

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

06.02.2023

Stadtentwicklungsamt

Apparat: 2318

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 14.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan 7-103 für die Grundstücke Schichauweg 58-64 und Teilflächen der Flurstücke 2/28 und 224 der Flur 2 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt,

1. die **Aufstellung des Bebauungsplans 7-103** für die Grundstücke Schichauweg 58-64 und Teilflächen der Flurstücke 2/28 und 224 der Flur 2 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde,
2. die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden Vorlage zur Kenntnisnahme hiervon zu informieren.

4. Begründung:

Ist der Anlage zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 5 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), § 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

Keine

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Anlage

Anlage 1 - Übersichtskarte des beabsichtigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-103

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drucksache Nr. **XXX/XXI**

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über den

Bebauungsplan 7-103 für die Grundstücke Schichauweg 58-64 und Teilflächen der Flurstücke 2/28 und 224 der Flur 2 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 14.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan 7-103 für die Grundstücke Schichauweg 58-64 und Teilflächen der Flurstücke 2/28 und 224 der Flur 2 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde aufzustellen.

Begründung

Anlass und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans 7-103. Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Forschungsstandort“. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von bis zu 0,8 festgesetzt werden; die zulässige Höhe für bauliche Anlagen soll für die Teilgebiete von 2,5 m bis zu 26 m über Gelände variieren.

Anlass für die Aufstellung sind die Planungen des Umweltbundesamtes (UBA, zentrale Umweltbehörde des Bundes und Vorhabenträger), ihre bundesweit verteilten Standorte zu konzentrieren und hierfür den Standort Berlin-Marienfelde auszubauen.

Am Standort in Berlin Marienfelde wird vorwiegend Forschung im Bereich Wasser und Chemikalien betrieben. Zukünftig soll Forschung in den Bereichen Mikrobiologie, Molekularbiologie, Umweltmedizin und Abwasser hinzukommen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planungen strebt das UBA eine Vergrößerung der Nutzfläche auf rund 22.000 m² an. Insgesamt sollen aus 21 Fachgebieten bzw. Arbeitseinheiten 10 Cluster mit Schwerpunkten zu unterschiedlichen Forschungsfeldern gebildet werden. Dies wird zu einer deutlichen Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze führen.

Als Grundlage für eine Gesamtplanung der zukünftigen baulichen Entwicklung wurde ein Masterplan entwickelt. Dabei wurden verschiedene Varianten zur Entwicklung des Laborstandortes erarbeitet und mit der Bezirksverwaltung vorabgestimmt. Im Ergebnis erscheint die Variante „Campus“ (d.h. Anordnung höherer Gebäude um zentrale Bereiche mit niedrigen Anlagen) als Grundlage für die Festsetzungen des B-Plans geeignet zu sein. Nach Einschätzung des Stadtentwicklungsamtes kommen - außer dem Fortführen der genehmigten Nutzung - keine tatsächlich zur Umsetzung geeigneten Planungsalternativen i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB in Betracht.

Die Ergebnisse der Vorplanung wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung bereits vorgestellt und diskutiert.

Die Nutzungsausweitung und -intensivierung auf dem UBA-Gelände und die zukünftig geplanten Gebäude sind auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht genehmigungsfähig. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Aufstellungsverfahren sind anstehende planerische Konflikte zu lösen.

- Der südöstliche Teilbereich (Grundstücke Schichauweg 60-64) soll langfristig ebenfalls durch das UBA als Teil des Forschungsstandortes genutzt werden. Die zurzeit ausgeübte Wohnnutzung ist nicht mehr i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Beim Aufstellungsverfahren ist daher zu prüfen, ob und welche Festsetzungen hierzu zukünftig nötig sind.
- Außerdem soll die Anbindung des UBA-Grundstückes planungsrechtlich geregelt werden und die Erschließung auch für Fußgänger und Radfahrer gemäß Berliner Mobilitätsgesetz verbessert werden. Hierzu soll eine Verbindung zwischen dem Schichauweg und dem Freizeitpark Marienfelde geschaffen werden.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Marienfelde des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nahe der Landesgrenze zu Brandenburg. Der vorgesehene Geltungsbereich wird durch den Freizeitpark Marienfelde (im Norden), ein Grundstück der Berliner Wasserbetriebe (im Osten), eine Grünfläche (Birkenwäldchen, im Süden) und die Kleingarten-Kolonie „Birkholz“ (im Westen) begrenzt. Die Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg ist zwischen 13 und 80 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze entfernt. Das ca. 6,4 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/28 (teilweise), 114, 224 (teilweise), 237 (teilweise), 249 und 250 der Flur 2 der Gemarkung Marienfelde.

Das ca. 5,4 ha große Gelände des UBA war ehemals Teil eines größeren Geländes der Berliner Wasserbetriebe. Auf dem Gelände befinden sich technische Versuchsanlagen wie z.B. eine Fließ- und Stillgewässer-Simulationsanlage, Tiefbrunnen, Speicherteiche, Labore, eine Mesokosmenanlage (zur Simulation biologischer, chemischer und physikalischer Prozesse) sowie bis zu viergeschossige, ca. 18 m hohe Labor- und Bürogebäude. Das Gelände ist zu etwa 60 % bebaut bzw. versiegelt. Im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes (Schichauweg 60-64) befinden sich Wohngebäude, die ehemals als Werkwohnungen der Berliner Wasserbetriebe errichtet wurden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für Kfz erfolgt über eine bauordnungsrechtlich gesicherte Zufahrt von Osten über eine untergeordnete Teilfläche der Berliner Wasserbetriebe und weiter über den Schichauweg, der seinerseits an die Motzener Straße anbindet. Eine hinreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht gegeben. Das Gebiet kann zusätzlich von Westen (über den Diedersdorfer Weg und das Birkenwäldchen) mit dem Fahrrad erreicht werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, und es stellt auch keinen zusammenhängenden Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB dar. Der Baunutzungsplan wurde für den Bereich des Plangebietes nicht übergeleitet. Daher ist das Plangebiet als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen. Die vorhandenen Gebäude und aktuell ausgeübten Nutzungen auf dem ehemaligen Gelände der Berliner Wasserbetriebe wurden ab 1967 nach und nach auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt.

Die auf dem Grundstück Schichauweg 60-64 vorhandenen Wohngebäude sind ehemalige Werkwohnungen der Berliner Wasserbetriebe, die ihre planungsrechtliche Privilegierung verloren haben. Zukünftige Festsetzungen sind im Planverfahren zu klären.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ mit hohem Grünanteil dargestellt.

Wesensmerkmal der Darstellung „Gemeinbedarf“ ist es, dass diese Einrichtungen der Allgemeinheit dienen und ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Eine Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung ist dann erforderlich, wenn aus städtebaulichen Gründen ein bestimmter Standort für genau diese Nutzung – z.B. „Forschung“ – gesichert werden soll.

Die Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung „Forschungsstandort“ im Bebauungsplan 7-103 ist aus der anderslautenden Zweckbestimmung „Verwaltung“ der Darstellung im FNP ebenfalls entwickelbar, da das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ein Abweichen in gewissem Maße für die Art, das Maß und/oder die räumlichen Grenzen erlaubt. (Dies wurde durch ein Urteil des BVerwG vom 28.2.1975 bereits klargestellt.)

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In Übereinstimmung mit der Darstellung des FNP sieht die Bereichsentwicklungsplanung für den Standort eine vergleichbare Zielsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ mit hohem Grünanteil vor.

Landschaftsplan

Das Bezirksamt hat am 23.06.2020 die Aufstellung des Landschaftsplans 7-L-6 „Landschaftspark Marienfelde“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 10.3. bis 7.5.2021 durchgeführt. Für die Versuchsflächen auf dem UBA-Grundstück sieht der Vorentwurf des Landschaftsplans die Festlegung naturhaushaltswirksamer Flächen durch Ausweisung eines Biotop-Flächenfaktors von 0,6 (BFF) vor; Ziel ist die Sicherung vorhandener Biotope und Gehölzstrukturen. Zwischen diesem Planungsziel des Landschaftsplans-Vorentwurfs und den mit dem B-Plan 7-103 verfolgten Zielen (insbesondere zum Maß der Nutzung) besteht nach bisheriger überschlägiger Prüfung ein Widerspruch, der im weiteren Planverfahren zu lösen ist.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 1958 weist die Fläche des Geltungsbereichs als Nichtbaugebiet aus. Diese Festsetzung wurde nicht nach dem BBauG übergeleitet.

Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt nicht an andere rechtsverbindlich festgesetzte Bebauungspläne an. Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-96 Diedersdorfer Weg, der sich zurzeit im Verfahren befindet, ist ca. 150 m in nordwestlicher Richtung entfernt.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft

Der StEP Wirtschaft 2030 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

StEP Wohnen

Der StEP Wohnen 2030 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Ziel und Zweck der Planung, planerische Inhalte

Der Bebauungsplan 7-103 soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungsstandort“ und als öffentliche Straßenverkehrsfläche sichern. Im Verfahren ist außerdem zu prüfen, ob die vorhandene Wohnnutzung (Schichauweg 60-64) zeitlich befristet bis 2033/ 2038 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Als Maß der Nutzung soll eine GRZ von bis zu 0,8 und eine GFZ von bis zu 3,1 festgesetzt werden. Die zulässige Höhe für bauliche Anlagen soll für Teilbereiche des Plangebiets unterschiedlich festgesetzt werden: Durch die Anordnung der Hochbauten im Osten (17,0 bis 26,5 m über Gelände) und der technischen Versuchsanlagen im Westen (bis zu 15 m) wird ein von Hochbauten weitgehend freigehaltener mittiger Bereich als Frischluftschneise möglich. Eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 26,5 m für eine Teilfläche ist für den Ausbau des Forschungsstandortes zwingend erforderlich, weil einige der zum Einsatz kommenden technischen Anlagen diese Höhe erreichen werden. Sämtliche Festsetzungen sollen im weiteren Planverfahren konkretisiert werden.

Die **Erschließung** soll auch zukünftig über den Schichauweg erfolgen; hierzu wird ein bereits vorhandener Teil des Schichauwegs als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wird die Erschließung des Plangebietes von Osten planungsrechtlich gesichert und verbessert: Hierzu soll ein ca. 7 m breiter Streifen des derzeitigen Grundstücks der Berliner Wasserbetriebe Teil der Gemeinbedarfsfläche werden und kann somit als private Zufahrt der Grundstücke im Plangebiet dienen. Für diesen Grundstücksstreifen – der bis an den nördlich angrenzenden Freizeitpark Marienfelde geführt wird – soll ein öffentliches Wegerecht für Fußgänger und Radfahrer vorbereitet werden.

Die **landschaftliche Einbindung** des Plangebietes in den geplanten Landschaftspark sowie der Ausgleich der im Zuge der Vorhabenumsetzung zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über entsprechende Pflanzbindungen und Pflanzgebote, die im Planverfahren durch weitere Anforderungen konkretisiert werden.

In einem ergänzenden **Städtebaulichen Vertrag** sollen u.a. die Übernahme von Maßnahmen zur Ertüchtigung der Fuß- und Radweginfrastruktur im Umfeld des Plangebietes, die Umsetzung weiterer Maßnahmen zur Verbesserung alternativer Mobilitätsformen sowie die Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachtenkosten durch das Umweltbundesamt vereinbart werden.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren einschließlich Umweltbericht aufgestellt werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Mitteilungsverfahren

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Abt. GL 5) wurde gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages, die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unterrichtet.

Stellungnahme GL 5 vom 03.02.2023:

Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Stellungnahme SenSBW vom 31.01.2023:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-103 aufzustellen. Dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) AGBauGB und Nr. 5 (Wohnungsbauvorhaben, falls die Bestandsnutzung Wohnen fortgeführt wird) AGBauGB sind berührt, aber nicht beeinträchtigt. Das Planverfahren wird daher nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt (Anzeige und Rechtsprüfung).

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planungen, beschlossen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, oder beschlossenen Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB wird entsprochen.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 15, 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz Berlin (BezVG)

Anlage

Anlage 1 - Beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-103

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 14.02.2023

Jörn Oltmann
Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin