



Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

20.03.2023  
Telefon: -2386

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 28. März 2023

### 1 Gegenstand der Vorlage

Aufstellung des Bebauungsplans 7-102 für eine Teilfläche zwischen Nahmitzer Damm, westlicher Grundstücksgrenze des Grundstücks Nahmitzer Damm 12, Freizeitpark Marienfelde, Diedersdorfer Weg und Marienfelder Allee sowie eine daran angrenzende, westlich am Diedersdorfer Weg gelegene Fläche, bestehend aus den Flurstücken 280 und 30/302 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

### 2 Berichterstatter\_in

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans 7-102 für eine Teilfläche zwischen Nahmitzer Damm, westlicher Grundstücksgrenze des Grundstücks Nahmitzer Damm 12, Freizeitpark Marienfelde, Diedersdorfer Weg und Marienfelder Allee sowie eine daran angrenzende, westlich am Diedersdorfer Weg gelegene Fläche, bestehend aus den Flurstücken 280 und 30/302 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde,
2. den Beschluss als Mitteilung zur Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) vorzulegen.

### 4 Begründung

Die Begründung ist der beigefügten Vorlage zur Kenntnisnahme der BVV zu entnehmen.

## 5 Rechtsgrundlage

§ 1 Absatz 7 BauGB,  
§ 6 Absatz 1 AGBauGB,  
§§ 15 und 36 BezVwG

## 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

## 8 Mitzeichnung

keine

Angelika Schöttler  
Bezirksstadträtin

### **Anlage**

- Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-102

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

Aufstellung des Bebauungsplans 7-102 für eine Teilfläche zwischen Nahmitzer Damm, westlicher Grundstücksgrenze des Grundstücks Nahmitzer Damm 12, Freizeitpark Marienfelde, Diedersdorfer Weg und Marienfelder Allee sowie eine daran angrenzende, westlich am Diedersdorfer Weg gelegene Fläche, bestehend aus den Flurstücken 280 und 30/302 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) nimmt zur Kenntnis:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 28. März beschlossen, den Bebauungsplan 7-102 für eine Teilfläche zwischen Nahmitzer Damm, westlicher Grundstücksgrenze des Grundstücks Nahmitzer Damm 12, Freizeitpark Marienfelde, Diedersdorfer Weg und Marienfelder Allee sowie eine daran angrenzende, westlich am Diedersdorfer Weg gelegene Fläche, bestehend aus den Flurstücken 280 und 30/302 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde, aufzustellen.

### **Begründung**

#### **Anlass und Erforderlichkeit**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Berlin (BImA) beabsichtigt auf der Liegenschaft Diedersdorfer Weg Institutsbauten verschiedener wissenschaftlicher Einrichtungen des Bundes unterzubringen. Derzeit sind dort Teile des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) untergebracht. Ziel ist die langfristige Sicherung sowie zukunftsfähige Entwicklung der vornehmlich zu Wissenschafts- und Forschungszwecken genutzten Liegenschaft.

Der vorgesehene Ausbau der dort aktuell untergebrachten und künftigen Nutzungen erfordert eine Erhöhung insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung, die der aktuell in dem Bereich rechtswirksame Bebauungsplan XIII-233 nicht ermöglicht. Somit liegt ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB vor.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Marienfelde des Bezirks Tempelhof-Schöneberg südwestlich des Dorfangers Alt-Marienfelde und dem Gutspark Marienfelde, wo sich bereits Teile des BfR befinden. Westlich des Plangebietes befinden sich entlang der Bundesstraße B101 Wohnbebauung mit Gewerbeanteilen (heterogene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus den 1900er- bis 2000er-Jahren, ein- bis zwölfgeschossig) und ein inzwischen naturierter Trümmerberg, auf dem bis 1990 die Radaranlage Marienfelde der US Air Force stand. Zwischen der B101 und dem südlich gelegenen Freizeitpark Marienfelde spannt sich ein ausgedehntes Kleingartengebiet auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch den Nahmitzer Damm, im Osten durch das Grundstück Nahmitzer Damm 12, im Süden durch die "Straße 478" bzw. den "Freizeitpark Marienfelde" und im Westen durch den Diedersdorfer Weg bzw. die westlichen Grenzen der Flurstücke 30/302, 280 und 178 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, begrenzt. Neben diesen Flurstücken umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 139, 137, 135, 136, 30/221, 370 und 371 der Flur 1, Gemarkung Marienfelde, mit einer Fläche von insgesamt ca. 19 ha.

Beim im Norden des Geltungsbereichs verlaufenden Nahmitzer Damm sowie der westlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B101 handelt es sich um übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II des übergeordneten Straßennetzes.

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin**

Im FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) geändert worden ist, ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit dem Lagesymbol "Verwaltung" dargestellt. Gemäß 7.1. der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) handelt es sich somit um eine Einrichtung von übergeordneter Bedeutung.

In einer kleinen Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets ist "Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5) und südwestlich des Diedersdorfer Weges "Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)" dargestellt. Laut "Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)" der AV FNP ist die Entwicklung eines "Sonstigen Sondergebietes" gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung aus Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche gemäß FNP im Einzelfall möglich.

### **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

In der Fortschreibung der BEP Tempelhof 2/3 vom Dezember 1998 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit dem Lagesymbol "Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung" dargestellt.

### **Landschaftsplanung**

Die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs (ab südlicher Grenze bis ca. 250 m nach Norden) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des im Verfahren befindlichen Landschaftsplans 7-L-6 "Landschaftspark Marienfelde". Zudem grenzt der geplante Geltungsbereich südwestlich und südlich an das Leitprojekt "Grünes Band Berlin Süd" der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms.

### **Stadtentwicklungspläne (StEP)**

Direkt östlich des Geltungsbereichs grenzt das Gebiet Nummer 24 "Motzener Straße" des "Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich" (EpB) des StEP Wirtschaft 2030 an.

Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs (entlang der Marienfelder Allee) liegt im Umgriff eines im StEP Wohnen 2030 dargestellten Wohnungsbaupotenzials von 200 bis 999 Wohneinheiten mit langfristiger Umsetzungsperspektive und auf überwiegend nicht-landeseigenen Flächen. Dieser Teil des Geltungsbereichs ist zudem im Umgriff des Prüfgebiets "k - Hildburghäuser Straße/Luckeweg" zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungen enthalten.

In den weiteren StEP - "Klima 2.0", "Mobilität und Verkehr" und "Zentren 2030" - sind der Geltungsbereich und sein angrenzendes Umfeld nicht verzeichnet.

### **Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan weist eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs als "allgemeines Wohngebiet" der Baustufe II/3 und weiter südlich der Baustufe II/2 aus.

Östlich bzw. südlich daran grenzen "Nichtbaugebiet" und im weiteren Verlauf "Baulandreserve" an. Die beiden zuletzt genannten Ausweisungen wurden nicht übergeleitet, weshalb planungsrechtlich in diesen Bereichen nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen ist.

### **Bebauungspläne**

Der am 25. April 1985 festgesetzte Bebauungsplan XIII-233 wird durch den künftigen Bebauungsplan 7-102 fast komplett überplant. Dieser setzt insbesondere Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wissenschaft und Forschung" fest. Vom XIII-233 verbleibt ein zehn Meter breiter Streifen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Diedersdorfer Weg. Dieser Streifen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Der direkt westlich daran angrenzende, am 21. Oktober 1992 festgesetzte Bebauungsplans XIII-246 setzt in diesem Bereich ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest. Dessen östlich des Diedersdorfer Weges befindliche Grünfläche wird ebenfalls durch den künftigen Bebauungsplan 7-102 überplant.

Auch der im äußersten Nordwesten unmittelbar angrenzende, am 7. Juni 1994 festgesetzte Bebauungsplan XIII-250 setzt in diesem Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" fest.

Der am 9. August 1988 festgesetzte Bebauungsplan XIII-121b schließt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Dieser setzt insbesondere den Nahmitzer Damm in kompletter Breite als Straßenverkehrsfläche fest, weshalb vom sonst üblichen Verlauf der Geltungsbereichsgrenze in Straßenmitte hier abgesehen wird.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 7-76, der insbesondere für die aktuell überwiegend brachliegenden Grundstücke Nahmitzer Damm 12 und 18 die Festsetzung von Gewerbegebiet im Norden und Grünfläche im Süden vorsieht, grenzt direkt östlich an den Geltungsbereich an.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Im Jahr 2020 wurden als Vorstufe zur Entwicklung des Geländes mehrere Büros mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans nebst Varianten beauftragt.

Vertreter\_innen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, des Staatlichen Hochbauamts Karlsruhe und der BlmA haben die eingereichten Ergebnisse bewertet. Hierbei werden der erst- und der zweitplatzierte Entwurf als Grundlage zur Initiierung eines Bebauungsplanverfahrens herangezogen. Die Entwürfe werden in Absprache mit den Beteiligten weiterbearbeitet und angepasst. Auch die übrigen eingereichten Entwürfe werden teilweise als Diskussionsgrundlage herangezogen und gegebenenfalls in den neu zu entwickelnden Bebauungsplan übernommen.

Auf dem Gelände sollen ein wissenschaftlicher Campus mit einem öffentlich wirksamen Konferenzzentrum sowie Labore und Büros entstehen. Ergänzend sollen Flächen für ausschließlich den Bundesinstituten dienende Wohnbebauung im nordwestlichen Teil der Liegenschaft vorgesehen werden. All dies vereint die hinsichtlich Art der baulichen Nutzung vorgesehene Festsetzung des größeren, nördlichen Teils des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wissenschaft und Forschung". Im kleineren, südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche mit identischer Zweckbestimmung und der Ergänzung "landwirtschaftliche Versuchsfläche" geplant. Der Abschnitt bzw. die Teilflächen des Diedersdorfer Weges sollen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Eine Verlegung des Straßenverlaufs um einige Meter nach Westen zugunsten des östlich gelegenen Sondergebiets bzw. Schaffung einer zusätzlichen Grünfläche westlich davon ist eine mögliche Option.

Vor dem Hintergrund von mindestens 75.000 qm Entwicklungspotenzial und einer geforderten Brutto-Geschossfläche von rund 145.500 qm ergeben sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,3 bis 0,6 und eine GFZ von 1,2 bis 2,1. Die Nord-Süd-Ausdehnung der im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wissenschaft und Forschung - landwirtschaftliche Versuchsfläche -" liegt zwischen ca. 80 m bis gut 235 m.

Die Haupteinschließung zur Liegenschaft wird weiterhin über die bereits aktuell genutzte Zufahrt des Diedersdorfer Weges erfolgen. Eine Verlegung an den Nahmitzer Damm ist nicht möglich. Ebenso ist keine Erschließung über die Zufahrt des östlich angrenzenden Grundstücks Nahmitzer Damm 12 vorgesehen.

In der nordöstlichen Ecke befindet sich am Nahmitzer Damm die Anlieferung. Dort soll künftig ergänzend eine Zufahrt für Besuchende eingerichtet werden, die ausschließlich als Zugang für die öffentlich zugänglichen Bereiche dient. Die im nördlichen Teil im Bestand enthaltenen Wohngebäude sind über eine bereits im Bestand vorhandene, untergeordnete Zufahrt vom Nahmitzer Damm aus erschlossen.

Auf der Liegenschaft sind im Bestand ca. 250 Stellplätze vorhanden. Eine Erhöhung der Stellplatzanzahl ist selbst bei erhöhter Ausnutzung der Liegenschaft nicht vorgesehen. Somit ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Liegenschaft sowie im betroffenen Umfeld nicht zu rechnen.

Die Erreichbarkeit des Geländes zu Fuß und per Fahrrad vom Nahmitzer Damm aus soll weiterhin berücksichtigt werden. Somit wird gewährleistet, dass das Gelände auch über kurze Wege von den Haltestellen des ÖPNV am Nahmitzer Damm erreichbar ist.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

keine

### **Mitteilungsverfahren**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C (SenSBW I C) wurden mit Schreiben vom 17. Januar 2023 gemäß Artikel 13 (2) des Landesplanungsvertrags bzw. § 5 AGBauGB über die Absicht unterrichtet, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

In ihrer Stellungnahme vom 17. Februar 2023 beurteilt GL 5, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennbar ist. Art und Umfang der geplanten Nutzungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren, um Zielkonflikte mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) zu vermeiden. Dies wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

SenSBW I C teilt mit Stellungnahme vom 13. Februar 2023 mit, dass gegen die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 7-102 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Insbesondere durch die Angrenzung des Geltungsbereichs an den Nahmitzer Damm und die Marienfelder Allee werden dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 berührt, weshalb das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 AGBauGB durchgeführt wird. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelbar. Zwecks abschließender Beurteilung sind der Wohnungsbauleitstelle Informationen zur Anzahl der geplanten Geschossfläche Wohnen bzw. zu realisierenden Wohneinheiten zuzuleiten. Zudem werden im weiteren Verfahren die in der näheren Umgebung des Bebauungsplans befindlichen Denkmale beachtet.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG) in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. August 2021 (GVBl. S. 982)

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 28.03.2023

Jörn Oltmann  
Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler  
Bezirksstadträtin

## Anlage

- Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-102