

Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport

21.09.2021

Telefon: 8700

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 05.10.2021

1 Gegenstand der Vorlage

Entwicklung der Grundstücks Diedersdorfer Weg 7-11 (ehemalige Bezirksgärtnerei) sowie Diedersdorfer Weg 5 (ehemaliger Revierhof) für den Natur- und Artenschutz und die Umweltbildung

Beschluss der BVV vom 21.8.2019

Drucksache Nr. 1325/XX

2 Berichterstatter_in

Bezirksstadtrat Oliver Schworck

3 Beschluss

1. Das Bezirksamt begrüßt das Angebot der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), die auf dem Grundstück Diedersdorfer Weg 7-11 (ehemaligen Bezirksgärtnerei) vorhandenen Gebäude, Gewächshäuser und Verkehrsflächen ab Herbst 2021 auf eigene Kosten vollständig abzureißen

2. Der Abriss ermöglicht es, die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5 sowie 7-11 wieder als funktionalen Bestandteil der Marienfelder Feldmark zu qualifizieren und erlebbar zu machen. Teilflächen können geeigneten Trägern für umweltpädagogische Angebote bzw. als Standort einer Kita mit besonderem naturpädagogischem Schwerpunkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Entwicklung der Flächen soll auf Grundlage des als ANLAGE 1 beigefügten Konzeptes erfolgen. Basis sind der mit der Drs.Nr. 0911/XX gefasste Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 7-96 (Diedersdorfer Weg - ehemalige Bezirksgärtnerei) sowie die Drs.Nr. 1325/XX (Zügige

naturnahe Entwicklung des Geländes der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg in Marienfelde).

3. Das Bezirksamt unterstützt die BIM in ihrem Vorhaben zur Durchführung und Refinanzierung der Maßnahmen ein naturschutzfachliches Ökokonto bei der Senatsverwaltung für Umwelt-, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) einzurichten. Hierzu wird die BIM in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt neben dem Abriss zusätzliche Maßnahmen zur Herstellung von wertvollen Biotopen durchführen.

4. Die von der BIM durchgeführten Maßnahmen werden nach dem Berliner Leitfadens zur Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen bewertet. Die ermittelten Wertpunkte werden auf dem Ökokonto verbucht. Die Wertpunkte sollen dann sukzessive Bauvorhaben der BIM sowie bezirklichen Bebauungsplanvorhaben zum Zwecke der Wohnraumversorgung, als Nachweis für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet werden. Eine erste Zuordnung soll für das Bebauungsplanverfahren 7-92 (Lichterfelder Ring 113/121) der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo erfolgen.

5. Zur Konkretisierung der Zusammenarbeit, zur Nutzung des Ökokontos sowie zur zukünftigen Bewirtschaftung der Fläche werden BIM und Bezirk eine Kooperationsvereinbarung schließen. Auf Basis dieser Kooperationsvereinbarung sind ggf. weiterführende Vereinbarungen zwischen der BIM und den zukünftigen Nutzern des Ökokontos zu treffen.

6. Zur dauerhaften Sicherung der Flächen wird der Bezirk das Bebauungsplanverfahren 7-96 (Diedersdorfer Weg - ehemalige Bezirksgärtnerei) sowie das Landschaftsplanverfahren 7-L-6 "Landschaftspark Marienfelde" zügig fortführen und dabei die abgestimmten Planungsziele umsetzen.

7. Teilflächen des Grundstücks sollen der Naturwacht e.V. für die Erweiterung des Umweltbildungsangebots zur Verfügung gestellt werden. Das Umwelt- und Naturschutzamt wird klären, ob weiteren Trägern der Umweltbildung Flächen und Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden können.

8. Das Bezirksamt wird prüfen, wie das Gebäude des ehemaligen Revierhofs, Diedersdorfer Weg 5, für Zwecke der Umweltbildung genutzt werden kann. Hierzu wird auch zu klären sein, welche baulichen Maßnahmen zur Instandsetzung und zur Einhaltung ökologischer Standards erforderlich werden. Eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie mit dem Hintergrund ein Modell- bzw. Vorzeigeprojekt zu realisieren wird gemeinsam vom Stadtentwicklungsamt sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt beauftragt.

Das Bezirksamt beschließt, die beiliegende Mitteilung zur Kenntnisnahme an die BVV Tempelhof-Schöneberg weiterzuleiten.

4 Begründung

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist es regelmäßig erforderlich, Flächen für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereit zu stellen. Der Nachweis solcher Flächen ist häufig schwierig und führt zu Verzögerungen in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Eine vom Umwelt- und Naturschutzamt beauftragte Potenzialanalyse (Gutachten Landschaftsplanungsbüro Goldmann 12/2016) ergab, dass das Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg 7-11 zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besonders geeignet ist.

Durch die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen kann die Fläche aufgrund ihrer Nähe zum Freizeitpark Marienfelde und der Marienfelder Feldmark zusätzlich als wichtiger Entwicklungsbereich für geschützte Arten und Biotop, für den Biotopverbund aber auch als Erholungsangebot für die Bevölkerung entwickelt werden.

Zur Sicherung und Entwicklung der Fläche hat das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplans 7-96 (Diedersdorfer Weg - ehem. Bezirksgärtnerei) beschlossen. Das Umwelt- und Naturschutzamt erarbeitet derzeit zur Konkretisierung der naturschutzfachlichen Zielsetzungen den Landschaftsplan 7-L-6 "Landschaftspark Marienfelde".

Voraussetzung für die angestrebte Nachnutzung der Fläche ist die Beseitigung der baulichen Anlagen, Gewächshäuser und Verkehrsflächen. Die BIM ist nunmehr bereit, die Maßnahmen zu finanzieren und durchzuführen. Hintergrund ist die Verpflichtung der BIM, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eigene, z.T. bereits abgeschlossene, Bauvorhaben durchzuführen.

Die BIM strebt die Refinanzierung der Maßnahme an. Hierzu soll bei der SenUVK ein naturschutzfachliches Ökokonto nach § 18 NatSchG Bln eingerichtet werden. Die durch die BIM durchgeführten Entsiegelungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden dort in Form von Wertpunkten verbucht. Die generierten Wertpunkte sind handelbar und können Dritten angeboten werden.

Vorgesehen ist u.a. der DEGEWO entsprechende Wertpunkte zum Ausgleich der im Zusammenhang mit dem Wohnbauvorhaben Lichterfelder Ring 113/121, B-Plan 7-92, entstehenden Eingriffe in Natur- und Landschaft anzubieten.

Zur Abstimmung der weiteren Pflege- und Bewirtschaftung der Flächen soll eine Kooperationsvereinbarung zwischen BIM und Bezirk geschlossen werden. In dieser Vereinbarung soll auch geregelt werden, welche der für die Bezirksgärtnerei im Ökokonto bestätigten Ausgleichspotenziale zukünftig von BIM und Bezirk genutzt werden können.

Die Erschließung des Grundstücks Diedersdorfer Weg 7-11 eröffnet der Naturwacht Berlin e.V. eine Perspektive zur Erweiterung des Umweltbildungsangebots. Aufgrund der Größe der verfügbaren Flächen wäre es grundsätzlich möglich, weitere Anbieter von Umweltbildung auf der Fläche anzusiedeln.

Die Naturwacht e.V. interessiert sich zudem für die dauerhafte und ganzjährige Nutzung des ehemaligen Revierhofs des Grünflächenamtes auf dem Grundstück Diedersdorfer Weg 5. Aufgrund des aktuellen Zustands der langjährig ungenutzten Gebäude soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt werden, welcher Instandsetzungsbedarf und welche Flächenpotenziale zur Unterbringen von Bildungseinrichtungen bestehen.

Zur Nachnutzung der Baulichkeiten sind diese nach aktuellen ökologischen und energetischen Standards als Modell- bzw. Vorzeigeprojekt herzurichten. Die Machbarkeitsstudie soll die notwendigen Maßnahmen und voraussichtlichen Kosten ermitteln.

5 Rechtsgrundlage

§§ 14-18 BNatSchG, § 1a BauGB, § 18 NatSchG Bln

6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Kein Text

7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Abrissmaßnahmen sowie die Herstellung und Pflege von Biotopen werden von der BIM finanziert und durchgeführt.

Die notwendigen Voruntersuchungen zur zukünftigen Nutzung und baulichen Gestaltung der für die Umweltbildung vorgesehenen Gebäude werden aus dem Titel 89339 (Städtebauliche Einzelmaßnahmen) finanziert.

8 Unterrichtung BVV

Ja, als Mitteilung zur Kenntnisnahme

9 Mitzeichnung

StadtBauDez: gez. 28.9.2021

Oliver Schworck
Bezirksstadtrat

Anlagen

Anlage 1 Nutzungskonzept Bezirksgärtnerei Diedersdorfer Weg, B-Plan 7-96

Mitteilung zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über die Beschlüsse der BVV vom 21.8.2019 Drucksache Nr. 1325/ XX

"Das Bezirksamt wird ersucht sich dafür einzusetzen, das Gelände der ehemaligen Bezirksgärtnerei am Diedersdorfer Weg in Marienfelde naturnah zu entwickeln, um einen gemeinsamen Grünraum zu erschaffen. Zwischennutzungen - mit Ausnahme von kleinen Teilflächen durch die benachbarte Naturschutzstation - dürfen bis zum Beginn der Umsetzung der Maßnahme nicht erfolgen."

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Nach umfänglichen Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt, wurde eine konkrete Verfahrensweise zur Entwicklung des Grundstücks der ehemaligen Bezirksgärtnerei wie folgt vereinbart :

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wird die auf dem Grundstück Diedersdorfer Weg 7-11 (ehemaligen Bezirksgärtnerei) vorhandenen Gebäude, Gewächshäuser und Verkehrsflächen ab Herbst 2021 auf eigene Kosten vollständig abzureißen. Das Bezirksamt begrüßt das Angebot der BIM ausdrücklich und wird diese bei der Umsetzung unterstützen.

Der Abriss ermöglicht es, die Grundstücke Diedersdorfer Weg 5 sowie 7-11 wieder als funktionalen Bestandteil der Marienfelder Feldmark zu qualifizieren und erlebbar zu machen. Teilflächen können geeigneten Trägern für umweltpädagogische Angebote bzw. als Standort einer Waldkita mit besonderem naturpädagogischem Schwerpunkt zur Verfügung gestellt werden.

Die Entwicklung der Flächen soll auf Grundlage des als ANLAGE 1 beigefügten Konzeptes erfolgen. Basis sind der mit der Drs.Nr. 0911/XX gefasste Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 7-96 (Diedersdorfer Weg ehemalige Bezirks-gärtnerei).

Das Bezirksamt unterstützt die BIM in ihrem Vorhaben zur Durchführung und Refinanzierung der Maßnahmen ein naturschutzfachliches Ökokonto bei der Senatsverwaltung für Umwelt-, Verkehr- und Klimaschutz (SenUVK) einzurichten.

Die von der BIM durchgeführten Maßnahmen zum Abriss der Baulichkeiten und zur Herstellung naturschutzfachlich wertvoller Biotope sollen im Rahmen des einzurichtenden Ökokontos sukzessive Bauvorhaben der BIM sowie bezirklichen Bebauungsplanvorhaben zum Zwecke der Wohnraumversorgung, als Nachweis für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet werden. Eine erste Zuordnung soll für das Bebauungsplanverfahren 7-92 (Lichterfelder Ring 113/121) der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft degewo erfolgen.

Zur Konkretisierung der Zusammenarbeit, Nutzung des Ökokontos sowie zur zukünftigen Bewirtschaftung der Fläche werden BIM und Bezirk eine Kooperationsvereinbarung schließen. Auf Basis dieser Kooperationsvereinbarung sind ggf. weiterführende Vereinbarungen zwischen der BIM und den zukünftigen Nutzern des Ökokontos zu treffen.

Zur dauerhaften Sicherung der Flächen wird der Bezirk das Bebauungsplanverfahren 7-96 (Diedersdorfer Weg - ehemalige Bezirksgärtnerei) sowie das Landschaftsplanverfahren 7-L-6 "Landschaftspark Marienfelde" zügig fortführen und dabei die abgestimmten Planungsziele umsetzen.

Teilflächen des Grundstücks sollen der Naturwacht e.V. für die Erweiterung des Umweltbildungsangebots zur Verfügung gestellt werden. Das Umwelt- und Naturschutzamt wird nach Ermittlung der räumlichen und baulichen Rahmenbedingungen klären, ob weiteren Trägern der Umweltbildung Flächen und Nutzungsmöglichkeiten angeboten werden können.

Das Bezirksamt wird prüfen, wie das Gebäude des ehemaligen Revierhofs , Diedersdorfer Weg 5, für Zwecke der Umweltbildung genutzt werden kann. Hierzu wird auch zu klären sein, welche baulichen Maßnahmen zur Instandsetzung und zur Einhaltung ökologischer Standards erforderlich werden. Eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie mit dem Hintergrund ein Modell- bzw. Vorzeigeprojekt zu realisieren wird gemeinsam vom Stadtentwicklungsamt sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt beauftragt.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 05.10.2021

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Oliver Schworck
Bezirksstadtrat