

Bebauungsplan 7-76 „Gewerbepark Nahmitzer Damm“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Abb. 1 Schwarzplan mit bedeutenden Grünräumen und Geltungsbereich



Abb. 2 Luftbild mit Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marienfelde des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 21 ha. Der Gebäudebestand auf dem Gelände setzt sich aus einem sechs- bis siebenstöckigen Verwaltungsgebäude im Norden des Grundstücks Nahmitzer Damm 12 und einem ein- bis zweistöckigen Gastronomiegebäude auf dem Grundstück Nahmitzer Damm 18 zusammen. Nördlich wird es vom Nahmitzer Damm mit dem nördlich anschließenden historischen Ortskern des Dorfes Marienfelde mit dem Gutspark und dem Bundesinstitut für Risikobewertung begrenzt. Im Osten schließt ein Bau- und Gartenmarkt an, weiter östlich der Grünzug entlang des Königsgrabens in Nord-Süd-Richtung mit dem Röthepfuhl und dem Freseteich und angrenzend das Gewerbegebiet Motzener Straße. Südöstlich befindet sich eine Kompostieranlage. Südlich grenzt das Gebiet an den Freizeitpark Marienfelde und den Landschaftsraum der Marienfelder Feldmark. Westlich befindet sich das Bundesinstitut für Risikobewertung.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Nahmitzer Damm, einer Hauptverkehrsstraße überörtlicher Bedeutung. Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über eine bereits vorhandene Einfahrt mit einer

Lichtsignalanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Zudem befindet sich östlich an den Geltungsbereich angrenzend eine weitere Erschließungsstraße über das benachbarte Grundstück Nahmitzer Damm 26. Auf dieser Straße liegt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Nahmitzer Damm 12 und 18. Im weiteren Verfahren wird umfassend untersucht werden, ob die vorhandene Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung in der näheren Umgehung des Plangebiets für eine Gewerbenutzung ausreichend ist. Aufgrund der vorherigen Nutzungen sind bereits Stellplatzflächen im Plangebiet vorhanden. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In direkter Nähe zum Planungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle Nahmitzer Damm/ Marienfelder Allee mit sieben Buslinien, darunter zwei Expressbuslinien. Der S-Bahnhof Buckower Chaussee liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Anlass/Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan 7-76 ist das Brachliegen der seit Anfang der 1990er Jahre ungenutzten Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese bieten mit einer Fläche von knapp 17 ha die einzigen großflächigen und zusammenhängenden Flächenpotentiale für Gewerbenutzungen im südlichen Marienfelde.

Am 27.08.2014 hat die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin einstimmig einen Beschluss gefasst, in dem sie das Bezirksamt ersucht, für die ungenutzte Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs planungsrechtlich die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des benachbarten Verkehrsknotenpunktes zur B 101 zu verfolgen.

Auf dem Gelände am Nahmitzer Damm 12 befand sich bis Anfang der 1990er Jahre eine großflächige Produktionsstätte eines Industriebetriebs. Nach Einstellung der Produktion an diesem Standort und dem Scheitern von Ansiedlungen neuer Nutzer wurden die Produktionshallen 2009 abgerissen. Heute ist der Betrieb noch auf dem nördlichen Teil des Grundstücks mit einem Verwaltungsgebäude ansässig, der südliche Teil liegt brach.

Da das derzeit geltende Planungsrecht keine Bebauung der Brachflächen zulässt, ergibt sich für die angestrebte gewerbliche Nutzung zwingend ein Planerfordernis und damit der Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe Planungsrechtliche Ausgangssituation).

Auf dem Grundstück Nahmitzer Damm 18 befindet sich ein Gastronomiegebäude (Fast Food Filiale). Dieses Grundstück wird aufgrund der vorhandenen Straße in die Planung einbezogen, um eine leistungsfähige Erschließung für den Gewerbepark Nahmitzer Damm planungsrechtlich zu sichern.



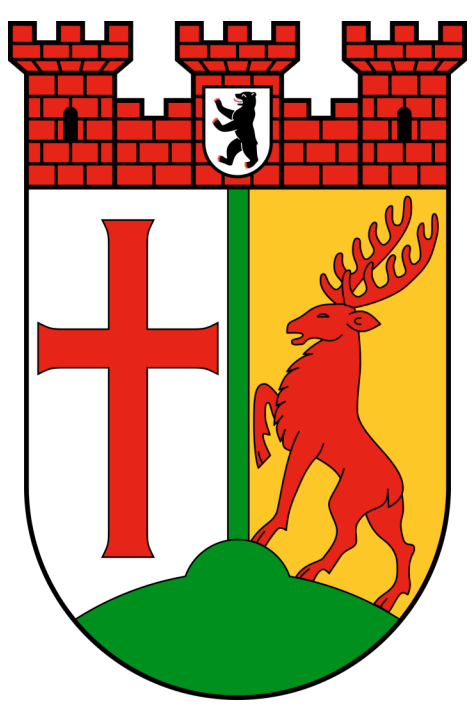
Abb. 3 Blick von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs 12 auf das Verwaltungsgebäude mit der Brachfläche im Vordergrund



Abb. 4 Freseteich östlich des Plangebiets



Abb. 5 Blick auf den Freizeitpark Marienfelde



Bebauungsplan 7-76 „Gewerbepark Nahmitzer Damm“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Abb. 6 Leitbild für den Entwicklungsbereich Marienfelde Süd



Abb. 7 Städtebauliches Konzept: Vorzugsvariante einer möglichen Bebauung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Als verbindliches Planungsrecht gilt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958; darin ist der überwiegende Bereich des Planungsgebiets als Baulandreserve dargestellt. Diese Gebietsausweisung gilt als nicht übergeleitet und deshalb als nicht verbindlich. Somit gelten hier die Vorschriften der §§ 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 (Bauen im Außenbereich) Baugesetzbuch (BauGB). In einem kleinen nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist gemischtes Gebiet der Baustufe II/2 und II/3 ausgewiesen. Die Brachfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs grenzt südlich an den Freizeitpark Marienfelde. Durch diesen übergreifenden Landschaftsraum sind die Voraussetzungen für eine Beurteilung nach §35 BauGB erfüllt.

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da eine Entwicklung von Gewerbeflächen geplant ist, ist die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

Das Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans Tempelhof 2/3 (Stand: 1999) sieht für das Plangebiet im Norden und Süden Gewerbegebiet und in der Mitte einen Streifen Industriegebiet vor. Östlich des Planungsgebiets wird ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

Im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich ist das Gebiet als Teil des Entwicklungsstandorts Motzener Straße mit dem Entwicklungsziel der Sicherung von Flächen für den produktionsgeprägten Bereich und Aktivierung von Flächenpotentialen vorgesehen. Einzelhandel ist generell auszuschließen.

Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes im weiteren Verfahren in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse werden Eingang in die Planung finden.

Derzeit werden die wesentlichen Belange wie folgt eingeschätzt:

Im Landschaftsprogramm 1994 wird der südliche Teil des Geltungsbereichs als Vorranggebiet Boden- und Klimaschutz ausgewiesen. Im Vorranggebiet Bodenschutz wird die Schonung des natürlichen Bodenaufbaus, Vermeidung von Bodenversiegelung, bodenschonende Bewirtschaftung und Sanierung stark verunreinigter Böden gefordert. Im Vorranggebiet Klimaschutz gilt der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und Verringerung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz wird für den städtischen Übergangsbereich, dem der südliche Teil des Geltungsbereichs zugeordnet ist, der Erhalt einer hohen biologischen Vielfalt gefordert.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Prioritätsfläche für Biotopschutz und Biotopverbund ausgewiesen, für das die vorrangige Entwicklung von Arten der Feldfluren und Wiesen gefordert wird. Der Freizeitpark Marienfelde ist als Verbindungsbiotop dargestellt.

Der überwiegende, südliche Teil des Geltungsbereichs liegt brach und ist somit als Biototyp Industrie- und Gewerbebrache einzuordnen. Obwohl die Fläche unversiegelt ist, konnte sich durch Bodenbearbeitung keine Ruderalvegetation ansiedeln. Die ehemaligen weitläufigen Stellplatzanlagen sind überwiegend versiegelt. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich artenarmes Grünland.

Wesentlicher Planinhalt

Das städtebauliche Konzept sieht eine Entwicklung eines hochwertigen und kleinteiligen Gewerbeparks vor, welcher auf die bestehende Umgebung Rücksicht nimmt. Einen besonderen Schwerpunkt bildet dabei die Vernetzung der verschiedenen Grünflächen, die sich im Umfeld des Geltungsbereiches befinden. Im Übergang zum Freizeitpark Marienfelde wird ein 80 Meter breiter unüberbaubarer Streifen als naturnahe Grünfläche geplant.

Als Art der Nutzung ist überwiegend „Gewerbegebiet“ vorgesehen. Dabei ist Einzelhandel generell auszuschließen. Dies entspricht dem Einzelhandelskonzept des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und verhindert eine Einzelhandelskonzentrationen außerhalb der Zentren.

Es ist eine für Gewerbegebiete geringe bauliche Dichte mit Grünfestsetzungen geplant, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Dadurch soll gleichzeitig ein attraktiver und durchgrünter Gewerbepark entstehen.

Außerdem wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um zu ermitteln, welche bauliche Dichte der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Umgebung des Plangebiets verträglich ist und ob Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung getroffen werden müssen.

Zudem soll die Dichte der Bebauung vom Norden zum Süden im Geltungsbereich abnehmen, um einen geeigneten städtebaulichen Übergang zum Freizeitpark Marienfelde zu schaffen. Eine Stärkung der Verbindung der Grünräume Freizeitpark Marienfelde und dem Gutspark Marienfelde wird planungsrechtlich durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vom Norden in den Süden des Geltungsbereichs gesichert werden.

Die interne Erschließung des zukünftigen Gewerbeparks soll durch eine private Straße erfolgen. Neben dem Zweck der inneren Erschließung des Geltungsbereiches soll sie zudem der räumlichen Gliederung dienen. Dies unterstützt die Zielstellung einer kleinteiligen Gliederung des Gewerbeparks. Die Anbindung an den Nahmitzer Damm soll an entlang der westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets durch eine leistungsfähige Ringerschließung erfolgen.



Abb. 8 Städtebauliches Konzept: Bebauungsvariante 2