



Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin

XXI. Wahlperiode

Kleine Anfrage Antwort

KA/174/XXI

Fragesteller:	Eingang:	02.02.2023
Frankl, Georg	Weitergabe:	02.02.2023
Fraktion der LINKEN	Fälligkeit:	09.03.2023
Antwort von:	Beantwortet:	15.03.2023
BA/SUV	Erledigt:	15.03.2023

Bauleitplanung für den ehemaligen Emmaus-Kirchhof

Fragestellung des Bezirksverordneten:

1. Inwiefern besteht für den Investor BUWOG/VONOVIA bereits Baurecht auf dem westlichen Teil des ehemaligen Emmauskirchhofs und welche Bebauung wäre gemäß welcher baurechtlichen Grundlage möglich?
2. Falls bereits Baurecht besteht, hat das Bezirksamt eine Veränderungssperre verhängt?
3. Welchen Bedarf an hochpreisigen Miets- bzw. Eigentumswohnungen sieht das Bezirksamt im Bereich zwischen S-Bahn-Ring und Teltowkanal?
4. Welche baurechtlichen Möglichkeiten stehen dem Bezirksamt im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung, um eine Bebauung mit hochpreisigen Miets- bzw. Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Friedhof zu verhindern?
5. Welche anderen, bereits versiegelten, Flächen im Bereich zwischen S-Bahn-Ring und Teltowkanal eignen sich nach Kenntnis des Bezirksamtes für den Neubau von Wohnraum?
6. Wann wurden welche Untersuchungen von Flora und Fauna auf dem Gelände des ehemaligen Emmauskirchhofs durchgeführt und welche Ergebnisse lieferten diese Untersuchungen?
7. Welche ökologischen Vorschriften gelten für den bereits 2011 aufgestellten Bebauungsplan XIV-286a nicht, die in neu startenden Bebauungsplänen enthalten wären?
8. Welche Bedeutung hat der ehemalige Emmauskirchhof nach Kenntnis des Bezirksamtes für das umgebende Stadtklima?

Antwort des Bezirksamtes:

Sehr geehrter Herr Vorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Frankl,

das Bezirksamt beantwortet Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Zu 1.

Es handelt sich planungsrechtlich um einen Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Denkmalrechtlich handelt es sich um ein Gartendenkmal. Eine bauliche Nutzung ist derzeit nicht möglich.

Zu 2.

Entfällt.

Zu 3.

Sowohl im Bezirk Neukölln als auch im Land Berlin besteht weiterhin dringender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies gilt grundsätzlich auch auf kleinräumiger Ebene. Im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ kann in Bebauungsplanverfahren die anteilige Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen; 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen) festgesetzt werden. Eine darüber hinaus gehende Möglichkeit, auf den Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen sowie auf deren Miethöhe Einfluss zu nehmen, besteht nicht.

Zu 4.

Siehe Antwort zu 3.

Zu 5.

In der Ringbahnstraße wird derzeit auf einer Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln u. a. der Neubau von ca. 650 Wohneinheiten vorbereitet. Die Festsetzung des betreffenden Bebauungsplans 8-19b-1 wird für das Jahr 2023 angestrebt.

Für das Grundstück des „Neuköllner Tors“ sowie umliegende Grundstücke am S-Bahnhof Neukölln wird im Rahmen der Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) die Möglichkeit für den Neubau von Wohnungen geprüft. Das IEK wird im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen erstellt.

Für das unbebaute, im vorderen Bereich teilversiegelte Grundstück Karl-Marx-Straße 244 wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Es ist damit zu rechnen, dass hier kurzfristig Wohnungsbauvorhaben mit einer integrierten Kindertagesstätte entstehen. Außerdem bestehen für einen Supermarkt konkrete Planungen für Wohnungsneubau. Aus Sicht des Bezirksamtes würde sich mindestens ein weiterer Supermarktstandort nebst Parkplatz für ergänzenden/integrierten Wohnungsbau eignen.

Weitere großflächige bereits versiegelte Potenzialflächen bestehen in diesem Gebiet nicht. Das Stadtentwicklungsamt bearbeitet allerdings ständig Nachverdichtungsvorhaben zur Schaffung von Wohnraum, z. B. durch Ausbau von Dachgeschossen oder Anbauten an Bestandsgebäude.

Zu 6.

Schutzgut Fauna

Um die Vorkommen von Arten innerhalb des Geltungsbereiches zu untersuchen, wurde ein Artenschutzgutachten für die Flächen am Mariendorfer Weg (vom Sept. 2010, Februar und Mai 2016) sowie eines für die Flächen des Emmauskirchhofs (vom Juli 2012) erarbeitet. Eine Überarbeitung und Zusammenführung der beiden Gutachten erfolgte im Dezember 2017.

Das faunistische Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden:

- An Gewässer gebundene Arten
- An Wiesen, trockene Gehölzsäume u. a. Biotope gebundene streng geschützte Arten
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen:
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume

Fledermäuse

Fledermausquartiere wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Es konnten jedoch regelmäßig Zwergfledermäuse festgestellt werden, die häufig in den Randbereichen mit Baumbestand flogen und jagten. Die ehemalige Friedhofsfläche hat eine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für die Fledermausfauna der Umgebung. Aufgrund des Vorkommens an geeigneten Quartierstrukturen an einzelnen Altbäumen sollten vor möglichen Fällmaßnahmen die entsprechenden Bäume einer Prüfung auf durch Fledermäuse besetzte Strukturen kontrolliert werden. Der Erhalt der Lindenalleen entlang der Wege in der Planung und die Auflichtung des Bestandes können sich positiv auf die Funktion als Jagdgebiet auswirken.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde siebenmal, am 7. und 21. April, 3. und 24. Mai, 3. und 21. Juni sowie 7. Juli 2017, kartiert. Es wurde keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins als Brutvogel nachgewiesen. Innerhalb des Plangebietes wurden 19 Brutvogelarten erfasst. Außerdem wurden ganzjährig geschützte Niststätten folgender Arten festgestellt: Gartenbaumläufer, Star, Blau- und Kohlmeise sowie Grauschnäpper. Hervorzuheben ist ein Brutplatz des Habichts, der seinen Horst in einem Altbaum im Osten (2017) bzw. im Südwesten (2018) des Plangebietes errichtet hat. Bei Schaffung von charakteristischem Wohngrün, wie Gebüschgruppen, Hecken und Baumpflanzungen, dem Erhalt der Altbäume und der Anbringung von Ersatzniststätten können für folgende Arten Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grünfink, Kernbeißer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube,

Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Star, Stieglitz. Die Ansiedlung dieser Arten wird u. a. durch die Errichtung einer privaten, naturnahen Grünfläche gefördert. Für folgende Arten wird eingeschätzt, dass diese nach der Umnutzung der Fläche keine Ansiedlungsmöglichkeiten im Plangebiet finden: Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp. Jedoch können alle Arten auf dem angrenzenden Friedhof Ansiedlungsmöglichkeiten finden, die mit Aufwertungsmaßnahmen auf der Fläche verbunden sein können.

Besonders geschützte Arten

Das Vorkommen von Igelrn wurde bestätigt. Aus diesem Grund sollten zu entfernende Hecken, Gehölzablagerungen vor der Beseitigung bzgl. einer Nutzung durch den Igel überprüft werden. Gefundene Tiere können u. a. in den östlich angrenzenden Friedhof umgesetzt werden. Beobachtungen des Fuchses wurden bestätigt. Ein befahrener Bau wurde nicht gefunden. Jedoch ist die Errichtung eines Fuchsbaus, gefördert durch die ruhige Lage der Fläche, jederzeit möglich. Hügel der besonders geschützten Waldameisen wurden nicht gefunden.

Schutzgut Flora

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterscheidbare Bereiche, für die je eine eigene Biotoptypenerhebung erfolgte. Nachfolgend werden nur die Angaben zum Emmauskirchhof wiedergegeben.

Biotoptypenkartierung (Fläche ehemaliger Emmauskirchhof)

Im Frühjahr / Sommer 2017 erfolgte eine Aktualisierung der ursprünglichen Biotoptypenkartierung von 2011, wesentliche Inhalte sind:

- in Teilbereichen Prägung durch friedhofstypische Bepflanzung (mehr oder weniger ausgeprägt) mit Koniferen und immergrünen Gehölze,
- selten gemähte Wiesenflächen (ehemals Parkrasen), teilweise gegliedert von Einzelbäumen,
- Quartiere mit dichtem Fichten- bzw. Douglasienaufwuchs (ganze Quartiere) mit Ergänzungen durch wenige Laubbäume,
- lockere, waldartige Bestände aus Laubbäumen mit flächigem Gehölz-Aufwuchs in der Strauchschicht, ohne klare Gestaltungsprinzipien, aufgrund deren Dichte z.T. mit spärlichem Unterwuchs in der Krautschicht,
- Bewirtschaftungszone mit Fahrspuren, Grünschnittlagern und Kompostflächen sowie Lagerflächen mit alten Grabsteinen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind eine Besonderheit im Stadtgebiet, aufgrund der Größe der Gesamtfläche des Emmauskirchhofs, mit geringer Nutzungs- und Störungsintensität und der guten Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen-Biotopen. Bezogen auf die biologische Vielfalt stellen vor allem die wiesenartigen, teils mit Gehölzen überschrmtten Biotoptypen besonders vielfältige Biotope dar, die das Artenspektrum in der Stadt erhöhen. Dies gilt auch für die Baumreihen und Alleen. Die Einbindung in ein Netz unterschiedlicher Grün- und Freiflächen macht die Fläche des Geltungsbereiches zu einem Teil des Biotopverbundes und trägt so zur Erhöhung der biologischen Vielfalt bei. Es wurden keine geschützten Pflanzenarten

oder Biotoptypen festgestellt. Auch dieser Teilbereich wird im Landschaftsprogramm als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt.

Baumbestand (Fläche ehemaliger Emmauskirchhof)

Auf dem Emmauskirchhof ist der markante, alte Baumbestand entlang der Wege bestimmend und bedeutend für Biotop- und Artenschutz auf der Friedhofsfläche. Da die Fläche unter Denkmalschutz steht, unterliegen die Bäume formal dem Denkmalrecht. Die Bewertungen der Bäume orientiert sich an der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO Bln). Auf der Fläche befinden sich 207 Bestandsbäume, die dem Schutz gemäß der Berliner BaumSchVO unterliegen. Darüber hinaus befinden sich weitere ca. 112 nicht geschützte Laubbäume und ca. 364 nicht geschützte Nadelbäume auf der Fläche.

Zur Bewertung des Baumbestandes wurde 2012 / Aktualisierung 2017 / 2018 ein Baumkataster erarbeitet, welches die erfassten geschützten Bestandsbäume in folgende Kategorien gliedert:

- Kategorie 1: Bestandsbaum, besonders wertvoll und prägend, Parkbaumarten,
- Kategorie 2: Bestandsbaum, wertvoll und prägend,
- Kategorie 3: Bestandsbaum, erhaltenswert,
- Kategorie 4: Bestandsbaum, geschädigt.

Im Vorfeld wurde im Juni 2018 bei allen prägenden größeren Bäumen eine Hand-Such-Schachtung im Wurzelbereich durchgeführt. Grundidee und Schwerpunkt des städtebaulichen Konzepts ist der vollständige Erhalt der wertvollsten Bäume sowie der Alleebäume, die die Quartiersstruktur des Friedhofs prägen. Die zu erhaltenden Bestandsbäume bilden somit das Grundgerüst für die künftige Entwicklung des Baugebietes. Die auf Grund der geplanten Bebauung oder fehlender Standfestigkeit zu fällenden Bäume im Plangebiet werden gemäß BaumSchVO kompensiert, dies gilt auch für die nicht nach BaumSchVO geschützten Bäume. Als Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet 44 Bäume (Stammumfang 20/25 cm), auf den östlich angrenzenden, verbleibenden Friedhofsflächen 55 Bäume (Stammumfang 18/20 cm) vorgesehen. An der südlichen Grenze, außerhalb des Plangebiets, sind 14 Bäume, die dem Grünanlagengesetz unterliegen, zu fällen. Diese werden innerhalb der Grünanlage 1:1 ersetzt.

Zu 7.

Maßgeblich ist hierbei nicht der Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Diese steht derzeit noch aus. Der Bebauungsplan enthält alle derzeit (auch für neu eingeleitete Bebauungspläne) gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte und Verfahrensschritte.

Zu 8.

Aus den Darstellungen des Umweltatlas wird die große Bedeutung der Friedhofsflächen für das Lokalklima innerhalb der sonst stark verdichteten, umgebenden Siedlungsflächen deutlich. Diese Bedeutung kommt der Fläche vor allem im Zusammenhang mit den südwestlich

angrenzenden großflächig klimatisch wirksamen Freiräumen zu. Die Altbaumbestände tragen zur Frischluftentstehung bei und wirken klimatisch ausgleichend.

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat