

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 23. Mai 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Mai 2024)

zum Thema:

**Es ist ein Kreuz mit der Kröte! Fragen rund um den Bebauungsplan 3-60
(Pankower Tor)**

und **Antwort** vom 10. Juni 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 11. Juni 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 19 228
vom 23. Mai 2024

über Es ist ein Kreuz mit der Kröte! Fragen rund um den Bebauungsplan 3-60 (Pankower Tor)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft u.a. Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt wurde. Die Stellungnahmen sind in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Vorkommen geschützter Arten sind dem Senat auf der Fläche des Bebauungsplans 3-60 (Pankower Tor) sowie im Bereich der angrenzenden KGA Feuchter Winkel West bekannt bzw. wurden ihm gemeldet?

Antwort zu 1:

Im Zuge einer Kartierung geschützter Tierarten 2019 – ergänzt um Kartierungen auf der Ostfläche Pankower Tor einschließlich der KGA Feuchter Winkel West 2021/2022 – wurden 42 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Davon haben 34 Arten im Plangebiet gebrütet. Die übrigen Arten wurden als Durchzügler, Nahrungsgäste oder das Gebiet überfliegende Tiere nachgewiesen. Bei sechs der nachgewiesenen Brutvogelarten (Bachstelze, Brachpieper, Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter und Sumpfrohrsänger) handelt es sich um wertgebende Arten (Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie, streng geschützte Arten, Arten der Roten

Listen Berlin und Brandenburg, in Berlin seltene Arten (≤ 50 Brutpaare) sowie in Berlin im Bestand stark abnehmende Arten).

Als weitere wertgebende Arten mit engerem Bezug zum Plangebiet sind Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke zu nennen. Diese Arten nutzen das Plangebiet regelmäßig als Nahrungshabitat, haben ihre Brutstätten aber außerhalb im näheren Umfeld des Plangebiets. Der in Berlin vom Aussterben bedrohte Steinschmätzer wurde bei der faunistischen Untersuchung 2019 nicht nachgewiesen. Das Vorkommen im Plangebiet kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da in früheren Jahren eine Brut der Art festgestellt werden konnte und geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind.

Auf der Hauptfläche des Plangebiets (westlich der Prenzlauer Promenade) wurden zwei Fledermausarten nachgewiesen, der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus. Beide Arten sind nach § 7 Berliner Naturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt und gehören zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie. Die Arten nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat und als Transferraum. Einzelne Quartierstrukturen sind an älteren Bäumen nicht auszuschließen. Ein Quartiernachweis erfolgte am ehemaligen Ringlokschuppen auf der Ostfläche Pankower Tor. In diesem Bereich wurde neben der Zwergfledermaus und dem Abendsegler noch die Breitflügelfledermaus und die Rauhhautfledermaus nachgewiesen.

Es wurden vier Amphibienarten im Plangebiet nachgewiesen. Neben der Erdkröte, dem Teichmolch und dem Teichfrosch kommt die nach § 7 BNatSchG streng geschützte Kreuzkröte im Plangebiet vor. Die Kreuzkröte steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste und ist in Berlin vom Aussterben bedroht. Zudem gehört sie zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie. Die erstmals 2010 nachgewiesene Kreuzkrötenpopulation ist die derzeit einzige Population der Art im Land Berlin.

Es wurden drei Reptilienarten, darunter die Zauneidechse und die Blindschleiche, nachgewiesen. Auf der Ostfläche wurde zudem die Ringelnatter nachgewiesen. Alle drei Arten stehen auf der Vorwarnliste Berlins. Darüber hinaus ist die Zauneidechse nach § 7 BNatSchG streng geschützt und gehört zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie.

Im Plangebiet wurden 15 Tagfalter-Arten erfasst. Mit dem in Berlin gefährdeten und deutschlandweit stark gefährdeten Violetten Feuerfalter sowie dem Kurzschwänzigen Bläuling, der deutschlandweit auf der Vorwarnliste steht, befinden sich darunter zwei als wertgebend einzustufende Arten.

Im Plangebiet wurden 15 Heuschreckenarten erfasst. Davon sind fünf Arten als wertgebend eingestuft. Hervorzuheben sind die deutschlandweit stark gefährdeten Arten Italienische Schönschrecke und Blauflügelige Sandschrecke.

Es wurde keine streng geschützten, xylobionten (alt- und totholzbewohnenden) Käferarten nachgewiesen. Auf der Ostfläche besteht ein geringes Potenzial für Altholzkäfer, da die meisten

Bäume zu geringe Alter und Dicken aufweisen und daher nicht als Habitatbäume für Altholzkäferarten in Frage kommen. Einige wenige Bäume weisen Höhlen auf, die potenzielle Brutstätten des Eremiten darstellen können. Alteichen als potenzielle Brutstätte des Heldbocks kommen im Gebiet nicht vor.

Im Ergebnis einer Wildbienen-Strukturkartierung von 2019 weist das Plangebiet aufgrund des hohen Anteils an offenen Blühflächen und insektenbestäubten Gehölzen insgesamt betrachtet ein hohes Lebensraumpotenzial für Wildbienen auf.

Eine aktualisierende Kartierung geschützter Tierarten wurde 2023 vorgenommen. Die Zusammenstellung der Ergebnisse erfolgt derzeit, daher konnte auch noch keine Prüfung der Ergebnisse durch die zuständigen Naturschutzbehörden erfolgen.

Frage 2:

Welche großkronigen Laubbäume befinden sich auf dem Gelände der KGA Feuchter Winkel West? (Bitte einzeln auflisten mit Baumart, Stammumfang, geschätztes Alter)

Antwort zu 2:

Im Zuge einer Kartierungen 2021/2022 fand eine Strukturkartierung statt, bei der ausschließlich Laubbäume und deren Strukturpotenzial für Vögel (Höhlenbrüter), Fledermäuse und Altholzkäfer erfasst wurden. In der KGA Feuchter Winkel West wurden 15 Laubbäume mit potenziellen Strukturen für diese Tierarten erfasst. Es handelt sich größtenteils um Obstbäume, außerdem um Pappeln und Weiden.

Frage 3:

Wer ist derzeit Bodeneigentümer der KGA Feuchter Winkel West und welche Eigentümerwechsel fanden seit dem 3. Oktober 1990 zu welchen Konditionen statt?

Antwort zu 3:

Angaben zu Eigentümerinnen und Eigentümern sind im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage datenschutzrechtlich nicht möglich.

Frage 4:

Welche Ausgleichsmaßnahmen sieht der Entwurf des Bebauungsplans 3-60 für die Umsiedlung geschützter Arten in seinem Geltungsbereich vor und welche davon wurden bereits realisiert?

Antwort zu 4:

Mit Beschluss des Bezirksamts Pankow vom 19.12.2023 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor entlang der Prenzlauer Promenade sowie nördlich der Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost in die drei Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“, 3-60b „Pankower Tor – Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Pankower Tor – Schule Heimdallstraße“ geteilt.

Das Verfahren des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ (mit dem geplanten Neuen Stadtquartier mit ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen u. a.) wird prioritär bearbeitet. Die förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren 3-60a wurde im November/Dezember 2023 durchgeführt.

Dem Entwurf des Umweltberichts können die zum derzeitigen Planungsstand vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entnommen werden. Diese Maßnahmen wurden bisher noch nicht realisiert. Sie befinden sich in Vorbereitung mit entsprechender Flächensicherung. Als Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet sind ein 5 m breiter Biotopverbundstreifen parallel zur Bahntrasse sowie verschiedene Trittsteinbiotope mit der Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen vorgesehen. Neben der Zauneidechse werden von dieser Maßnahme auch weitere Arten trockenwarmer Standorte profitieren, u. a. Blauflügelige Ödlandschrecke, Laufkäfer, Tagfalter, Sandbienen und Sandgrasnelke. Außerhalb des Plangebiets ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf verschiedenen, derzeit in Prüfung befindlichen Maßnahmenflächen vorgesehen. Dazu gehören eine Fläche im Bereich der Ostfläche Pankower Tor, einschließlich dem Gelände der KGA Feuchter Winkel West (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60b „Pankower Tor – Bahnbetriebswerk Pankow“) als CEF-Maßnahmenfläche für die Kreuzkröte, unter Berücksichtigung vorhandener geschützter Arten, eine potenzielle FCS-Maßnahmenfläche in Bralitz (Bad Freienwalde/Brandenburg) für die Kreuzkröte, zwei potenzielle FCS-Maßnahmenflächen in Rüdersdorf bei Berlin (Brandenburg) für die Zauneidechse und eine potenzielle FCS-Maßnahmenfläche in Waltersdorf (Schönefeld/Brandenburg) für die Zauneidechse. Für die betroffenen Vogelarten erfolgen artspezifisch keine Umsiedlungen, aber es werden ebenfalls Kompensationsflächen als CEF- bzw. FCS-Maßnahmen geprüft, darunter auf der Fläche Westlich Karower Teiche (Bezirk Pankow), auf der Fläche am Großen Reppfuhl (Bezirk Pankow) und auf einer Fläche in Lehnitz (Oranienburg/Brandenburg) bzw. alternativ in der Schönower Heide (Bernau bei Berlin/Brandenburg).

Frage 5:

Wie kam es dazu, dass für die Umsiedlung der Kreuzkrötenpopulation im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 nicht mehr das nach Angaben des Investors bereits fertig gestellte Ersatzhabitat in Waltersdorf sondern die KGA Feuchter Winkel West genutzt werden soll inklusive dem Abschluss eines artenschutzrechtlichen Vertrags? Was ist der Inhalt des artenschutzrechtlichen Vertrags? (Bitte chronologisch mit den wesentlichen für die Entscheidung herangezogenen Handlungen bzw. Erkenntnissen aller relevanten Akteure - u.a. Bezirksamt oder Hauptverwaltung, Naturschutzverbände, Investor, Gerichte - auflisten)

Antwort zu 5:

Ein fertig gestelltes Ersatzhabitat für die Kreuzkröte in Waltersdorf besteht nicht. Eine grundsätzliche Eignung des Standorts Waltersdorf konnte von den zuständigen Naturschutzbehörden in Berlin und Brandenburg aufgrund der artspezifischen Anforderungen der Kreuzkröte auch nicht bestätigt werden.

Bei der Umsiedlung der Kreuzkröte in die CEF-Maßnahmenfläche auf der Ostfläche Pankower Tor und/oder alternativ bzw. zusätzlich in die potenzielle FCS-Maßnahmenfläche in Bralitz (Brandenburg) muss nachgewiesen werden, dass diese Umsetzung u.a. alternativlos ist. Die Fläche für CEF-Maßnahmen („vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) auf der Ostfläche Pankower Tor verfügt über die erforderliche Größe und ist nach naturschutzfachlichen Beurteilungen zur Herrichtung eines für Kreuzkröten geeigneten Lebensraums geeignet. So können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Umsetzung des Gesamtvorhabens Pankower Tor durch die Entwicklung eines Schutzkonzepts in räumlicher Nähe von vornherein verhindert werden. Das beinhaltet den Fang der Kreuzkröten im Plangebiet und deren Umsetzung auf eine zuvor ökologisch aufgewertete Fläche, die die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wahrt. Die Fläche grenzt an das eigentliche Plangebiet an und befindet sich innerhalb der artspezifischen Vernetzungsdistanzen. Wenn eine solche geeignete Fläche für die Artenschutzmaßnahme durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen wird, handelt es sich um eine zumutbare Alternative im Sinne des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG, die die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zum Zwecke einer Umsiedlung der Kreuzkröte nach Bralitz oder eine vergleichbare Ersatzfläche ausschließt.

In dem Ende März 2024 verhandelten und paraphierten Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen wurde der derzeitige Planungs- und Abstimmungsstand zu verschiedenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgehalten. Die Vertragsverhandlungen werden bis zur notariellen Beurkundung, die spätestens vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 3-60a „Pankower Tor“ erfolgen muss, fortgeführt und die Vertragsinhalte aktualisiert und fortgeschrieben. Aufgrund der laufenden Verhandlungen sind keine spezifischen Angaben zu den Inhalten möglich.

Frage 6:

Welche Eigentumsverhältnisse herrschen im Ersatzhabitat Waltersdorf sowie im geplanten Ersatzhabitat Bralitz?

Antwort zu 6:

Diese Angaben liegen dem Land Berlin nicht vor.

Frage 7:

Welche Kosten entstanden dem Investor durch die Herstellung des Ersatzhabitats in Waltersdorf, welche Kosten gibt er für die Herstellung der Ersatzhabitate in Bralitz bzw. in der KGA Feuchter Winkel West an?

Antwort zu 7:

In Waltersdorf wurde bisher kein Ersatzhabitat hergestellt, entsprechend sind auch keine Kosten dafür entstanden. Die Maßnahmen auf der Ostfläche Pankower Tor und/oder alternativ bzw. zusätzlich in Bralitz (Brandenburg) befinden sich noch in Vorbereitung. Eine Kostenermittlung liegt entsprechend noch nicht vor.

Frage 8:

Wann ist mit der Festsetzung des Bebauungsplans 3-60 zu rechnen, wann mit der Aufnahme der Arbeiten zur Vorbereitung des Bodens, der Errichtung der Gebäude und wann ist mit einem Erstbezug der entstehenden Wohnungen zu rechnen?

Antwort zu 8:

Die Festsetzung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ (vgl. dazu Antwort zu Frage 4) ist nach dem derzeitigen Planungsstand für Ende 2025 vorgesehen, wenn die notwendige Voraussetzung dafür (wie die vollständige Erarbeitung, Bewertung und Gewichtung des Abwägungsmaterials, die erfolgte Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und die entsprechenden Beschlüsse des Bezirksamts Pankow bzw. der Bezirksverordnetenversammlung) vorliegen. Dadurch bestehen Risiken für eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens, die derzeit nicht ausgeschlossen werden können. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans besteht die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauanträgen im Plangebiet. Vor der Realisierung der Bebauung sind zunächst bauvorbereitende Maßnahmen im Sinne einer „Baufeldfreimachung“ erforderlich, darunter (teilweise genehmigungspflichtige) Maßnahmen zur Bodensanierung und zum Artenschutz, deren Zeitablauf derzeit noch nicht belastbar vorhergesagt werden kann. Zudem werden bauliche Maßnahmen zur technischen und verkehrlichen Erschließung des Plangebiets notwendig. Erst mit der gesicherten Erschließung der freigemachten Baugrundstücke können auch die hochbaulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Ein Termin für den Erstbezug der entstehenden Wohnungen kann demnach aktuell nicht seriös benannt werden.

Frage 9:

Ist dem Senat der offene Brief des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin-Weißensee e.V. vom 18.03.2024 bekannt und wie beurteilt er dessen Inhalt?

Antwort zu 9:

Der offene Brief ist dem Regierenden Bürgermeister seit 20. März 2024 bekannt. Daraufhin setzte sich die Senatskanzlei mit dem zuständigen Bezirksamt Pankow in Verbindung.

Die Artenschutzmaßnahmen für die Kreuzkrötenpopulation auf der Ostfläche bilden einen wichtigen Baustein für die Festsetzung des Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ und somit für die Realisierung der mietpreis- und belegungsgebundenen und auch der freifinanzierten Wohnungen sowie der sozialen und grünen Infrastruktur. Die nun gefundene Lösung ist Ergebnis intensiver Abstimmungen zwischen den zuständigen Fachressorts in den Verwaltungen, den Umweltverbänden und der Firma Krieger Handel SE.

Frage 10:

Wie stellt sich der Senat dazu, dass dem Investor Krieger vorgeworfen wird, erheblichen Druck auf die Pächter*innen auszuüben, ihre Parzellen bereits in diesem Jahr zu räumen?

Antwort zu 10:

Dem Senat liegen hierzu keine Kenntnisse vor.

Frage 11:

Welche Reaktion plant der Senat auf den offenen Brief? Gab es bereits Gespräche mit den Pächter*innen der seit 1925 bestehenden Kleingartenanlage bzw. dem BV der Kleingärtner unter Einbezug der politischen Leitungsebene und ist dem Senat bekannt ob es solche Gespräche mit dem Bezirksamt Pankow gab? Falls ja: Mit welchem Ergebnis? Falls nein: Warum nicht, bzw. wann werden diese zustande kommen?

Antwort zu 11:

Da die Planungshoheit für das Bauvorhaben Pankower Tor beim Bezirk Pankow liegt, ist dieser in Austausch mit den Pächterinnen und Pächtern des Kleingartenvereins und dem Bezirksverband der Kleingärtner getreten. Am 30. Mai 2024 fand ein Gespräch zwischen dem Bezirksamt Pankow, der Bezirksstadträtin Fr. Anders-Granitzki und dem Bezirksstadtrat Hr. Bechtler, Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksverbands der Kleingärtner Berlin Weissensee e.V. sowie der KGA Feuchter Winkel West e.V. und der KGA Feuchter Winkel Ost e.V. statt. Die Bezirksstadträte informierten über den aktuellen Stand der Planungen und Entscheidungen beim Neuen Stadtquartier „Pankower Tor“. Es wurden weitere Gespräche und ein gemeinsamer Informationsaustausch vereinbart. Inhaltliche Ergebnisse des Gesprächs liegen dem Senat derzeit noch nicht vor.

Berlin, den 10.06.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen