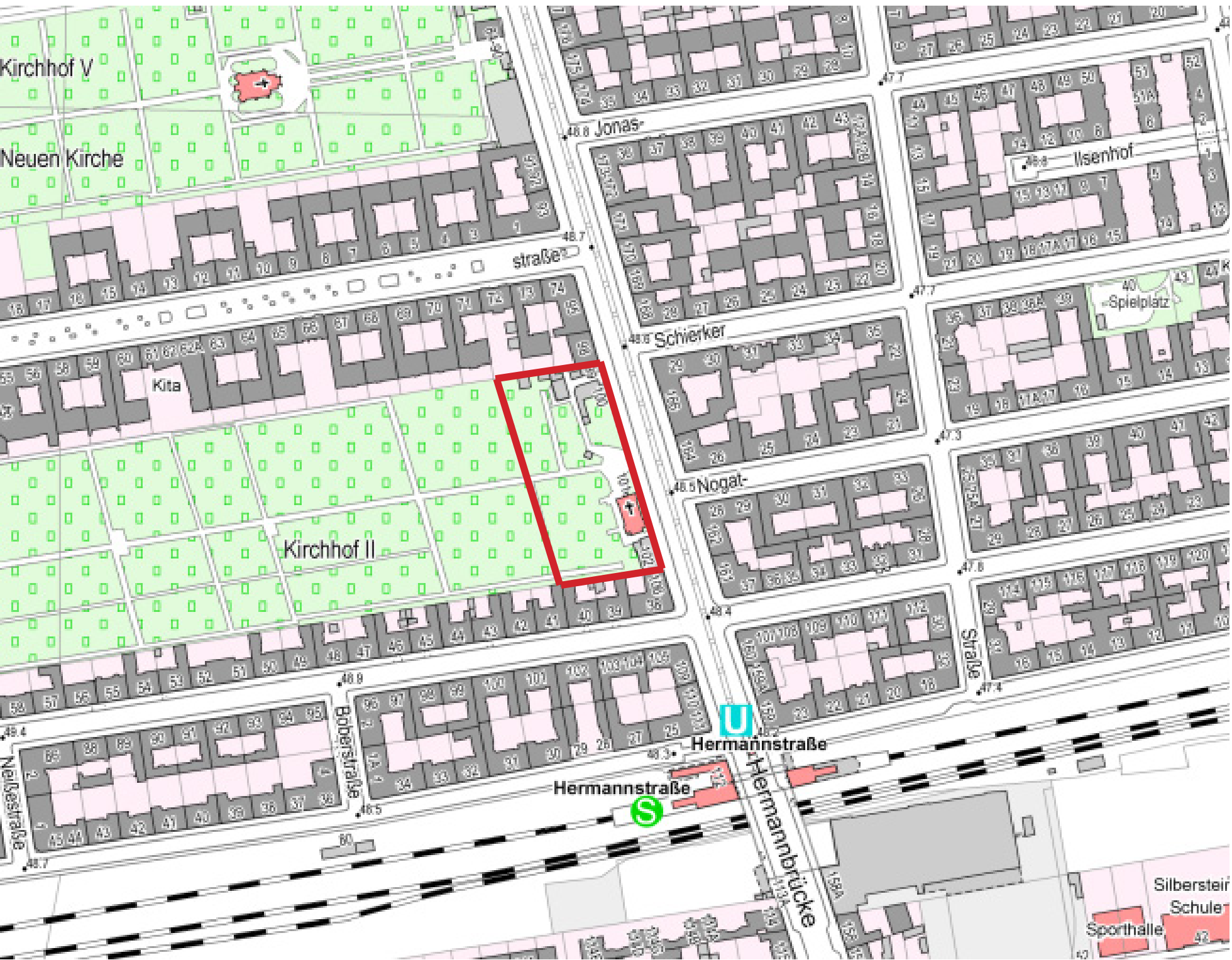




Aufstellung des Bebauungsplans XIV-269-1b

„St. Jacobi Kirchhof II – Ost“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch



Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-269-1b liegt ca. 0,1 km nördlich des S-Bahnringes, etwa 0,9 km nördlich der Grenze zum Ortsteil Britz, im Ortsteil Neukölln, Bezirk Neukölln. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,8 ha.

Der Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II war der erste aus einer Gruppe von Kirchhöfen, die ab 1867 bis zum Ende des Jahrhunderts wegen fehlender Bestattungsflächen im Berliner Stadtgebiet auf Ackerflächen vor den Toren der Stadt entstanden sind.

Die Friedhofsfläche ist durch eine einfache Parzellenstruktur gekennzeichnet. Sie wird von einer zentralen Lindenallee mit mehreren Rondellen und fünf Querwegen gegliedert. Von historischer Bedeutung sind neben der Kapelle (Baudenkmal) mit vorgelagerter Platzfläche und Einfriedung an der Hermannstraße die Begräbnisstätten an der Südgrenze des Geltungsbereiches und die im nordwestlichen Teil des Kirchhofes gelegenen Ehrengräber für Kriegsoffer. Nördlich des Eingangs, an der Hermannstraße, befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Der südliche Bereich entlang der Hermannstraße wird von mehreren eingeschossigen Ladengeschäften gesäumt. Im Platzbereich befindet sich ein Pavillon der Prinzessingärten, die in gemeinschaftlicher Arbeit die ausgelauften Friedhofsflächen auf dem St Jacobi-Kirchhof betreuen und bewirtschaften. Zurzeit erfolgt eine umfassende Sanierung der Kapelle, um sie später als Nachbarschaftstreff und Info-Point nutzen zu können.

Die geschlossene überwiegend fünfgeschossige Bebauung nördlich und südlich des Kirchhofs wurde größtenteils bis in die 1930er Jahre errichtet. Südlich des Friedhofs erreicht die Bebauung zum Teil bis sieben Vollgeschosse. Im Westen reicht der Friedhof bis an die Oderstraße. Auf einer ca. 50 m tiefen Fläche des Kirchhofs befindet sich an der Oderstraße der Wagenplatz der „Rollheimer“. Westlich der Oderstraße liegt der Werner-Seelenbinder-Sportpark, welcher über großräumige Sportflächen verfügt und unmittelbar an das Tempelhofer Feld anschließt.

Das direkte Umfeld des Plangebiets weist heute eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Die Hermannstraße ist die zentrale Hauptverkehrs- und Versorgungsachse der umliegenden Quartiere.

Das Plangebiet verfügt zum einen durch die Anbindung an die Hermannstraße (übergeordnete Straßenverbindung) sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss der BAB 100 über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz. Zum anderen besteht eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe zum S- und U-Bahnhof Hermannstraße sowie die dort bestehende Busanbindung.

Planerische Ausgangssituation

Die Flächen im Geltungsbereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-269 überwiegend als Grünfläche „Öffentlicher Friedhof“ sowie im Bereich des Steinmetzbetriebes als Sondergebiet für Friedhofszwecke, in welchem eine eingeschossige Bebauung niedriger Dichte zulässig ist, festgesetzt. Die Kapelle ist planungsrechtlich gesichert. Im Landschaftsplan XIV-L-4 ist darüber hinaus geregelt, dass die Platzfläche ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen ist, die Abgrenzung zwischen der gewerblich genutzten Fläche und dem südlich gelegenen Eingangsbereich durch eine Baum- und Strauchpflanzung erfolgen soll und die Fassaden der Kapelle zu begrünen sind.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin ist der Geltungsbereich als Grünfläche / Friedhof dargestellt. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Für die Umnutzung der Friedhofsflächen ist es erforderlich, den FNP zu ändern. Das entsprechende Änderungsverfahren „Friedhöfe beiderseits der Hermannstraße“ (Lfd. Nr. 03/2016) ist am 26. Mai 2016 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingeleitet worden. Für den Planbereich „Neuer St. Jacobi Friedhof“ sieht die veränderte Darstellung im westlichen Teil und unmittelbar an der Hermannstraße Wohnbaufläche W1 (GFZ > 1,5) vor. Die dazwischenliegende Fläche soll weiterhin als Grünfläche / Friedhof dargestellt werden. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelbar. Derzeit werden durch die Senatsverwaltung die Unterlagen für die öffentliche Auslegung vorbereitet.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 ist der Geltungsbereich Bestandteil des Wohnungsneubaubereichs „Kirchhof St. Jacobi II“. Der Standort wird der Gruppe „Baupotenziale des FNP auf sonstigen Freiflächen“ mit langfristiger Realisierbarkeit (12 Jahre) zugeordnet. Die Fläche ist für den „gemeinwohlorientierten Wohnungsbau“ klassifiziert.

Die Hermannstraße ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 sowohl im Bestandsplan 2017 als auch im Prognosehorizont 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlin.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Quartiersmanagementgebietes sowie des Milieuschutzgebietes „Schillerpromenade“.

Die Kapelle ist in der Denkmalliste Berlin eingetragen. Der Umbau der Friedhofskapelle ist ein Schlüsselprojekt des Programms „Soziale Stadt“.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ausgehend vom Bestand der Friedhöfe in Berlin ist laut Berliner Friedhofsentwicklungsplan von 2006 die Mehrheit der Bezirke aktuell wie auch künftig mit Friedhofsflächen übersorgt. Die Überschussfläche innerhalb Berlins wird 2025 mindestens 350 ha ausmachen. Auch unter Berücksichtigung der seit 2005 wieder positiven demographischen Entwicklung in Berlin wird durch das geänderte Bestattungsverhalten der Bedarf an Bestattungsflächen künftig weiter abnehmen.

Dies bringt insbesondere die konfessionellen Friedhofsträger in eine schwierige wirtschaftliche Lage, da die gärtnerische Pflege und bauliche Unterhaltung nicht mehr benötigter Friedhofsflächen erhebliche, meist nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten verursacht. Um den Erhalt der besonders wertvollen Friedhofsflächen zu sichern, sind auf Flächen, die nicht mehr für Bestattungszwecke benötigt werden, Konzepte für Nachnutzungen zu entwickeln. Dazu gehört die grüne Umnutzung ebenso wie die Umnutzung in Baulandfläche.

Von dieser Entwicklung sind auch die Friedhöfe beiderseits der Hermannstraße betroffen. So werden beispielsweise auf dem Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II seit 2010 keine neuen Grabnutzungsrechte mehr vergeben. Die Nachbeisetzungszeiten sind ebenfalls stark rückläufig.

Der Evangelische Friedhofsverband Berlin Stadtmitte als Eigentümer der Friedhöfe beabsichtigt, in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln, Teilflächen der Friedhöfe entlang der Hermannstraße neuen Nutzungen zuzuführen. Grundlage bildet das durch das Büro Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag des Evangelischen Friedhofsverbands erarbeitete Integrierte Friedhofsentwicklungs-konzept (IFEK Hermannstraße), welchem am 15. Juni 2016 durch die Bezirksverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt wurde. Ziel des IFEK Hermannstraße ist die nachhaltige und langfristige Entwicklung der Friedhöfe und ihrer Verflechtungsbereiche unter Berücksichtigung baulich-räumlicher, stadtplanerischer, landschaftsplanerischer, kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Belange. Das IFEK stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1b in seinem Leitbild als Potenzialflächen für den dringend benötigten Wohnungsbau ergänzt durch soziale Infrastruktur dar.

Der Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-269 und des Landschaftsplans XIV-L-4 (zu den Planinhalten s. Planerische Ausgangssituation).

Zur Umsetzung der Planungsziele aus dem IFEK ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Das Bezirksamt Neukölln hat daher in seiner Sitzung am 17. Oktober 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung XIV-269-1 „St. Jacobi Kirchhof II“ beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung und baulichen Entwicklung der westlichen Teilflächen des Friedhofs als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule / Sporthalle“, Allgemeines Wohngebiet sowie von Gemischten Bauflächen entlang der Hermannstraße, verbunden auch mit der Absicht die dazwischen liegenden Flächen als Grünfläche „Friedhof / Parkanlage“ zu sichern. Im Sinne einer zügigen Bearbeitung der beabsichtigten planerischen Zielstellungen ist im Weiteren eine Teilung des Bebauungsplans XIV-269-1 in die Bebauungspläne XIV-269-1a und XIV-269-1b erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-269-1b umfasst den östlichsten Teil des Grundstücks Friedhof St. Jacobi-Kirchhof II. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauung entlang der Hermannstraße mit einem integrierten Umweltzentrum schaffen. Hierbei sind insbesondere die Belange der denkmalgeschützten Kapelle sowie des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan muss eine vorsorgende Auseinandersetzung mit möglichen Konflikten (z.B. Lärm auf die geplanten Nutzungen / Lärm ausgehend von den geplanten Nutzungen) und Eingriffen (z.B. durch Neuversiegelung) erfolgen.

Die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet das städtebauliche Konzept des Büros „Die Baufrösche“. Es konkretisiert die Aussagen des IFEK (s. Abbildungen).

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-269-1b werden der rechtskräftige Bebauungsplan XIV-269 und der Landschaftsplan XIV-L-4 teilweise aufgehoben.



IFEK Hermannstraße - Leitbild / Detaildarstellung Geltungsbereich Bebauungsplan XIV-269-1b

Quelle: STATTAU, 2015 (von GP Planwerk GmbH erweitert, 2019)

- Abbau der Überversorgung an Friedhofsflächen in Berlin bzw. Neukölln
- Finanzielle Entlastung der Friedhofsträger durch Umnutzung
- Sicherung des Erhalts besonders wertvoller Friedhofsflächen
- Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum
- Stärkung der sozialen Infrastruktur sowie des Einzelhandels in Quartieren
- Umsetzung der Zielsetzungen aus den Berliner Stadtentwicklungsplänen

Positive Aspekte der Umnutzung ehemaliger Friedhofsflächen

Quelle: Eigene Darstellung