

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Julian Schwarze und Daniel Wesener (GRÜNE)

vom 23. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. März 2026)

zum Thema:

Emmaus-Wald: Was plant der Senat? (Teil 4)

und **Antwort** vom 8. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 9. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze und Herrn Abgeordneten Daniel Wesener (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25629
vom 23. März 2026
über Emmaus-Wald: Was plant der Senat? (Teil 4)

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens zum Emmaus-Wald (Bebauungsplan XIV-286a) und inwieweit weicht dieser Stand von den bisherigen Ankündigungen des Senats ab?¹

Frage 2:

Welche formellen Schritte sind seit März 2025 durchgeführt worden?

Frage 3:

Welche weiteren Schritte sind geplant und wann erfolgt die öffentliche Auslegung?

Antwort zu 1 bis 3:

Der letzte formelle Verfahrensschritt – Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB – erfolgte durch das Bezirksamt Neukölln im Jahr 2018.

Formelle Verfahrensschritte seit März 2025 sind nicht durchgeführt worden. Als nächste Verfahrensschritte sind eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgesehen. Dies wird aktuell vorbereitet.

¹ Vgl. die Drucksache 19/21 835, hier die Antwort zu 1.

Frage 4:

Liegt dem Senat das artenschutzrechtliche Fachgutachten, das von der Eigentümerin des Grundstücks in Auftrag gegeben wurde,² vor? Falls ja: Welche Erkenntnisse zieht der Senat daraus und wie wirken sich die auf das weitere Bebauungsplanverfahren aus?

Antwort zu 4:

Aus dem aktuellen Stand des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, für den eine Erfassung der Arten vor Ort durchgeführt wurde, ergeben sich keine Erkenntnisse, dass artenschutzrechtliche Gründe einer Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Im Artenschutzfachbeitrag wurde dabei berücksichtigt, dass insbesondere Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen) sowie auf Flächen außerhalb des Plangebiets, wie dem benachbarten Friedhof, erfolgen werden. Eine Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sein.

Frage 5:

Welcher Abstand ergibt sich ganz genau (Bitte um Angabe in Metern) aus dem Abstandsgebot für Hochbauten entlang des benachbarten A100-Tunnels?³ Wie wirken sich dieser Umstand sowie die sonstigen Belange der Autobahn GmbH des Bundes auf die weitere Planung konkret aus?

Antwort zu 5:

Gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz dürfen, sofern nicht § 9 Abs. 7 zutrifft, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m zu Bundesautobahnen nicht errichtet werden. Aufgrund der Diskussion im Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz des Abgeordnetenhauses von Berlin am 13. Juni 2024 wurde das städtebauliche Konzept mit dem Ziel der Verringerung des Eingriffs in den Wald bei gleichzeitiger höherer und kompakter Bebauung einer grundsätzlichen Prüfung unterzogen und überarbeitet. Die künftige Bebauung soll nur in einem sehr geringfügigen Umfang in einer Entfernung von weniger als 100 m zur Bundesautobahn liegen. Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind damit nicht mehr betroffen.

Frage 6:

Wie viel Waldfläche soll nach gegenwärtigem Planungsstand erhalten bleiben und wie viel davon würde einer Rodung zum Opfer fallen? Wie viele Bäume und welche Baumarten wären jeweils betroffen?

Antwort zu 6:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für ca. 2,05 ha von ca. 3,95 ha eine Waldumwandlung zugunsten von Wohnungsneubau vor. Dies bedeutet aber nicht, dass sämtliche Bäume innerhalb der von der Waldumwandlung betroffenen Fläche gerodet werden. Vielmehr ist es Ziel, über die Festsetzungen und den städtebaulichen Vertrag die in dem Bereich befindlichen wertvollen und prägenden (auch besonders alten) Bäume dauerhaft zu erhalten. Insbesondere umfasst dies die konstituierenden Alleebäume des Gartendenkmals „Emmauskirchhof“. Betroffen von Rodungen sind insbesondere Bäume aus einem Teil des

² Vgl. ebd. die Antwort zu 3.

³ Vgl. ebd. die Antwort zu 6.

Douglasienforsts (Biotoptyp 08610) und Ahorn-Pionierwald (Biotoptyp 08910). Eine genaue Anzahl der erforderlichen Baumfällungen steht erst mit Einreichung der Bauantragsunterlagen fest.

Frage 7:

Wie viele Wohneinheiten sollen nach gegenwärtigem Planungsstand auf dem Areal entstehen? Bei wie vielen davon handelt es sich um Eigentumswohnungen, bei wie vielen um Sozialwohnungen?

Frage 8:

Wo bzw. auf welchen Teilen des aktuell für eine Bebauung vorgesehenen Areals sollen die geplanten Eigentumswohnungen entstehen? (Bitte um eine graphische Darstellung)

Antwort zu 7 und 8:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden mit einer Geschossfläche, die rd. 600 Wohneinheiten nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ermöglichen, schaffen. Eine räumliche Verortung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Aufgrund der Abstimmungen mit der Vorhabenträgerin ist davon auszugehen, dass die geförderten Wohnungen vorrangig am Mariendorfer Weg angeordnet werden.

Eine konkrete Wohnungsanzahl ist nicht Gegenstand der Regelungen im Bebauungsplan. Grundsätzlich kann in Bebauungsplänen durch Festsetzungen nicht die Eigentumsform von Wohnungen geregelt werden. Allerdings sollen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung über die ergänzenden Regelungen des städtebaulichen Vertrags ein Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungsbau gesichert werden.

Frage 9:

Wie sollen sich die o.g. Wohneinheiten auf das bisherige Waldgebiet und auf die Brachfläche verteilen? Wurde bzw. wird bei den aktuellen Planungen erwogen, eine Rodung des Waldes durch eine höhere und dichtere Bebauung der Brache weitestgehend auszuschließen?

Antwort zu 9:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für die Brachfläche am Mariendorfer Weg eine Bebauung mit rd. 200 Wohneinheiten und für die Waldfläche rd. 400 Wohneinheiten vor.

Von einer noch höheren und dichteren Bebauung der Brachfläche am Mariendorfer Weg (mehr als 15 Geschosse) wurde wegen anderer öffentlicher Belange, wie dem Denkmalschutz einer angrenzenden Gesamtanlage, abgesehen.

Frage 10:

Wie viele Tiefgaragen-Stellplätze sollen nach gegenwärtigem Planungsstand entstehen? ⁴Unabhängig von der konkreten Anzahl: Wie stellt der Senat sicher, dass durch deren Bau keine zusätzlichen Bäume in Mitleidenschaft gezogen werden?

Antwort zu 10:

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine maximal zulässige Anzahl von rd. 200 Tiefgaragen-Stellplätzen vor. Der Bau einer Tiefgarage soll auf Teilflächen der Brachfläche entlang des Mariendorfer Wegs, auf der sich keine Bäume befinden, beschränkt werden.

Frage 11:

Verfügt der Senat über sonstige Informationen oder Kenntnisse, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Schriftlichen Anfrage ebenfalls von Belang sind – und falls ja, welche?

Antwort zu 11:

Nein.

Berlin, den 08.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

⁴ Vgl. ebd. die Antwort zu 8.