technologie und Gründungszentrum“.

Um das Planungsziel zu erreichen, werden zukünftig nur bauliche Nutzungen zulässig sein, die in den textlichen Festsetzungen 1 und 2 des Bebauungsplanentwurfs 6-33 formuliert sind. Mietverträge bzw. deren Verlängerung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bauherr übernimmt die rechtliche und tatsächliche Freimachung des Vertragsgebiets und im Einvernehmen mit Berlin die Umsetzung etwaiger Nutzer, soweit dies zur Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist. Die WISTA MANAGEMENT GmbH soll den Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen helfen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern und insbesondere beim Umzug von Betrieben zu unterstützen (§ 5 Städtebaulicher Vertrag).

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ging eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN) ein. Darin wird eine Ergänzung des Umweltberichts zur besseren Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem „Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten“

gefordert. Diesbezüglich wurde der Umweltbericht ergänzt. Auf die Verwendung der gebietseigenen Gehölze für Berlin wird in der Begründung (Pflanzliste) hingewiesen. Wie den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Detail Rechnung getragen wird, ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Zeitraum vom 19. Juni 2017 bis einschließlich 19. Juli 2017 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während dieser Zeit gingen vier Stellungnahmen mit Hinweisen und Einwendungen ein, deren Belange gegenüber den öffentlichen Interessen abgewogen wurden.

Die Einwendungen eines Wirtschaftsvereins betrafen die Belange:

- temporäres Wohnen / Boardinghaus,
- Anschlussnutzung auf der Fläche B (Nebenanlage Heizhaus),
- Mangelnde Sicherheit durch Einfriedungsbeschränkung innerhalb des Grundstücks und Nutzung des Parks durch die Öffentlichkeit verbunden mit einem Gehrecht,
- Erweiterung des Betriebskonzepts mit Forschungslaboren der Sicherheitsstufe 3,
- Anzahl der Stellplätze für Kunden- und Lieferverkehr zu gering.

Zielsetzung des Bebauungsplans 6-33 ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wissenschafts- und Forschungsstandorts zu gewährleisten, der sich vorwiegend an junge Unternehmensgründer richtet (60 % der zulässigen Nutzungen). Die geographische und inhaltliche Nähe zu den bestehenden Universitäts- und Forschungseinrichtungen bietet nach der Nutzungsaufgabe als Krankenhausstandort die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Technologie- und Gründungszentrums.

Das Plangebiet ist umgeben von einem Wohngebiet, dessen besondere Schutzwürdigkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen ist, wodurch sich Einschränkungen in Bezug auf Lärm durch Verkehre und gewerbliche Nutzungen ergeben. Als Folge der Standortsituation ist ein Sondergebiet geplant, dessen zulässige Nutzungen sich von einem klassischen Gewerbegebiet mit Produktionsbetrieb und beachtlichem Kunden- und Lieferverkehr abgrenzen.

Die vorgebrachten Einwendungen gehen von einer anderen Entwicklungsrichtung mit einer rein gewerblichen Ausrichtung im Plangebiet aus. Allerdings stellt ein solches Gewerbegebiet einen planungsrechtlichen Dissens zum Wohnumfeld dar. Aus diesem Grund führen die vorgebrachten Einwendungen nicht zu Änderungen der Planung. Die Begründung zu den betreffenden Festsetzungen wurde um eine Klarstellung ergänzt.

Die Hinweise der Berliner Stadtreinigung (BSR), des IT- Dienstleistungszentrums Berlin und des BLN (Artenschutz) richten sich an das nachgeordnete Verfahren und werden dem Bauherrn zur Beachtung bei der Baudurchführung übergeben.

Durch Umnutzung und Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausgeländes als Technologie- und Gründungsstandort in innenstadtnaher und gut erschlossener Lage wird dem Planungsziel der Innenentwicklung entsprochen.

Gesamtbewertung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt.

Auf dem ehemals als Krankenhausstandort genutzten Grundstück soll ein Technologie- und Gründungszentrum entwickelt werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch - Gesundheit / Lufthygiene ergeben sich bei Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen, Beseitigung der Altlasten und Bodensanierungsmaßnahmen in sensiblen Nutzungsbereichen keine negativen Auswirkungen.

Die Auswirkungen der durch Lärm verursachten Beeinträchtigungen wurden im Rahmen einer gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung festgestellt und die Auswirkungen zusammenfassend bewertet. Mit den berechneten Emissionskontingenten kann ein ausreichender Schutz vor Störungen und Belästigungen im angrenzenden Wohngebiet erreicht werden. Mit den für nachts ermittelten geringen Emissionskontingenten zwischen 42 dB(A) in der Teilfläche 5 und 50 dB(A) in der Teilfläche 1 sind für die gewerbliche Nutzung erhebliche Einschränkungen bezüglich der Höhe und der Richtung der Schallabstrahlung verbunden. Geräuschintensive Arbeiten im Freien sind nachts kaum möglich. Auch der Liefer- und Ladebetrieb muss auf tagsüber begrenzt werden. Lüftungs- und Klimaanlage, die häufig auch nachts in Betrieb sein müssen – wenn auch in der Regel mit verringerter Leistung – sind so auszulegen und zu positionieren, dass die durch die Geräuschkontingente vorgegebenen Immissionsbegrenzungen an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden an den nächst gelegenen schutzbedürftigen Wohnhäusern (Zufahrtbereich Fabeckstraße) nur geringe, praktisch nichtwahrnehmbare Pegeländerungen (tags) verursacht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete bzw. geschützte Bestandteile gem. §§ 23 bis 30 BNatSchG. Ein Teil des Baumbestandes unterliegt dem Schutz gem. § 2 der Baumschutzverordnung Berlin.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind durch die bebauten Flächen und die Erschließungsflächen stark anthropogen geprägt. Die gärtnerisch gestalteten Flächen haben

eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und sind bei Verlust innerhalb relativ kurzer Zeiträume wieder herstellbar.

Mit der Umsetzung spezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unter Beachtung naturschutzrechtlicher Vorgaben sind derzeit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Durch den Erhalt eines hohen Anteils des Baum- und Gehölzbestandes und die Wiederherstellung bzw. Neuanlage von Vegetationsflächen können die Auswirkungen der Planung auf den Biotopbestand auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ein hoher Grünflächenanteil dauerhaft gesichert werden.

In der abschließenden naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung ist festzustellen, dass durch die umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen, Dachbegrünungen und wegen der auf den entsiegelten Flächen stattfindenden Begrünungsmaßnahmen keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind. Auch die große Zahl an Baumneupflanzungen kann die erforderlichen Fällungen ausgleichen.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und zur Vermeidung von Gefährdungen der lokalen Population können im Rahmen des Vorhabens vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Die zu bestimmenden Vorkehrungen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen erfolgen unter Berücksichtigung artspezifischer Lebensraumanforderungen auf der Grundlage der beauftragten spezifischen faunistischen Bestandserfassung- und -bewertung.

Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass zur Sicherung von Fortpflanzungsstätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter spezielle Nistkästen bzw. Nisthilfen an Altbäumen im Plangebiet vorgehalten werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Maßnahmen vorzusehen, die eine Reduzierung des tödlichen Vogelschlags erreichen (z. B. sichtbare Markierungen, reflexionsarmes oder vogelsicheres transparentes Glas). Da Insekten durch künstliche Lichtquellen ausgiebig gefährdet werden, die zu Verletzungen, zum Tod oder zur Störung des Tag-/Nachtrhythmus führen können, sollte insektenfreundliches warmweißes Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder bevorzugt LED-Lampen) eingesetzt werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens durch den Bauherrn vorzulegen. Durch die örtliche Versickerung des Niederschlagswasser und die geplante intensive bzw. extensive Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser zukünftig wieder stärker lokal zurückgehalten bzw. auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht, was die Wasserbilanz verbessert.

Durch die Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen kann erwartet werden, dass negative mikroklimatische Effekte, wie eine lokale Aufheizung vermieden werden.

Durch die räumliche Nähe zu den unter Denkmalschutz stehenden Kulturgütern sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Auf Grund der bestehenden Vorbelastung im Plangebiet und der im Gestaltleitfaden vorgegebenen Verpflichtungen bei Umsetzung des Vorhabens lassen sich die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf ein Minimum beschränken.

Verpflichtungen des Bauträgers zur gesundheits- und umweltschonenden Baudurchführung (§ 8, Städtebaulicher Vertrag):

Die Überwachung der Baumaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Ziel der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ist die Sicherung einer umweltverträglichen Durchführung sämtlicher Bauphasen. Hierbei sind alle geeigneten Maßnahmen zu überwachen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei der Baudurchführung vermieden oder verringert werden können. Dies betrifft insbesondere: den Schutz des Oberbodens und des Grundwassers, den Schutz vor Lärm- und Staubimmissionen, den Erhalt und Schutz von Einzelbäumen und den Artenschutz. Sämtliche die ökologische Baubegleitung betreffende Maßnahmen und besondere Ereignisse sind zu dokumentieren und nach Abschluss der Baumaßnahmen der zuständigen Naturschutzbehörde als Nachweis zu übergeben.

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik auszurichten (geräuschgedämmte, emissionsarme Baufahrzeuge und -maschinen). Dadurch werden baubedingte Lärmbeeinträchtigungen und Schadstoffemissionen auf ein Mindestmaß reduziert

Vor den geplanten Baumfällungen ist zeitnah deren potentieller Besatz mit geschützten Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen.

Des Weiteren ist vor Beginn der Maßnahme die Umsetzung der vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen (3 Nistkästen) zu kontrollieren.

Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen sind zu erfassen und nach Menge und Qualität zu überprüfen.

Planungsalternativen

Die Krankenhausnutzung wurde aufgegeben, weil kein Bedarf mehr daran bestand. Eine gewerbliche Nachnutzung ist in den letzten Jahren nur in kleinen Teilbereichen erfolgt. Als Planungsalternativen für eine Nachnutzung der Fläche wären der Neubau eines allgemeinen Wohngebiets oder von Einrichtungen für soziale Zwecke planungsrechtlich denkbar.

Fazit

Der Bebauungsplan 6-33, als integraler Bestandteil des Entwicklungsschwerpunktes für den Wissenschafts- und Forschungsstandort SüdWest, trägt zur Erfüllung der bezirklichen Zielsetzung, Unternehmen und Arbeitsplätze im Bezirk zu halten, bei.

Berlin, den 28.03.2018

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Lappe
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung