



## Bebauungsplan Nr. 7 - 103

für den Ausbau des Umweltbundesamtes (UBA) am Schichauweg  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs



Lage des Plangebiets (Quelle: Brandenburg Viewer - bearbeitet)

### Lage und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Süden des Ortsteils Marienfelde an der Grenze zu Brandenburg (siehe Luftbild). Es wird begrenzt durch Grünland der Berliner Wasserbetriebe (BWB) im Osten, die öffentliche Grünfläche „Birkenwäldchen“ im Süden, die Kleingartenanlage „Kolonie Birkholz“ im Westen und den Freizeitpark Marienfelde im Norden.

**Geschichte:** Die Flächen südlich, westlich und z.T. auch nördlich des Plangebiets wurden ab 1900 bis in die 1970er/ 1980er Jahre vorwiegend zur Reinigung der Berliner Abwässer als Rieselfelder sowie ab 1950 zur Müllablagerung genutzt, daneben gab es auch Landwirtschaft. Der Freizeitpark Marienfelde entstand ab 1980 auf einer ehemaligen Mülldeponie. Heute steht er der Bevölkerung als naturnaher Park zur Verfügung. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen der Wasserbetriebe sollen überwiegend naturnah weiterentwickelt werden.

**Erreichbarkeit:** Autos und Lkw erreichen das Plangebiet über den Schichauweg. Die B 101 ist etwa 4 km entfernt, die B 96 ist etwa 3 km entfernt. Die Buslinien X83 und 275 sind etwa 900 m bzw. 1,2 km weiter östlich zu erreichen; der S-Bahnhof



Luftbild des Gebiets (Foto: Kento Ruhl)



Luftbild des Gebiets (Foto: UBA)

„Schichauweg“ liegt etwa 1400 m entfernt Richtung Osten.

Mit dem Fahrrad erreicht man das Gebiet zusätzlich von Westen aus entlang des Mauerwegs oder durch die Kleingartenanlage.

### **Anlass und Erforderlichkeit**

Das Umweltbundesamt (UBA) ist die zentrale Umweltbehörde des Bundes. Der vom UBA betriebene Laborstandort Marienfelde war die erste Forschungsinstitution für Umwelthygiene in Deutschland; bereits seit den 1970er Jahren wurde dort Forschung im Umweltbereich betrieben.

Zurzeit ist das UBA noch auf sechs Standorte in ganz Deutschland verteilt. Zukünftig ist eine Konzentration von sechs auf vier Standorte geplant. Dabei soll der Standort am Schichauweg der zentrale Labor- und Forschungsstandort des UBA sein. Hierzu ist ein Ausbau des Standortes Marienfelde notwendig.

Mit dem Bebauungsplan soll ein „rechtlicher Rahmen“ geschaffen werden, der den Bau von Gebäuden und Forschungsanlagen im erforderlichen Umfang regelt. Der Bezirk begrüßt die Planungen, auf dem bereits vorhandenen Gelände des UBA die Forschung im Umweltbereich zu intensivieren und fasste daher am 14.02.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-103.

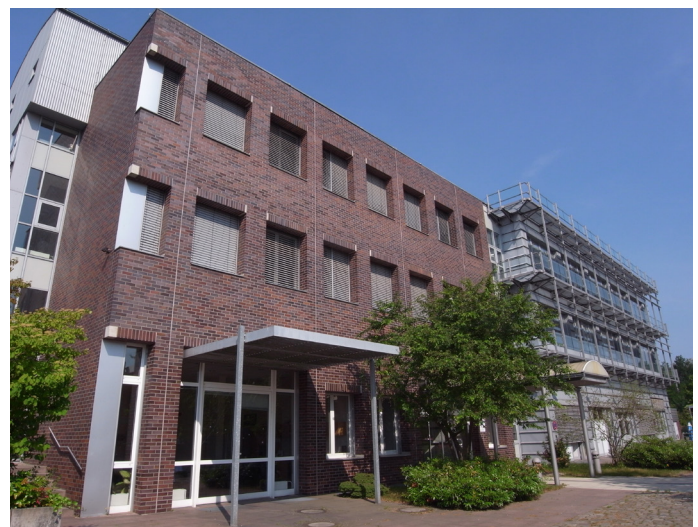
### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Nach dem derzeitigen Planungsrecht ist der UBA-Standort am Schichauweg als „unbebauter Außenbereich“ zu beurteilen (§ 35 Baugesetzbuch). Der für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte geplante Ausbau des Laborstandortes ist danach nicht möglich.

Daher bedarf es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans.



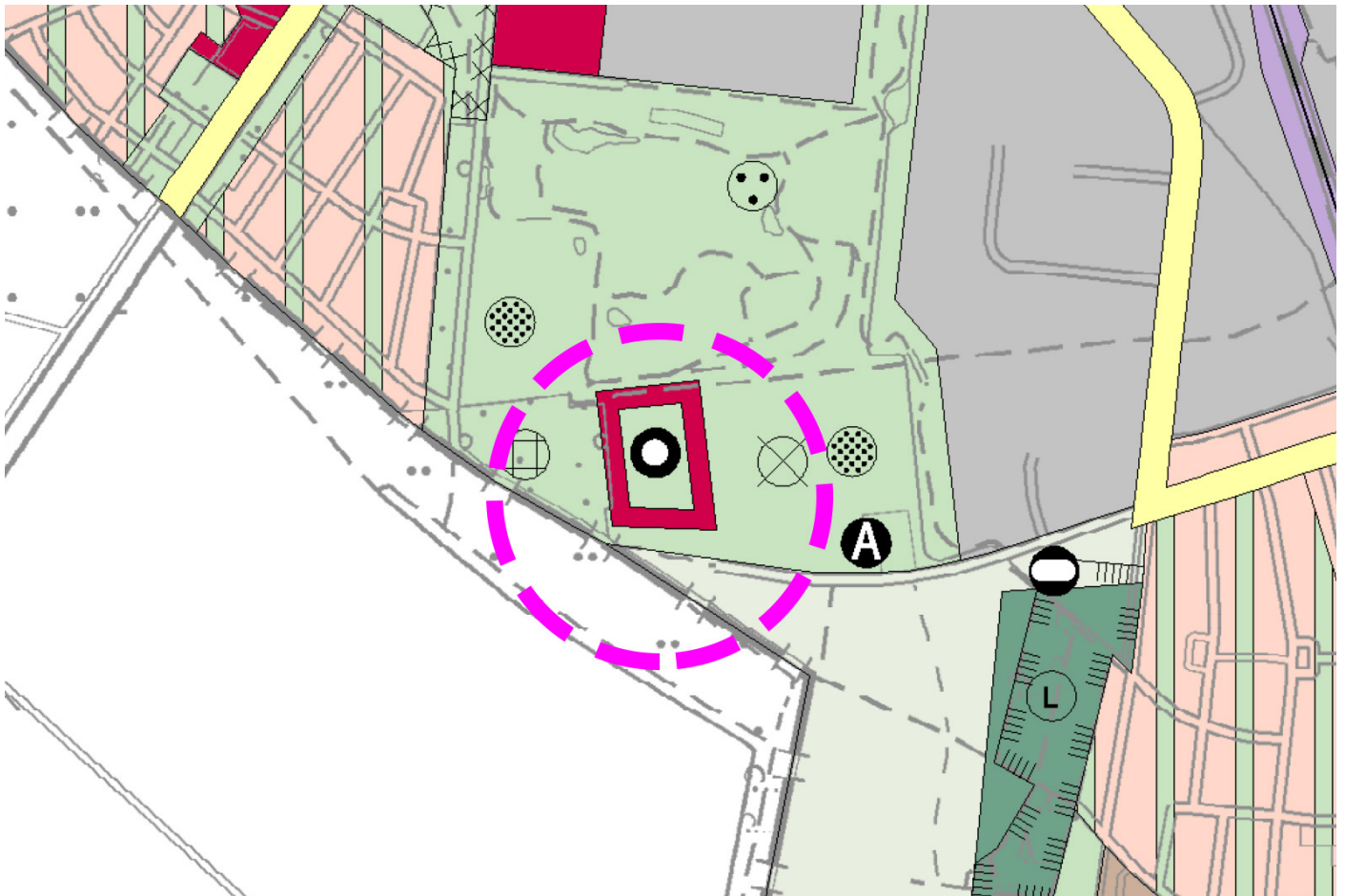
*Aufnahme des Plangebiets (Foto: BBR)*



*Aufnahme des Plangebiets (Foto: BBR)*



*Haus 2019 – Erstes klimapositives Gebäude (Foto: BBR)*



Ausschnitt FNP, aktuelle Arbeitskarte (Quelle: Geoportal - FIS-Broker)

## Gesamtstädtische Planung

Neue Bebauungspläne müssen mit dem Berliner Flächenutzungsplan – der gesamtstädtischen Planung – vereinbar sein (sog. „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Der FNP stellt das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche Verwaltung mit hohem Grünanteil“ dar. Der Bebauungsplan 7-103 ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

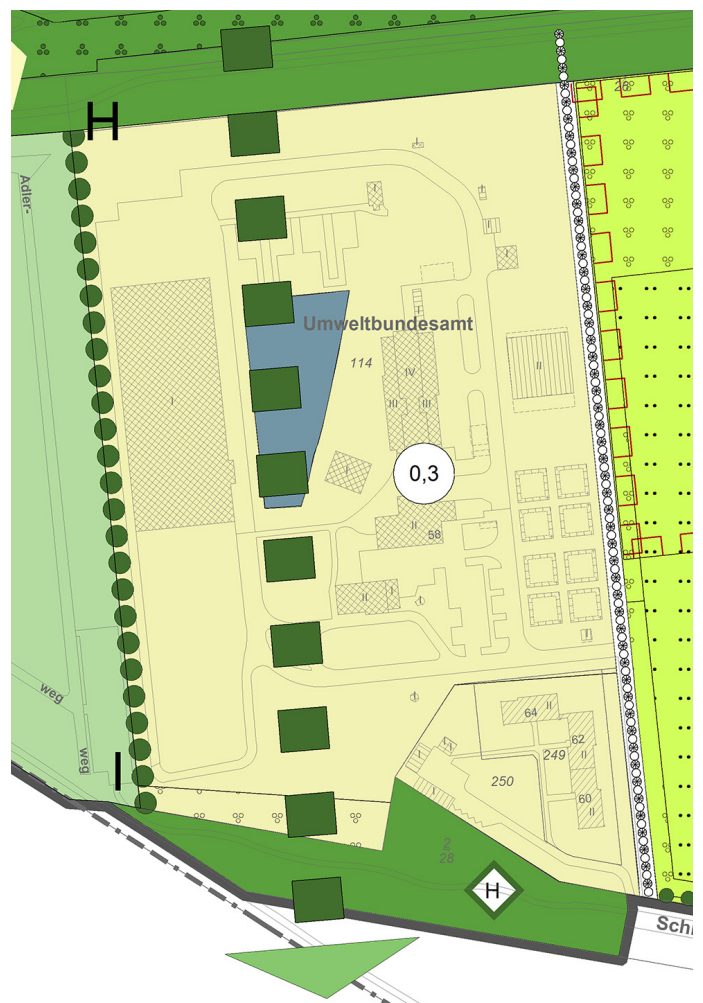
## Landschaftsplan

Das Plangebiet des B-Plans 7-103 befindet sich zusätzlich innerhalb des Landschaftsplans 7-L-6 „Landschaftspark Marienfelde“.

Auch der Landschaftsplan wird derzeit neu aufgestellt. Der Bezirk möchte damit große Freiflächen zugunsten der Natur und für die Erholung reservieren. Typische Teile der Landschaft und wertvolle Biotop sollen erhalten und entwickelt werden.

Für das Grundstück des UBA sieht der Entwurf des Landschaftsplans (siehe Ausschnitt) vor, einen sog. Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 festzulegen. Dieser bietet eine gewisse Flexibilität: Er kann durch verschiedene Maßnahmen wie Baumpflanzung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung usw. erreicht werden. Er dient auch der Sicherung vorhandener Biotop und Gehölze.

Die Entwürfe von Bebauungsplan und Landschaftsplan sind aufeinander abgestimmt.



Ausschnitt Landschaftsplan; Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

## Inhalt des Bebauungsplans 7-103

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 7-103 ist die Nachverdichtung und Entwicklung des Standortes des Umweltbundesamtes (UBA) am Schichauweg.

Bereits vor dem offiziellen Aufstellungsverfahren wurde die Planung vorbereitet: Es wurden eine Machbarkeitsstudie und ein Verkehrsgutachten angefertigt sowie ein Masterplan (Architekturstudie) entwickelt. Dabei wurden verschiedene Fachbehörden des Bezirks und des Senats beteiligt (z.B. zum Thema Verkehr).

Hieraus wurde der Vorentwurf für den B-Plan entwickelt.

**Art und Maß der baulichen Nutzung:** Als Art der baulichen Nutzung soll „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Forschungsstandort“ festgesetzt werden.

Das Ziel der Planung ist der Ausbau des UBA. Daher wird eine überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) von 0,8 als erforderlich angesehen. Das bedeutet: 80% des Grundstücks können mit Gebäuden, Versuchsanlagen, Wegen, Stellplätzen usw. bebaut werden, und 20 % bleiben für Grün reserviert.

**Maximale Gebäudehöhen:** Im westlichen Bereich wird eine Gebäudehöhe von 15 m über Gelände festgesetzt, im Nordosten eine Gebäudehöhe von 20 m und im Osten 26,25 m über Gelände. Für den mittleren Bereich wird eine maximale Bauhöhe von 4,0 m über Gelände festgesetzt, um die vorhandene Frischluftschneise zu sichern.

**Erschließung:** Die Zufahrt für Kfz erfolgt wie bisher über den Schichauweg, der gemäß Gutachten auch für eine intensivere Nutzung ausreichend ist. Die bestehende Zufahrt auf der Ostseite, ca. 135 m lang, wird nach Norden zum Freizeitpark Marienfelde verlängert und als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Ausschließlich Anlieger des UBA dürfen diese Zufahrt bis zu den UBA-Einfahrten nutzen, ansonsten ist der Weg nur zu Fuß und für Fahrräder durchgängig bis zum Freizeitpark Marienfelde.

**Maßnahmen zum Umweltschutz:** Im B-Plan werden Baumpflanzungen, Stellplatzbegrünung, Dach- und Wandbegrünung und die Sicherung und Entwicklung der bereits vorhandenen Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Regenwasser soll versickert werden, soweit möglich.

Das südlich des Plangebietes vorhandene „Birkenwäldchen“ wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt.

Zur vorläufigen Sicherung der zwölf ehemaligen Betriebswohnungen der Wasserbetriebe setzt der Bebauungsplan ein auflösend bedingtes Baurecht für eine Wohnnutzung fest. Als Nachfolgenutzung (siehe Nebenzeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfes) ist – so wie im übrigen UBA-Gelände – die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungsstandort“ vorgesehen.



## Umweltbezogene Informationen

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Alle neu durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sollen vermieden bzw. kompensiert werden.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht (als Teil der Begründung) ermittelt, beschrieben und bewertet. Als fachliche Grundlage hierfür werden Untersuchungen (Gutachten) zu den „Schutzgütern“ Pflanzen, Biotope, Tiere, Klima, Boden, Wasser, Mensch usw. durchgeführt. Hierzu gehört auch ein Artenschutzfachbeitrag.

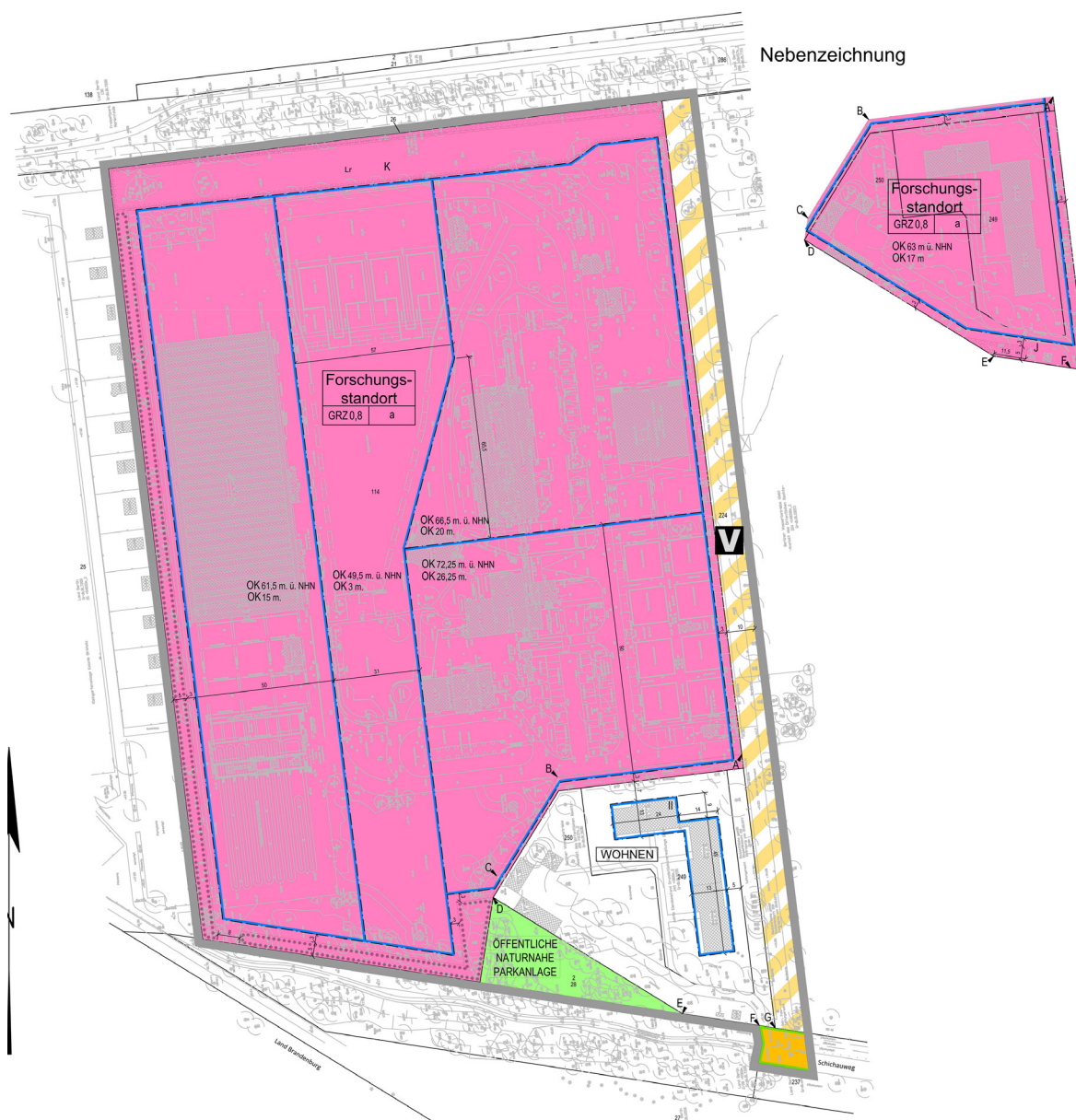
In einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe auf der einen Seite und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf der anderen Seite gegenübergestellt.

## ► Biototypen und Pflanzen

Im Oktober 2019 und im Juni 2023 wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Dabei wurden im Ergebnis die folgenden, gemäß § 28 Berliner Naturschutzgesetz geschützten, Biotope festgestellt: artenreiche Frischwiesen und Röhrichtbestände.

An der östlichen Böschung der Versuchsteichanlage wurde die nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Sandstrohlblume festgestellt.

Auf dem Gelände des UBA befindet sich überwiegend mittelalter Baumbestand, der zum Großteil aus heimischen Arten besteht. Etwa 100 dieser Bäume sind wegen ihrer Größe nach Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Es wurden 12 verschiedene Baumarten kartiert; häufigste Baumart ist die Eiche. Der Gesundheitszustand aller Bäume ist gut.



## ► Tiere

2019 fanden Begehungen zur Standortanalyse des Lebensraumpotenzials für geschützte Tierarten lediglich auf dem Gelände des UBA statt. Untersucht wurden Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge.

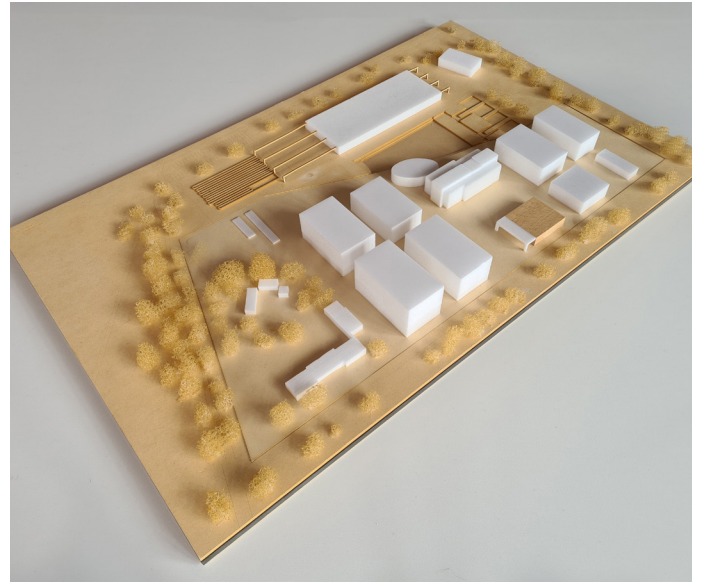
Folgende Tierarten wurden u.a. gefunden: Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse, Zauneidechsen in einem reproduktionsfähigen Bestand, Nachtkerzenschwärmer und Großer Feuerfalter (Schmetterlinge), Grünfrösche, Teichmolche und weitere Amphibien, Rauchschnalben und weitere Vogelarten (Gebäude-, Boden- und Höhlenbrüter). Eine erneute vollständige Kartierung für das gesamte Plangebiet erfolgt 2024.

## ► Klima, Boden und Wasser

**Klima:** Ein „Wärmeinseleffekt“ wie in der Innenstadt ist wegen der großflächigen Grünflächen in der Umgebung nicht vorhanden. Der erhöhte Versiegelungsgrad belastet die thermische Situation insgesamt, daher soll der Luft- und Biotopkorridor mit der Planung umgesetzt werden.

**Boden:** Die Hauptbodenart von Ober- und Unterboden besteht aus stark lehmigem Sand. Die ursprünglichen Böden sind durch Aufschüttung, Abgrabung, Verdichtung und Versiegelung stark überformt. Gemäß Berliner Umweltatlas sind die Böden durchlässig und das Filtervermögen daher gering. Altlasten durch die Vornutzung als Klärwerk wurden bereits saniert.

**Wasser:** Im Plangebiet befinden sich diverse Teiche, die zu Forschungszwecken betrieben werden. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als gering zu bezeichnen.



Modell (Foto: Telluride Architektur)



Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Telluride Architektur)



Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Telluride Architektur)