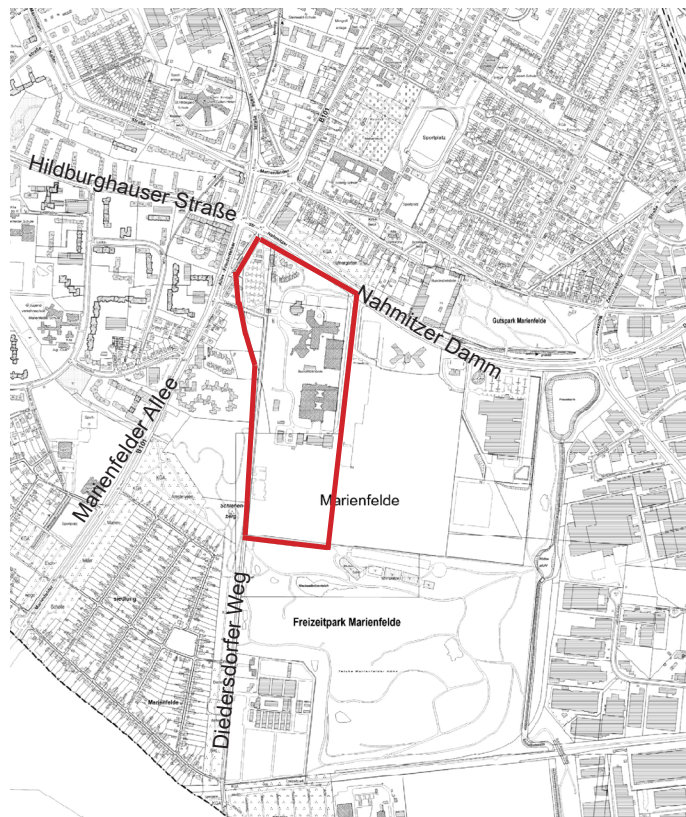




Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs



Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2023, bearb. BSM mbH



Lage des Plangebiets; Geoportal Berlin / Karte von Berlin K5, bearb. BSM mbH

Lage und Gebietsentwicklung

Das rund 19 ha große Plangebiet erstreckt sich insbesondere über das Grundstück Diedersdorfer Weg 1 und umfasst die zentral auf dem Grundstück gelegenen Institutsgebäude des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR) und des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL). Im Nordwesten befinden sich zudem den Instituten zugeordnete Wohngebäude sowie im Süden eine Freifläche. Das Grundstück ist nicht öffentlich zugänglich. Eigentümerin der Flächen ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-102 liegt im Ortsteil Marienfelde unmittelbar nördlich des Freizeitparks Marienfelde. Das Plangebiet wird eingegrenzt vom Nahmitzer Damm im Norden, von der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Nahmitzer Damm 12 im Osten, vom Freizeitpark Marienfelde bzw. der Straße 478 im Süden und der Bundesstraße B101 bzw. dem Diedersdorfer Weg sowie daran angrenzende Flächen im Westen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Diedersdorfer Weg, der in westlicher Richtung an die Marienfelder Allee anbindet. Größere Anlieferungen



Aufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)



Aufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)

für die Bundesinstitute sowie eine Zugänglichkeit für die Feuerwehr erfolgen über eine Zufahrt am Nahmitzer Damm im Nordosten des Plangebiets.

Über den Nahmitzer Damm ist in Richtung Westen die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Marienfelder Allee/Bundesstraße B101 zu erreichen. Über diese sind das Zentrum des Ortsteils Marienfelde sowie die Berliner Innenstadt zu erreichen. In Richtung Süden kann das Berliner Umland (Gemeinde Großbeeren) erreicht werden. Das Plangebiet ist über mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der nächste S-Bahnhof Buckower Chaussee der S-Bahnlinie S2 ist rund 1,3 km entfernt.

In der näheren Umgebung befinden sich das Ortszentrum Hildburghäuser Straße mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie Kindertagesstätten, der Marienfelder Grundschule und Gustav-Heinemann-Oberschule.

Anlass und Erforderlichkeit

Auf der Liegenschaft Diedersdorfer Weg sind derzeit Teile des BfR und des BVL untergebracht. Ziel ist die langfristige Sicherung sowie zukunftsfähige Entwicklung der vornehmlich zu Wissenschafts- und Forschungszwecken genutzten Liegenschaft. Die BImA beabsichtigt dahingehend Institutsbauten verschiedener wissenschaftlicher Einrichtungen des Bundes unterzubringen und auszubauen. Den Institutsnutzungen zugeordnete Dienstwohnungen und die Nutzung der Freifläche im Süden sind ebenfalls weiterhin vorgesehen. Für den geplanten Ausbau der aktuell dort untergebrachten und künftigen Nutzungen soll durch den Bebauungsplan künftig ein qualitativ hochwertiger Städtebau ermöglicht werden. In diesem Zuge soll auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Weiterhin sind eine qualitative Freiraumgestaltung sowie eine hohe Aufenthaltsqualität Ziel der Planung. Nach dem aktuell in dem Bereich rechtswirksamen Bebauungsplan XIII-233 sind die geplante Nutzungsdichte und -verteilung nicht zulässig. Somit liegt ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs vor.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsrecht auf dem Grundstück wird durch den am 25. April 1985 festgesetzten Bebauungsplan XIII-233 geregelt. Dieser setzt insbesondere ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft und Forschung“ fest. Die vorgesehene Nutzungsintensivierung erfordert jedoch die Neuauftellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan 7-102 überplant künftig den alten Bebauungsplan XIII-233 fast vollständig. Vom Bebauungsplan XIII-233 verbleibt ein zehn Meter breiter Streifen an der westli-



Bebauungsplan XIII-233, festgesetzt 1985

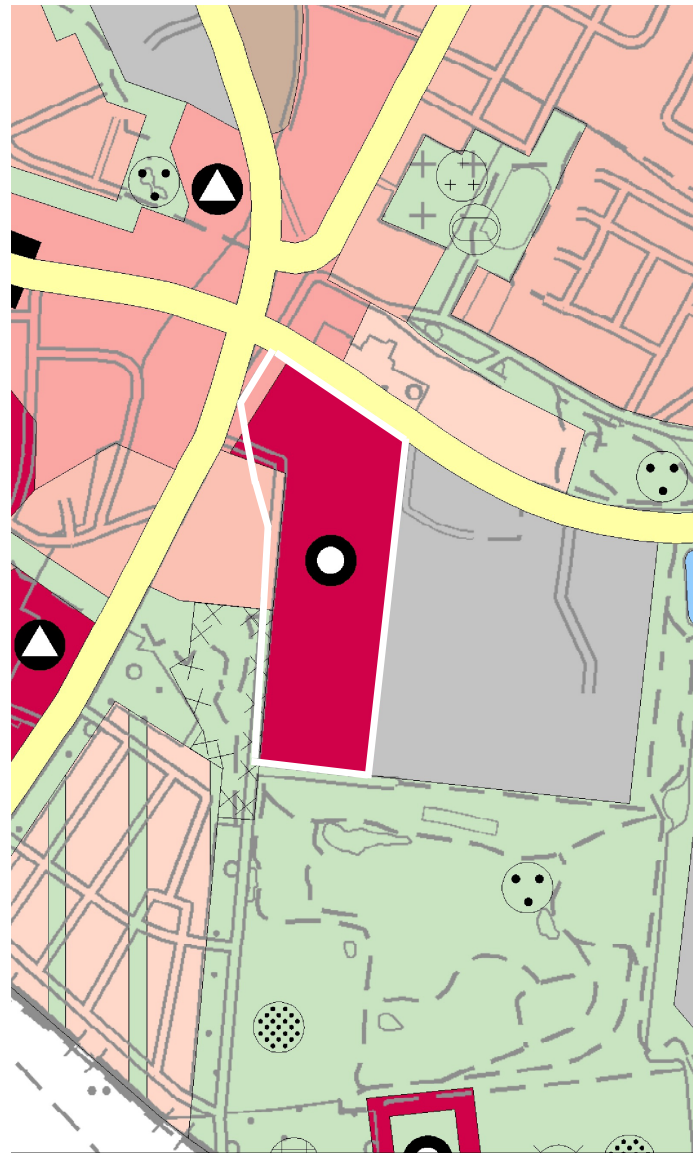
chen Geltungsbereichsgrenze bis zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Diedersdorfer Weg. Dieser Streifen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt erhalten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Das Plangebiet ist im FNP überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit dem Lagesymbol „Verwaltung“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Einrichtung von übergeordneter Bedeutung. In einer kleinen Teilfläche im Nordwesten des Plangebiets ist „Wohnbaufläche, W2“ (Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5) und südwestlich des Diedersdorfer Weges „Wohnbaufläche, W3“ (GFZ bis 0,8) dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es keiner Änderung des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

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“.



Geoportal Berlin / FNP Berlin, aktuelle Arbeitskarte, bearb. BSM mbH



Luftbildaufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)



Luftbildaufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)

Inhalt des Bebauungsplans 7-102

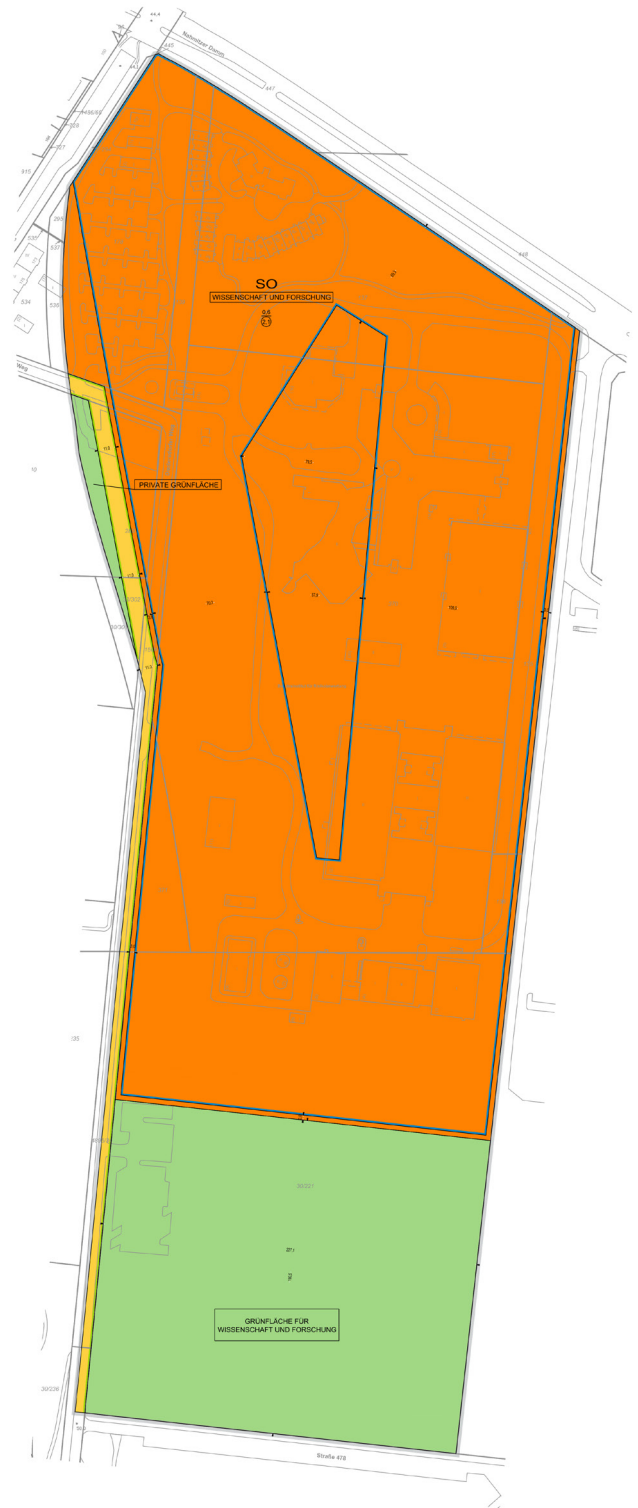
Im Plangebiet sollen ein wissenschaftlicher Campus mit einem öffentlich wirksamen Konferenzzentrum sowie Labore und Büros entstehen. Ergänzend sollen die im nordwestlichen Teil der Liegenschaft bereits befindlichen, ausschließlich den Bundesinstituten dienenden Wohnungen weiterhin ermöglicht werden.

Im Jahr 2020 wurden mehrere Planungsbüros mit der Erstellung städtebaulicher Rahmenpläne aufgefordert, um erste Ideen für das Vorhaben zu entwickeln. Weiterhin war Aufgabe, die städtebauliche Verträglichkeit zu untersuchen.

Die eingereichten Ergebnisse wurden durch die BImA (Bauherrin), das Staatliche Hochbauamt Karlsruhe (Bauherrinvertreter) sowie das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin bewertet. Der erst- und der zweitplatzierte Entwurf wurden als Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplans herangezogen. Aus diesem Grund wurden im ersten Verfahrensschritt zwei Varianten des Bebauungsplan-Vorentwurfs erarbeitet, die grundsätzlich die gleichen Planungsziele verfolgen.

Die Bebauungsplan-Vorentwürfe sehen als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft und Forschung“ vor. Im kleineren, südlichen Teil des Plangebiets ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freifläche für Wissenschaft und Forschung“ geplant. Der südliche Diederisdorfer Weg ist bis zur Straßenmitte, der nördliche Abschnitt ist gänzlich Teil des Geltungsbereichs und soll als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Eine Verlegung des nördlichen Straßenverlaufs um einige Meter nach Westen zugunsten des östlich gelegenen Sondergebiets bzw. zur Schaffung einer zusätzlichen Grünfläche westlich davon ist in der Variante 1 eine zu prüfende Option.

Vor dem Hintergrund einer erforderlichen Brutto-Geschossfläche von wenigstens 145.500 m² und eines hinsichtlich der Rahmenpläne als städtebaulich verträglich geprüften Entwicklungspotenzials von mindestens 75.000 m² ergeben sich als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bis 2,1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in beiden Varianten mit Baugrenzen festgelegt. Dies bedeutet, dass die Bebauung nicht über diese hinaustreten darf, jedoch hinter diese zurücktreten kann. Die Variante 1 sieht innerhalb der Baugrenze einen zentralen Freiraum vor, während die Variante 2 davon absieht, da dort mehrere kleine Plätze ermöglicht werden sollen. Weiterhin ermöglicht die Variante 2 die bauliche Nutzung der Fläche zwischen dem Diederisdorfer Weg und der Geltungsbereichsgrenze im Westen.



Vorentwurf Bebauungsplan, Variante 1

Die Nord-Süd-Ausdehnung der im südlichen Teil des Geltungsbereichs geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche für Wissenschaft und Forschung“ liegt zwischen ca. 110 bis gut 190 m.

Welche Variante weiterverfolgt wird, ist im fortschreitenden Verfahren zu entscheiden.

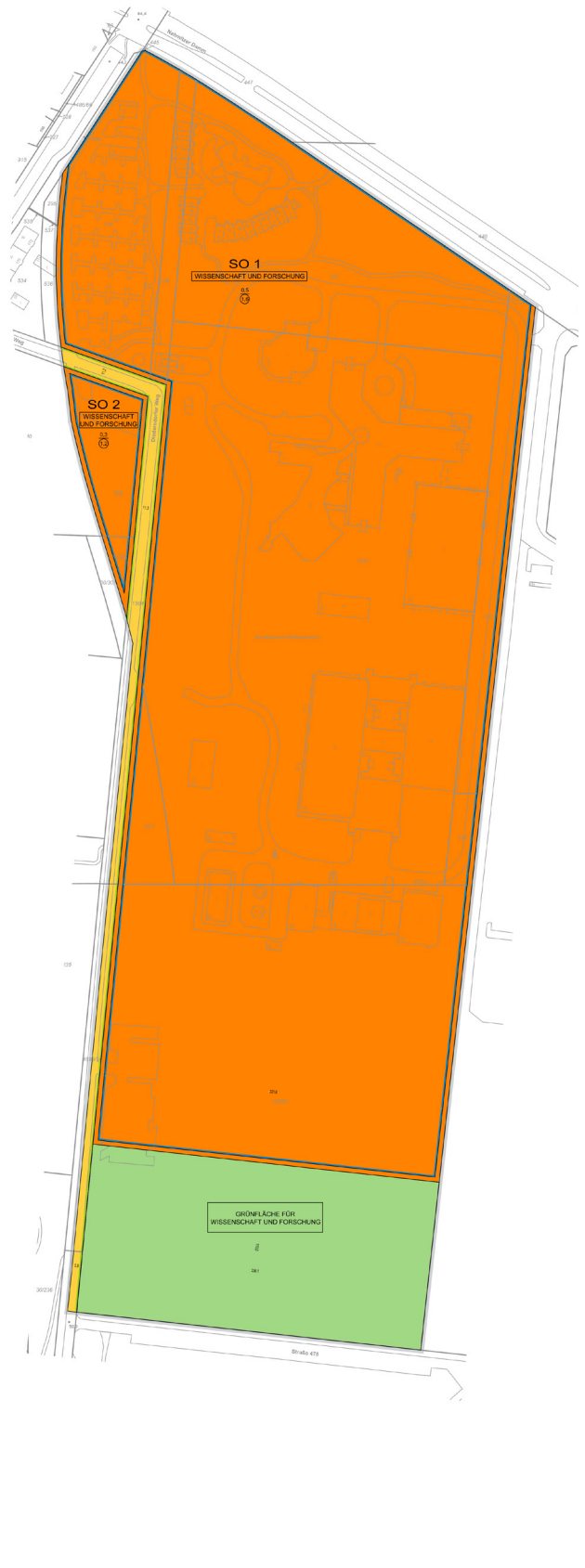
Im Zuge einer Verkehrsuntersuchung sollen zudem die verkehrliche Einbindung der geplanten Entwicklung in das örtliche und überörtliche Straßennetz geprüft sowie Lösungen für die interne Erschließung des Plangebietes und den ruhenden Verkehr gefunden werden.

Umweltbezogene Informationen

Entsprechend den Bestimmungen des § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zum neuen Bebauungsplan ermittelt, beschrieben und bewertet. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen werden im weiteren Verfahren entsprechende Untersuchungen der unterschiedlichen Schutzgüter (unter anderem Mensch, Boden, Luft, Wasser) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Umweltberichts finden Eingang in die Planung. In einer zu erstellenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ausgearbeitet. Ebenso wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der nicht vermeidbare Eingriff bilanziert und kompensiert. Grundlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die floristische Kartierung aus dem Jahr 2021.

Biotoptypen und Flora

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Juni 2021. Das Plangebiet, welches bereits von den beiden Bundesinstituten genutzt wird, ist im nördlichen und mittleren Bereich vorwiegend durch versiegelte Flächen sowie Grün- und Freiflächen geprägt. Der südliche Bereich wird vorwiegend als Freifläche und temporär als Pflanzenlabyrinth genutzt. In den Randbereichen finden sich auch Gebüsch sowie Baumgruppen. Insgesamt wurden fünf geschützte Biotope gemäß § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes kartiert: zwei Feldhecken, zwei Frischwiesen und ein wiesenartiges Biotop. Es wurden keine Pflanzenarten gemäß Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) gefunden. Im Untersuchungsgebiet wurden jedoch drei besonders geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung nachgewiesen: Grasnelke, Heidenelke und Karthäuser-Nelke.



Vorentwurf Bebauungsplan, Variante 2

Faunistische Erfassungen

Bei den faunistischen Erfassungen, deren Umfang mit dem Bezirksamt abgestimmt wurde, sind im Jahr 2021 im Untersuchungsgebiet folgende Artgruppen untersucht worden: Reptilien, Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse und Feldhase sowie Blauflügelige Ödlandschrecke.

Folgende Arten wurden unter anderem kartiert: Fledermäuse (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus), Zauneidechsen, Wechselkröte, Blauflügelige Ödlandschrecke sowie Feldhase. Weiterhin wurden 32 Brutvogelarten kartiert, unter anderem Turmfalke, Dorngrasmücke, Star, Feldlerche sowie Bluthänfling.



Luftbildaufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)

Boden, Wasser und Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Die Versiegelung beträgt im Bereich der Institutsbauten 44 % bzw. 18 % im Bereich der Institutswohnungen und 0 % auf der Freifläche (ehemals landwirtschaftlich genutzt). Es gibt derzeit keine Hinweise auf vorhandene Altlasten im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Planungshinweise Stadtklima des Umweltatlas stellen das nördliche Plangebiet als Siedlungsraum sowie das südliche als Grün- und Freifläche dar. Für alle Bereiche wird eine mittlere Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Das Plangebiet erfüllt eine wichtige klimatische Funktion insbesondere für den Luftaustausch mit den angrenzenden Freiflächen Brandenburgs.



Aufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)



Aufnahme des Plangebiets (Foto: Bundesinstitut für Risikobewertung)