



AW: Widerspruch gegen geplanten Bebauungsplan 9-100 VE

27.03.2025 14:01

Von Dr.Claudia.Leistner@ba-tk.berlin.de <Dr.Claudia.Leistner@ba-tk.berlin.de>
An FrankeJ@gmx.de <FrankeJ@gmx.de> und 3 weitere Empfänger

Sehr geehrter Herr Franke, liebe Vereinsmitglieder,

das Bezirksamt hat im Dezember 2024 einen Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 9-100 VE gefasst. Richtig ist, dass die städtebauliche Zielsetzung des Verfahrens ist, Baurecht für eine verdichtete, eher in die Höhe als in die Breite gehende Bebauung zu schaffen. Begründet liegt dies in den Rahmenbedingungen, welche eine bauliche Nachnutzung des ehem. Kasernengeländes durch eine eher in die Breite gehenden Bebauung erschweren bzw. nicht ermöglichen:

- Das Plangebiet (Teilfläche des Grundstücks Fürstenwalder Allee 356 und Fahlenbergstraße 1-11) ist von Wald und gleichzeitigem Landschaftsschutzgebiet umgeben, so dass jegliche Bebauung einen Mindestabstand zum umgebenden Wald einhalten muss.
- Das Plangebiet befindet sich im Bodenbelastungskataster Berlin und im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Erkner (teilweise in der engeren Schutzzone II).
- Der innerhalb des Plangebiets umzusetzende Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen und an Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führt zu einer weiteren räumlichen Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten.

Zudem ist die hier befindliche Gebäudesubstanz aufgrund des jahrzehntelangen Leerstands nachhaltig beeinträchtigt worden. Eine Wiedernutzbarmachung ist weder finanziell vertretbar noch funktional sinnvoll, da die Kasernengebäude für eine zeitgenössische Wohnfunktion keine entsprechende Ausrichtung und Grundrissaufteilung aufweisen. Der für die Neuordnung des Geländes erforderliche Rückbau der alten Gebäudesubstanz, einschließlich der Ertüchtigung der Erschließung sowie die Bodenuntersuchung und -reinigung sind damit voraussichtlich insgesamt mit einem höheren Kostenaufwand verbunden. Dem entsprechend lag der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts, das nun Grundlage weiterer Abstimmungen ist, folgender Gedanke zugrunde: Die Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne sind bereits rund 15 m hoch. Die Planung sieht demgegenüber eine moderate Erhöhung auf ca. 16-19 m vor, punktuell auch 25-26 m. Das Gelände ist eingebettet in Wald mit Baumhöhen von 10-30 m.

Es ist richtig, dass im bezirklichen Entwicklungskonzept Wohnen 2014 der Standort für die Entwicklung freistehender Einfamilienhäuser vorgesehen war. Infolge jahrelangen Leerstands war seit dem Jahr 2000 das Plangebiet Gegenstand diverser Bemühungen, Investierende für eine Nachnutzung als Wohnstandort zu finden. Die dabei mehrfach von unterschiedlichen Akteur*innen in Rahmen von Vorabstimmungen/ -gesprächen mit dem Bezirk entwickelten städtebaulichen Konzepte wurden aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht. Vor dem Hintergrund dieser gescheiterten Bemühungen sieht bereits der BVV-Beschluss Nr. 0369/19/18 (Drs-Nr.: VIII/0526) vom 27. September 2018 die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für das Plangebiet vor. Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen ist eine auch finanziell tragfähige bauliche Entwicklung zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nur mit einer gegenüber dem Bestand moderat erhöhten Bebauung möglich. Entsprechend wird auch im aktuellen, am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 die Zielstellung, bis zu 499 Wohneinheiten (WE) am Standort umzusetzen, vorgegeben. Für das im Außenbereich nach § 35 BauGB befindliche Plangebiet ist zutreffend ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im nach dem BauGB vorgegebenen Normalverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

Zudem ist diese Planung mit landesplanerischen Zielen und mit dem Flächennutzungsplan (FNP) nach den aktuell eingegangenen Mitteilungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt I B) im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-100 VE vereinbar: Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 LEP HR), in dem die Siedlungsentwicklung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben, so dass Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen. Auch die Lage in der im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungszone ist nicht gegeben. Im FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt. Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand mit den Grundzügen des FNP grundsätzlich vereinbar. Angesichts der Gesamtflächengröße der FNP-Darstellung für diesen Teilbereich (bzw. der über das Plangebiet hinausgehenden Ausdehnung der Wohnbaufläche W4) entsprechen die im Plangebiet angestrebten Geschossflächenzahlen insgesamt dem vorgegebenen Nutzungsmaß. Diese hochgradige Ausschöpfung des Nutzungsmaßes ist aus Sicht des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ein Beitrag zum Klimaschutz und wird von SenStadt I B ohne FNP-Änderungserforderlichkeit befürwortet.

Ich kann auch Ihre Befürchtung, dass das Vorhaben die soziale Infrastruktur des Ortsteils Rahnsdorf herausfordern wird, gut nachvollziehen. Dem wird das Bezirksamt durch Abschluss eines Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin insbesondere an der Bereitstellung der sozial-kulturellen Infrastruktur (Kitaneubau, Schulplätze) beteiligt, entgegenwirken.

Doch das Verfahren hat gerade erst begonnen. Am 1.4.2025 wird die Vorhabenträgerin Stadt und Land GmbH eine öffentliche Einwohnerversammlung zur Information durchführen, in dem das aktuelle Baukonzept vorgestellt wird. Diese Veranstaltung kann ich nicht absagen, da ich nicht die Einladende bin. Ich und weitere Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter des Bezirksamt werden anwesend sein und Fragen beantworten. Sie haben im Rahmen dieser Versammlung die Möglichkeit, sich eingehend über die Planung zu informieren. Die Vorhabenträgerin wird in diesem Termin sicherlich auch berichten, mit welchem Ergebnis der Erhalt der bestehenden Bausubstanz geprüft wurde. Es werden auch Visualisierungen gezeigt, damit sich alle ein besseres Bild machen können. Ich bin sehr froh, dass die Stadt und Land eine solche breite Information anbietet und unterstütze daher, dass die Veranstaltung stattfindet. Man kann sehr wohl streiten, wie und wo sich diese Stadt entwickelt. In einem persönlichen Austausch ist dies aber einfacher als per Schriftwechsel.

Sie haben Ihr Schreiben „Widerspruch“ genannt. Sofern Sie dies im rechtlichen Sinne verstanden wissen wollten, weise ich darauf hin, dass ein Widerspruch gegen einen Aufstellungsbeschluss nicht zulässig ist, da es sich dabei nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des Verwaltungsverfahrensgesetz handelt. Ihre Argumentation soll deshalb aber nicht ungehört bleiben. Es ist wichtig, dass Sie im förmlichen Bebauungsplanverfahren, d. h. zunächst innerhalb der vom 02.04. bis 25.04.2025 stattfindenden, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Bekanntmachung folgt), eine schriftliche Stellungnahme einreichen oder eine Anregung zur Niederschrift abgeben.

Es ist bereits erkennbar, dass Sie mit Ihrer Meinung nicht allein stehen. Die BVV, also das von Ihnen gewählte örtliche Gremium, wird in Kenntnis aller während der frühzeitigen und sich anschließenden, formalen Beteiligungen des Aufstellungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen darüber entscheiden, ob und wie der Bebauungsplan festgesetzt wird. Ich darf Ihnen also versichern, dass Ihre Belange auf jeden Fall angehört werden und in das Verfahren eingehen. Bitte haben Sie Verständnis, dass ich diesem Prozess nicht vorgreifen möchte.

Ich hoffe, zu Ihrem Anliegen eine zufriedenstellende Auskunft gegeben zu haben und verbleibe

Beste Grüße

Claudia Leistner

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
Bezirksstadträtin
Neue Adresse: Rudower Chaussee 4 | 12489 Berlin
Telefon: +49 30 90297 2202 | Fax: +49 30 90297 2206
E-Mail: Dr.Claudia.Leistner@ba-tk.berlin.de
Internet: www.treptow-koepenick.de

*Die Geschlechtsidentität von Menschen ist weder über Aussehen noch über Namen verlässlich abzuleiten. Gerne können Sie mir mitteilen, wie ich Sie ansprechen darf. Meine Pronomen sind sie/ihr.



Datenschutzerklärung: <https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/datenschutzerklaerung.700852.php>

HINWEIS: Der E-Mail-Empfang von Office-Dateien (Word, Excel, Powerpoint) ist ausschließlich in den aktuellen Formaten .docx, .pptx, .xlsx möglich.

Von: Jürgen Franke <FrankeJ@gmx.de>
Gesendet: Donnerstag, 20. März 2025 20:04
An: Dr. Leistner, Claudia <Dr.Claudia.Leistner@ba-tk.berlin.de>
Cc: maretzki1@t-online.de; info@fahrradspezialist-berlin.de; naturheilpraxis.dr.scholze@freenet.de
Betreff: Widerspruch gegen geplanten Bebauungsplan 9-100 VE

Sehr geehrte Frau Dtr. Leistner,

im Anhang sende ich Ihnen vorab unseren Widerspruch gegen den geplanten Bebauungsplan 9-100 VE zu.
Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Jürgen Franke