



**BÜRGERVEREIN WILHELMSHAGEN-RAHNSDORF e.V.**  
Der Vorstand



BV Wilhelmshagen-Rahnsdorf e.V.,  
Schönblicker Str. 31, 12589 Berlin

Herrn Bezirksbürgermeister Oliver Igel  
Alt Köpenick 21  
**12555 Berlin**

Berlin, den 07.03.2025

## **Widerspruch gegen geplanten Bebauungsplan 9-100 VE in Wilhelmshagen**

Sehr geehrte Frau Bezirksbaustadträtin Dr. Leistner, sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Igel,

wir haben von der Aufstellung des Bebauungsplans 9-100 VE für das ehemalige Kasernengelände in Wilhelmshagen aus der Berliner Zeitung vom 13.01.2025 erfahren und sind entsetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von mindestens 450 Wohneinheiten, verteilt auf 6 bis 8 Geschosse mit einer BGF von 42.000 m<sup>2</sup> vor. Zusätzlich wird noch eine KITA mit 60 Plätzen, eine Garage mit 460 Stellplätzen, öffentliche Flächen und Ausgleichsflächen geschaffen.

### **Gegen diesen Bebauungsvorschlag legt der BV Wilhelmshagen-Rahnsdorf e.V. Widerspruch ein.**

#### **Begründung:**

Der Bürgerverein Wilhelmshagen-Rahnsdorf e.V. bemüht sich seit seiner Gründung im Dezember 1993 um die Aufwertung und Verbesserung des Ortsbildes, der im Jahr 1892 entstandenen Siedlung Wilhelmshagen und den angrenzenden Ortslagen Hessenwinkel, Neu-Venedig und Rahnsdorf. Hierzu zählt insbesondere eine maßstabsgerechte Ergänzung der vorhandenen Ortslage durch Neubauten.

Auch das Bezirksamt hat unsere Anstrengungen durch die im Jahr 1995 eingeleitete Erhaltungssatzung für wesentliche Teile der alten Ortslage Wilhelmshagen durchgesetzt. Wir haben bei mehreren Bebauungsplänen Vorschläge unterbreitet, die z.T. umgesetzt worden sind. Das trifft z. B. auf die Bebauung der ehemaligen NVA- Fläche an der Fürstenwalder

---

Bürgerverein Wilhelmshagen - Rahnsdorf e.V.  
Schönblicker Str. 31, 12589 Berlin  
IBAN: DE28 1001 0010 0687 5051 05  
Eingetragen beim AG Charlottenburg  
unter Vereinsregister Nr. 14492 Nz

*Vorstand*  
Jürgen Franke: 0176 52583303  
Klaus-Dieter Maretzki: 0171 9919506  
Peter Dölle: 01511 4211986

*Verwaltung*  
Rene Grasnack: 0171 2991155  
Karl-Frank Str. 6, 12587 Berlin  
mailto: [bv.wi.ra@gmail.com](mailto:bv.wi.ra@gmail.com)  
Internet: <https://bv-wi-ra.de/>

Allee 316 zu. So ist durch unsere Einsprüche das Gebäude der Seniorenresidenz stärker gegliedert und auf zwei bzw. drei Gebäude reduziert worden.

Das ehemalige Kasernengelände zwischen Fahlenbergstraße und Fürstenwalder Allee soll vollständig neu bebaut werden. Es handelt sich also keineswegs um die sinnvolle Weiterentwicklung von vorhandenen Gebäuden oder die Wiedernutzung eines aufgegebenen Standortes sondern um eine vollständige Neuplanung.

Eine derartige Neuplanung, die bisher in dem Entwicklungsplan Wohnen des Bezirks nicht vorgesehen ist und auch keiner übergreifenden Senatsplanung entspricht, bedarf eines umfangreichen Planungsprozesses, da es sich offensichtlich um eine Außenbereichsfläche handelt.

Zudem stellt sich die Frage, ob eine derartige massive bauliche Entwicklung überhaupt mit landesplanerischen Zielen vereinbar ist. Nach unserem Kenntnisstand stellt der Flächennutzungsplan des Landes Berlin eine Waldfläche dar und der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg sieht keine Siedlungsfläche an dieser Stelle vor.

Außerdem befindet sich diese Fläche in der direkten Einflugschneise des Flughafen BER (Nordbahn) und ist von Überflügen direkt betroffen.

Es stellt sich also die Frage, warum dieser Standort in dieser Form (8 Geschosse!) weiterentwickelt werden soll und warum nicht andere Flächen – hier wären auch Waldflächen mit niedrigem ökologischen Wert (Kieferbestände) mit zentraler Lage im Bezirk zu untersuchen und abwägend zu berücksichtigen. Eine qualifizierte Auseinandersetzung mit übergeordneten planerischen Maßstäben ist nicht erkennbar.

Eine Bebauung mit eng aneinander stehenden Gebäuden mit sechs bis acht Geschossen wird nunmehr auf dem ehemaligen Kasernengelände geplant. Die Höhe der Bebauung ist absolut maßstablos und widerspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Prägend für die Ortslage sind ein- bis zweigeschossige Gebäude, die auch in direkter Nachbarschaft vorhanden sind. Selbst die benachbarte neu entstandene, verdichtete Bebauung am Lagunenweg weist nur zwei- bis drei Geschosse auf.

Zusätzlich ist eine Dichte der Gebäude untereinander vorgesehen, die in dieser Form in der gesamten Ortslage nicht vorzufinden ist. Anscheinend wird hier auf einer kleinen „Briefmarke“ eine atypisch dichte und maßstablose Bebauung vorgesehen, die das Ziel zu verfolgen scheint, eine möglichst hohe Ausnutzung auf kleinster Fläche vorzusehen. Verschattungen von Wohngebäuden durch unzureichende Abstände und viel zu dichte Gebäudestellungen sollten der Vergangenheit angehören. Derart massive Ausnutzungen von Standorten werden häufig mit Grundstücksspekulation in Verbindung gebracht. Da an dieser Stelle aber die öffentliche Hand maßgeblich Einfluss haben soll und kann, können nur niedrigste finanzpolitische Erwägungen dazu geführt haben, einen derartigen Vorschlag überhaupt aufzustellen. Ob hier ein negativer Einfluss eines bekannten Senatsplaners ausschlaggebend gewesen ist, wäre zu prüfen.

Ein planerisch kluges und durchdachtes Handeln kann auch deshalb nicht erkannt werden, weil man es anscheinend als städtebaulichen Vorteil begreift oder verkaufen will, wenn möglichst viele Menschen massiert und auf engem Raum untergebracht werden. Derartige städtebauliche Leitbilder gehören der Vergangenheit an. Es ist anscheinend vergessen worden, dass die Ortslage Rahnsdorf und Wilhelmshagen in bewusster Abkehr von der Mietskasernenstadt Berlin und der dort entstandenen, nicht zu vertretenden baulichen Dichte

errichtet worden ist. Alle bisherigen städtebaulichen Planungen haben das Leitbild des durchgrüntem, durch offene und Freiflächen geprägten Bebauung beinhaltet und positiv hervorgehoben. Für zentrale bauliche Lagen bauliche Dichten können kein Maßstab für das äußere Siedlungsgebiet sein.

Gibt mittlerweile der Finanzsenator die städtebaulichen Leitbilder für den Bezirk vor? Hat der Bezirk nicht ein eigenes Planungsamt, das Maßstäbe und städtebauliche Ziele verfolgt? Ist die Ausübung der Planungshoheit nicht eine der zentralen Aufgaben des Bezirks, die dann auch gemeinsam mit den Bürgern verantwortlich ausgeübt werden sollte?

Besonders problematisch ist das städtebauliche Konzept auch deshalb, weil bewusst eine Anknüpfung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen abgelehnt wird. Es wird also nicht etwa an die vorhandene ein- zwei geschossige Bebauung angeschlossen, sondern eine vollkommen getrennte, separat erschlossene und allein durch die Grundstückszuschnitte und die Gebäudestruktur vollkommen neuartige Splittersiedlung aufgebaut. Splittersiedlungen sind aber nach dem geltenden Planungsrecht zu vermeiden. Außerdem müssen bei einer derartigen Zahl von zusätzlichen Wohnungen auch ganz andere Maßstäbe an die Infrastruktur angesetzt werden.

An der Infrastruktur der Ortslagen wurden aber nur geringfügige Änderungen oder Verbesserungen vorgenommen – trotz erheblichen Bevölkerungszuwachses. Allein die Querung der Fürstenwalder Allee und die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen sind für jüngere und ältere Bewohner erschwert. Vor über 8 Jahren haben wir angeregt, eine Querungshilfe auf der Fürstenwalder Allee in Höhe der „Rosenapotheke“ anzulegen- bisher erfolglos. Selbst eine geringfügige Verlängerung der Straßenbahnlinie in das Ortszentrum von Rahnsdorf ist unterblieben.

Geplant ist anscheinend ein abgeschlossene Splittersiedlung in Ghetto Form – denn anders kann man es nicht bezeichnen, wenn ausschließlich sozialer Wohnungsbau ohne irgendeine Mischung anderer Wohnformen oder auch die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern geplant werden. Gemischte Baustrukturen – gerade auch für unterschiedliche Bewohner – sind städtebaulicher Standard. Hier werden grundlegende Erkenntnisse nicht beachtet.

Warum sozialer Wohnungsbau hier in der Form von sechs oder acht geschossigen Gebäuden realisiert werden und damit eine bewusste Konzentration von bedürftigen Familien vorgenommen werden soll, die in einem neuartigen Waldghetto – noch dazu mit Fluglärmbelastung – untergebracht werden, ist überhaupt nicht verständlich. Zudem macht die geplante Höhe der Gebäude Aufzüge erforderlich. Diese Maßnahme erhöht die Kosten für die zukünftigen Mieter.

Warum von dem bisher eingeschlagenen Weg einer verdichteten dreigeschossigen Bebauung mit Wohnraumförderung abgewichen werden soll, ist nicht zu erkennen.

Gerade in der heutigen Zeit hätten wir uns gewünscht, dass man mit den Ressourcen der vorhandenen Bebauung besser umgeht und diese bei der Entwicklung eines Planungskonzepts beachtet.

Zusätzlich wäre zu prüfen gewesen, ob die bestehende Bausubstanz – nach einer fachgerechten Entkernung nicht hätte weitergenutzt werden können. Schließlich ist der Gebäudeabriss und der bedenkenlose Ersatzbau äußerst klimaschädlich.

Der Abriss der ehemaligen Kantine (über 400 m<sup>2</sup>) für eine Ausgleichsfläche (!) an der Fahlenbergstraße ist ebenso einzuordnen. Hier könnte die Bausubstanz für öffentliche Nutzungen eingeplant werden. Nun ist es als Ausgleichsfläche ausgewiesen! Es wird seit Jahren von Nachhaltigkeit geredet und andere darüber belehrt. Aber wenn es mal darauf ankommt, wird alles gemacht wie immer- es wird abgerissen.

Alle diese vorgebrachten Argumente sind für unsere Beurteilung der geplanten Baumaßnahmen Grund genug, diesen Bebauungsvorschlag abzulehnen.

Aufgrund der guten Zusammenarbeit, die wir bisher mit dem Bezirksamt – trotz Meinungsunterschieden im Detail – gepflegt haben, möchten wir festhalten.

**Hierfür ist es aber dringend erforderlich, dass Sie die geplante „Öffentlichkeitsinformation“ absagen und sich das Bezirksamt Treptow-Köpenick unverzüglich dafür ausspricht, ein neues Konzept zu erstellen.**

Das Vorgelegte darf keinesfalls weiterverfolgt werden.

Damit verbleibe ich  
mit freundlichen Grüßen



—  
—

—

—