

## **Einwendung zum Bebauungsplan VE 100 im Bezirk Treptow-Köpenick**

### **Ehemaliges Kasernengelände Fürstenwalder Allee 356 / Fahlenbergstraße**

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

bisher hat sich der Bürgerverein Wilhelmshagen / Rahnsdorf immer konstruktiv in Planverfahren beteiligt und hat versucht, sachlich und fachlich Positionen einzubringen und hat mit diesem Vorgehen auch zum Teil Erfolg gehabt.

Bei dem nunmehr ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans 9-100 VE und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach BauGB verhält es sich anders. Der Bürgerverein ist der Auffassung dass grundlegende demokratische Prinzipien in diesem Verfahren verletzt worden sind. Aufgrund der Missachtung städtebaulicher und sozialer Qualitätsansprüche hat der Bürgerverein das Bezirksamt vor der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgefordert, den gefassten Aufstellungsbeschluss zu überdenken und sich von dem gewählten baulichen Konzept zu distanzieren.

Diese Auffassung wird beibehalten, da auch bei genauer Prüfung der Unterlagen festzustellen ist, dass das geplante Vorhaben absolut rücksichtslos ist, die vorzufindenden Maßstäbe des Ortsbildes verletzt und vor allem nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Problemquartier mit einem sozialen Brennpunkt entsteht. Das Gebot auf die benachbarte Bebauungsstruktur und die Siedlungsstruktur Rücksicht zu nehmen, ist in mehrfacher Hinsicht nicht erkennbar.

Die vollständige Rücknahme dieses Baukonzeptes ist auch deshalb erforderlich, weil wir den Eindruck gewonnen haben, dass Senat, Bezirksamt und der Eigentümer Stadt und Land bereits seit längerem intensive Abstimmungsprozesse durchgeführt haben und weder die Inhalte noch die Zielsetzung dieser Abstimmungsgespräche offengelegt haben. Das geht bereits aus den Dokumenten des Abgeordnetenhauses hervor, die belegen, dass dieser interne Abstimmungsprozess seit 2022 vorgenommen worden ist und bereits im Mai 2024 die Eckpfeiler des Konzeptes festgestanden haben.

Das Bezirksamt hat sich also in intensiven Abstimmungsrunden ohne die üblichen Verfahrensweisen des Baugesetzbuches zu beachten, gegenüber Senat und Eigentümer auf das vorliegende Baukonzept festgelegt. Dieses geschah ohne Bürger oder Bürgerverein oder Umweltverbände insgesamt zu beteiligen. In der öffentlichen Veranstaltung hat der Bürgerverein den Eindruck gewinnen können, dass alles bereits festgelegt worden ist und es sich nur noch um die Vermittlung eines festgelegten Konzeptes handeln würde. Dieses Vorgehen widerspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches und auch einer einzuhaltenden Planungskultur, die in einer Demokratie zu beachten ist.

Dass dann die Bürgerbeteiligung exakt in die Osterferien gelegt worden ist und noch im Vergleich zu vorherigen Auslegungen verkürzt worden ist, zeigt, dass an dieser Stelle gar kein Wert auf die Meinung der Bürger gelegt wird und dass man ein fertiges Konzept einfach durchsetzen will.

Die vorgenommenen Festlegungen verletzen die potentiellen Rechte von Bürgern wie auch einzuhaltende Umwelt- und Klimaschutzanforderungen derart umfassend, dass ein neues Verfahren notwendig wird.

Ein ordnungsgemäßes Verfahren sollte in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf jeden Fall alternative Baustrukturen und alternative Nutzungen darstellen, um die Bürger überhaupt in Entscheidungsprozesse einbeziehen zu können. Wenn von vorneherein bei zentralen Entscheidungen so getan wird, dass Bürger nur marginale Modifikationen vorbringen können, ist der Grundgedanke der Bürgerbeteiligung verletzt.

Wenn der Bezirk sich nicht daran erinnern lassen will, dass das Gebot von Alternativplanungen bei schwierigen planerischen Entscheidungen – und um diese handelt es sich hier, planungsrechtlich nicht von der Hand zu weisen ist, wird der Bürgerverein alles unternehmen, derartige Planungsprozesse zu befördern.

Es ist dann nur die Frage, ob das Bezirksamt bereit ist mit dem Bürgerverein Wilhelmshagen / Rahnsdorf zu kooperieren.

Im Detail führen wir aus:

### **Historische Entwicklung und Prägung der durchgrünten Ortslage**

Die Ortslagen von Rahnsdorf, Hessenwinkel und Wilhelmshagen sind nicht nur durch die die Ortslage begrenzenden und gestaltenden Wälder mit Eichen und Buchenbeständen und den Woltersdorf/Wilhelmshagener Dünenzug geprägt, sondern auch durch besonders wertvolle Einzelbäume, die bereits vor der Besiedlungsphase – wahrscheinlich von weitsichtigen Förstern – angelegt worden sind. Beispielhaft sei nur die Süntelbuche in Hessenwinkel erwähnt.

Im Zuge der Standortaufschließung durch NVA und andere Dienststellen der DDR wurden wertvolle alte Waldgebiete weggenommen und für Kasernen und andere Nutzungen geopfert.

Dieser Einsatz des Staates wurde damals vom Bezirk kritisch gesehen, da Anfang der 60er Jahre Bebauungskonzepte für Wohnungsbau für die Areale am Dämeritzsee und am Lagunenweg vorgelegt wurden. Der Standort Fürstenwalder Allee 356 wurde damals nicht für Wohnungsbau vorgesehen. Wahrscheinlich weil bereits damals der Wert des Waldes anerkannt wurde.

Dass damals ganz gravierend in den Wald und die Natur eingegriffen wurde, kann man nicht nur am jetzt erfreulicher Weise wieder naturierten „versunkenen See“ erkennen, sondern auch an den auf dem Standort vorzufindenden Waldresten und den geradezu aus dem Wald ausgeschnittenen Standorten des ehemaligen Casinos und des Heizwerkes.

Dass dieser staatliche Eingriff allerdings weite Teile des direkt angrenzenden, alten und sich zum Teil auf dem Standort befindenden Waldes nicht beeinträchtigen konnte, gilt es hervorzuheben.

Das bauliche Konzept geht auf die besondere Prägung durch den historischen alten Wald überhaupt nicht ein. Es wird noch nicht einmal – trotz der bereits erwähnten intensiven Vorgespräche – eine Planunterlage mit der besonderen Qualität des alten Waldes als Grundlage aller Planungen präsentiert.

Stattdessen wird einfach behauptet, man würde ausreichende Abstände einhalten und man würde sich ca. 10-20m vom Wald entfernt halten.

Dass diese Aussage mit dem vorgestellten Baukonzept überhaupt nicht in Übereinstimmung zu bringen ist, geht daraus hervor, dass in einem Abstand von ca. NEUN Metern sechs-, sieben- und achtgeschossige Gebäude an der Grundstücksgrenze direkt am Waldrand errichtet werden sollen.

Auch von der baulichen Struktur her wird auf die Waldfunktion und seine Wertigkeit überhaupt keine Rücksicht genommen. Die SIEBEN geschossige „Quartiersgarage“ mit einer Breite von ca. 48 m und einer Tiefe von ca. 34 m wird ebenfalls direkt mit reduziertem Abstand von ca. ZEHN Metern an die Waldkante gebaut.

Bei der Waldkante handelt es sich nicht etwa um leicht zu ersetzende und auszugleichende Kiefern sondern um hochgewachsene alte Eichen und Buchen, die sich teilweise sogar direkt auf dem Grundstück befinden.

Es ist kein Zufall, dass der vorhandene Waldbestand und vor allem die alten schützenswerten Bäume nicht kartiert worden sind – trotz eines ca. zweijährigen Planungsprozesses.

Eine Kartierung hätte deutlich werden lassen, dass das Baukonzept schwere und unwiderrufliche weitere Beeinträchtigungen des Waldes und der ihn prägenden Einzelbaumstruktur mit sich bringen würde.

Einer der maßgeblichen Grundsätze des Planungsrechtes ist es, dass neu hinzutretende Nutzungen und bauliche Strukturen Rücksicht auf schützenswerte Funktionen – hierzu zählen in besonderem Maße die Umweltsituation und die für den Klimaschutz so wesentliche Waldfunktion.

Das Vorsorgeprinzip, das dem Planungsrecht immanent ist, bedeutet, dass ausreichend Abstand gegenüber schützenswerten Nutzungen zu wahren ist. Wenn sich also direkt an der Grundstücksgrenze oder auch auf dem Grundstück alte hochstämmige Laubbäume befinden, muss eine Bebauung ausreichend Abstand bewahren. Der Vorsorgegedanke bringt es mit sich, dass nicht der Förster aufzufordern ist, alte Laubbäume zu fällen, um Schaden von der Wohnbebauung fern zu halten, sondern dass der erforderliche Abstand sowohl zu den Baumkronen als auch zu möglichen Baumstürzen gewahrt wird.

Über diese Problematik ist einfach hinweggegangen worden. Es wird so getan, als ob sich der Standort in der freien Landschaft befinden würde und ein minimaler Abstand von 10m ausreichend sein würde.

Allerdings wird umgekehrt damit argumentiert, dass sich die achtgeschossige Bebauung sich einfügen würde, weil es sich ja um angrenzenden Wald mit ca. 10-30m hohen Baumkronen handeln würde.

Hier werden die Grundsätze des Planungsrechts vollkommen missverstanden. Einfügen kann sich ein Bauprojekt nur in bestehende Baustrukturen. Angrenzend an ein altes Waldgebiet kann sich eine Bebauung nur, wenn ausreichende Abstände von ca. 30m gehalten werden, rechtfertigen lassen.

Da man die Waldfunktion und –bedeutung offensichtlich im Interesse eines Wohnungsbauvorhabens grundsätzlich missachtet hat, haben die Planer anscheinend auch nicht darüber nachgedacht, die Waldfunktion zu stärken.

Über die gesamte Länge des Grundstückes an seinem westlichen Rand ist ein altes allerdings schmales Waldstück mit hochwertigen Bäumen erhalten. Dieses setzt sich nördlich – parallel zur Fürstenwalder Allee in einem Streifen von ca. 40m fort, so dass eine ökologisch wichtige Verbindung zum durchgehenden Wald nördlich der Fürstenwalder Allee aber auch ein Brückenkopf zu dem großen östlich gelegenen Wald besteht. Jetzt wäre es natürlich wichtig gewesen, genau diese 40m breite Waldverbindung zu bewahren und wieder erlebbar zu machen. Die Zufahrt zum geplanten Feuerwehrstandort und zum geplanten Wohnungsbaustandort muss diese wichtige Brückenfunktion dieses 40m breiten Waldstückes berücksichtigen. Stattdessen stellen wir fest, dass hier umfangreiche Fällaktionen vorbereitet und durchgeführt werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich in ca. 100m Entfernung südlich von dem geplanten Feuerwachenstandort an der nach Osten weiterführenden Grundstücksaufweitung ein Waldstück, das z.T. auf dem geplanten Wohnbaustandort liegt.

An dieser Stelle wäre es sinnvoll, die beiden Waldstücke – also das kleinere westliche mit dem größeren östlichen zu verbinden und die verloren gegangene Waldfunktion wiederherzustellen. Dieser neu anzulegende Wald muss nicht mit hochstämmigen Bäumen neu geschaffen werden – hier kommt es nur auf die Brückenfunktion und wichtige ökologische Verbindungen an. Allerdings sind die auf dem Standort sich befindenden wertvollen Bäume zu erhalten. Die Bebauung muss ausreichend Abstand einhalten.

Da sich zwischen den viergeschossigen Kasernengebäuden ein- zweigeschossige Nebengebäude befinden, könnte die Waldverbindung nach einem Abriss dieser Gebäude direkt zwischen den Gebäuden vorgenommen werden.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Baukonzept und nicht um ein Planungskonzept, in dem unterschiedliche städtebauliche Qualitätsmaßstäbe und Belange untereinander und miteinander abgeglichen werden. Bereits die Baukörperverteilung deutet auf schwerwiegende Abwägungsdefizite und –ausfälle der „Planung“ hin.

### **Fazit hinsichtlich der konkreten Lageeinschätzung und der Bewertung des Waldes und seiner Funktion:**

Die Baustruktur steht in direktem Widerspruch zu alten, wertvollen Bäumen und zur Waldfunktion.

Da ausreichende Abstände zu wahren sind, ist eine hochaufragende Bebauung vollkommen ausgeschlossen. Allein eine drei bis maximal viergeschossige Bebauung, die ausreichende Abstände zum Wald einhält wäre an diesem Standort angemessen.

Ein verdichtetes Wohngebiet kann zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen. Hohe Gebäude beeinflussen Windkräfte und führen zu Fallwinden und Sogwirkungen, die zu erhöhtem Baumbruch führen können.

Eingriffe in den Wasserhaushalt durch umfangreiche Neugründungen und Fundamentierungen können zu erheblichen Schäden für den angrenzenden Wald führen.

### **Bewertung der vorhandenen Gebäude und Maßstäbe des Klimaschutzes**

In Deutschland werden für die Baubranche jährlich 522 Millionen Tonnen mineralische Rohstoffe abgebaut; die Produktion von Zement ist bekanntlich äußerst energieintensiv und für weltweit acht Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Der Gebäudesektor in Deutschland hat zum zweiten Mal in Folge sein Emissionsminderungsziel verfehlt. Um das Sektorziel 2030 zu erreichen, ist eine jährliche Minderung von Treibhausgasemissionen um 5,5 Millionen Tonnen nötig – mehr als das Doppelte als der derzeit erreichte Wert.

Der Abriss von Betongebäuden und die Neuerrichtung von Gebäuden mit hohen Zementanteilen, wie sie bei der geplanten Baustruktur abzusehen sind, sind außerordentlich klimaschädigend.

Seit dem Berliner Klimaschutz und Energiewendegesetz (EWG) gibt es besondere Anforderungen und Verwaltungsvorschriften die zu beachten sind.

In den Verwaltungsvorschriften Beschaffung und Umwelt (VwVBU) werden insbesondere was die Lebenszyklusanalyse (LCA) bzw. Lebenszykluskosten (LCC) angeht, Umweltaspekte, die gegen einen Abriss von Betongebäuden sprechen, definiert.

Es steht außer Frage, dass Berlin die Klimaschutzziele erreichen will. Insofern ist es auch angezeigt, dass eine städtische Wohnungsbaugesellschaft wie Stadt und Land sich mit dieser Frage dezidiert auseinandersetzt. Leider sind die Planer bisher zum falschen Ergebnis gelangt.

Die falschen Schlussfolgerungen werden insbesondere dann gezogen, wenn man davon ausgeht, dass an diesem Standort 6-8 geschossige Gebäude und damit eine erhöhte Grundstücksausnutzung überhaupt möglich sind. Allein durch diese Betrachtung bekommen rein betriebswirtschaftliche und finanztechnische Argumente ein ihnen bei objektiver Betrachtung nicht zustehendes Gewicht. Klimaaspekte sind nicht finanz- und betriebswirtschaftlichen Argumenten unterzuordnen.

Nicht der Erhalt von Gebäuden sollte erklärungsbedürftig sein, sondern ihr Abriss.

Auf dem Grundstück ist eine Reihe von Gebäuden vorhanden, gegen deren Abriss keine Bedenken bestehen. Dieses sind insbesondere nicht wiederverwertbare Nebengebäude sowie die eingeschossigen Sanitär- und Werkstattgebäude und das Heizhaus.

Anders verhält es sich mit den drei- und viergeschossigen Plattenbauten und dem Casino.

Zunächst bitten wir um Klärung des vorliegenden Erhaltungszustandes. Aus welchem Grund ist es dem Land Berlin nicht möglich gewesen, die in den 90er Jahren eigens für den Zweck der Flüchtlingsunterbringung sanierten und modernisierten Gebäude zu schützen? Bereits seit 2015 hätten die Gebäude wieder genutzt werden können. Hat der nicht ausreichend dem LaGesSoz oder anderen Stellen eingeräumte Finanzrahmen zu dieser beispiellosen Verschwendung von Steuergeldern geführt?

Unabhängig von dem durch Vandalismus gekennzeichneten Gebäudezustand, bedarf es der objektiven Einschätzung der Gebäudesubstanz. Hier kann es sich nicht um die Bewertung von zerstörten Fenstern oder Leitungen handeln sondern allein um die der statisch relevanten Grundsubstanz. Hier helfen keine bunten Bilder sondern eine bautechnische Einschätzung von unabhängigen Gutachtern.

Allein die Aussage, dass Regenfallrohre im Gebäudeinnern beschädigt worden sind, spricht nicht für einen Abriss der Gebäude. Vielmehr ist hier die Frage zu stellen, welche Dienststelle des Landes Berlins für die fehlende Reparatur verantwortlich gewesen ist. Es dreht sich hierbei nicht um eine Verantwortung für jeglichen Vandalismusschaden – wenn aber Gebäudewerte nicht erkannt werden und die Substanz fortlaufend nicht ausreichend geschützt wird, sind sehr kritische Fragen zu stellen. Sofortiges Handeln von Stadt und Land ist erforderlich, um weitere Schäden zu verhindern.

Die Betongüte und die Bausubstanz sind aber dem Anschein nach noch gut und nicht umfassend geschädigt.

Auch die Angabe, dass der Gebäudetyp sich nicht für Wohnzwecke umbauen ließe, ist fehlerhaft, einseitig und interessensgeleitet. Es handelt sich um Gebäude mit der üblichen Bautiefe von 10-12m. Diese Bautiefe ist für Wohnungszwecke bestens geeignet. Die vorhandenen leichten Trennwände sind in einigen Geschossen entfernt worden, so dass man einen direkten Eindruck von der offenen und positiven Wirkung der Geschosse und ihrer Umbaufähigkeit erhalten kann.

Das Flüchtlingsheim der 90er Jahre wurde durch zusätzliche Treppenhäuser an den Kopfseiten ermöglicht.

Diese sind nicht mehr nutzbar, geben aber einen Hinweis darauf, wie leicht diese Gebäude für Wohnungsbauzwecke umzunutzen wären. Denn es reichen wenige Treppenhäuser und eine Laubengangerschließung aus, um die langgezogenen Gebäude zweckentsprechend zu unterteilen.

Neuere Wohnmodelle gehen im Neubau auch von viergeschossigen Gebäuden mit außenliegenden Erschließungen aus – man kann sich also durchaus einen kostengünstigen Umbau der Plattenbauten vorstellen. Hier können sogar übereinandergelegte Reihenhäuser mit Gartennutzung möglich werden.

Der Erhalt der Gebäude würde eine Vielzahl von ansonsten kritischen Punkten ausräumen.

Der Wasserhaushalt würde durch zusätzliche Gründungsarbeiten und Fundamente erheblich beeinträchtigt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass ähnlich wie im benachbarten Baugebiet Torflinsen vorhanden sind.

Ein durch Torflinsen beeinträchtigter Baugrund führt bei Gründungsarbeiten zu erheblichen Erschütterungen. Der Bezirk Treptow-Köpenick kennt diese Problematik. Die Schienenanbindung des BER musste um 250m nach Süden verschoben werden, um die Siedlungslage Bohnsdorf vor erheblichen Erschütterungen zu schützen.

Weitere umweltrelevante Aspekte werden durch eine Sanierungsmaßnahme positiv beeinflusst.

Hierzu wird weiter unten ausgeführt.

## **Geplante Wohnbebauung auf dem Areal**

Der Bürgerverein setzt sich für eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ein, die eine Wohnungszahl von ca. 200-250 WE nicht überschreiten sollte. Es wird davon ausgegangen, dass an diesem Standort aufgrund der Waldfunktion und der Notwendigkeit, eine soziale Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen (verdichteter Reihenhausbau und Mietwohnungen) zu gewährleisten nur eine begrenzte Wohnungszahl zu erreichen sein wird.

## **Das vorgelegte „Baukonzept“ ersetzt keine fundierte städtebauliche Planung**

Das Baukonzept der Architektengruppe des Vorhabenträgers Stadt und Land wird im Wesentlichen durch den politischen Wunsch bestimmt, eine große Anzahl von geförderten Mietwohnungen zu errichten. Aufgrund fehlender Grundstücke in Berlin und aufgrund der fehlenden Bereitschaft der freien Immobilienwirtschaft, ausreichend bezahlbaren Wohnraum an gut erreichbaren, zentraleren Standorten zu errichten, wird allein aus politischen Gründen versucht in einem Außenbezirk mit einer vollkommen anderen durchgrünten Baustruktur ein verdichtetes, jeden Maßstab sprengendes Wohnquartier zu errichten.

Es wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angegeben:

„Zur Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, Neubauvorhaben mit einer hohen Anzahl von Wohnungen im Wohnungsmix von 1- bis 5-Zimmerwohnungen zu realisieren.“ An anderer Stelle wird ausgeführt:

„Insbesondere die Errichtung von Wohnungen ist ein vorrangiges Ziel um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.... Um die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin bedienen zu können, ist sie im Rahmen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ aufgefordert, im Wohnungsneubau tätig zu werden.“

Diese Ziele oder Vereinbarungen mit der Wohnungsbaugesellschaft sind durchaus verständlich, haben aber nichts in der Begründung eines Bebauungsplanes verloren. Oder anders gesagt, durch die deutliche Benennung der politischen Hintergründe, die eine absolut einseitige Dominanz und Vorliebe für bezahlbaren und aufgrund der favorisierten Dichte anonymen Mietshausbau zum Ausdruck bringt, besteht bereits eine Abwägungsdisproportionalität, die zum Scheitern des Bebauungsplanentwurfs führen kann.

Fehler in der Grundstücks- und Wohnungsbaupolitik können nicht als städtebauliche Gründe für die konkrete Ausbildung eines durch historischen Wald geprägten Baugebietes herhalten.

Auch die weiteren detaillierteren Bezugnahmen auf das von Stadt und Land vorgelegte Baukonzept lassen eine objektive Bewertung städtebaulicher Fakten vermissen.

Stattdessen wird einem „Typenhaus plus“ ein großer Spielraum angedichtet, „um auf unterschiedliche städtebauliche und bautechnische Anforderungen zu reagieren.“ Die Verfasser der Begründung vermeiden es zwar das Typenhaus plus mit einem Städtebau plus gleichzusetzen – es wird aber bescheinigt, dass „durch das Planungsmodul-Konzept.. der bis zu achtgeschossigen Neubauten ...“ sich „individuelle Anforderungen und Qualitätsansprüche“ anpassen lassen.

Die Anpassungsleistung des hochgepriesenen und architektonisch höchst einheitlich und langweilig wirkenden Typenhauskonzeptes stellt sich in der Praxis allerdings als sehr eng begrenzt dar:

Es wird nämlich verschwiegen, dass die Grundrisse im Wesentlichen von einem Dreispänner ausgehen, bei denen die Wohnungen noch nicht einmal über eine Querlüftung verfügen. Die seit Jahrzehnten erprobten Zweispänner werden nicht etwa wegen einer besonderen Architektur aufgegeben – diese ist im Moment bei den bekannten Typenbauten kaum erkennbar.

Es ist anzunehmen, dass hier ausschließlich wohnungswirtschaftliche Gründe ausschlaggebend sind. Denn städtebaulich werden ohne Not problematische Situationen geschaffen, die überhaupt nicht zu rechtfertigen sind.

Dadurch dass jeweils eine Wohnung auf einer Etage eine einseitige Ausrichtung besitzt, können diese Wohnungen auch vom Schlagschatten eines benachbarten Gebäudes vollständig „profitieren“.

Die Besonnung und Belichtung der mehrgeschossigen Gebäude ist nicht ausreichend gewährleistet, weil die Abstände zwischen sechs- bis achtgeschossigen Gebäuden ohne Not auf ein Minimum reduziert werden. Das beabsichtigte Baukonzept schafft auch insofern einen gravierenden städtebaulichen Missstand – neue Wohnungen und Aufenthaltsräume werden durch die eigens aufgestellten Typengebäude untereinander verschattet. Dieses widerspricht der Anforderung, gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen. Minimale Belichtungsanforderungen reichen hier überhaupt nicht aus, weil auch hier Vorsorgemaßstäbe einzuhalten sind.

Wenn man den vorgegebenen Typengrundriss mit den Baukörpern korreliert, stellt man fest, dass das Grundkonzept eine wichtige städtebauliche Dimension überhaupt nicht berücksichtigt. Die Typenhäuser sind in äußerster Monotonie ausschließlich nach zwei Seiten orientiert. Das bedeutet, dass in der durch die Ortslage vorgegebenen offenen Bauweise an den Seiten geschlossene Giebel oder Brandwände produziert werden.

Während die enge Gebäudestellung allein aus Belichtungsgründen städtebaulich Ecklösungen und Öffnungen der Giebelwände erfordert, ist der vom Planungsamt als vielseitig gerühmte Gebäudetyp in keinsten Form in der Lage städtebaulichen Qualitätsansprüchen zu genügen. Anders gesagt: man ist auf dem Stand der Q3A Bauweise (eine selbst in der DDR überwundene, damals durch wirtschaftliche Rahmenbedingungen bedingte Bauform) hinsichtlich der Gebäudeform zurückgegangen.

Die Typengebäude werden dann ganz primitiv bei zwei identischen Gebäuden als Riegel und bei einem Einzelnen als Turm bezeichnet. Die einfache serielle Baukörperverteilung mit ständigen geschlossenen Giebeln an der Seite wird dann als großer Wurf verkauft.

Die seriellen Fassaden und die Einfallslosigkeit in dem seriellen Aufstellen hoher Gebäude führt zu der zu vermeidenden städtebaulichen Monotonie. Die fehlende Bereitschaft, ortsangemessene, einen eigenen, nutzbaren Grünraum definierende und sich diesem gegenüber öffnende Gebäude zu verwenden, führt auch dazu, dass keinerlei positive Identifikation mit den vorgeschlagenen Baukörpern möglich ist.

Es zeigt sich also bei genauer Analyse, dass die vorgeschlagenen Baukörper und ihre Verteilung nur als Fremdkörper wahrgenommen werden können. Städtebauliche Qualitäten sind nicht vorhanden,

Dass der Standort von der Einflugschneise des BER betroffen ist, geht aus der Begründung nicht hervor. Schon allein diese Tatsache hätte die Planer davon überzeugen müssen, dass man tunlichst auf alle Gebäude über drei- bis vier Geschosse verzichtet. Denn die Lärmauswirkungen sind bei hohen Gebäuden ganz anders als bei niedrigen, die in einem alten Waldgebiet liegen.

Auch wenn die Dauerschallpegel es möglicher Weise nicht rechtfertigen, dass das Gebiet in der Lärmschutzzone nach Planfeststellungsbeschluss liegt, sind die Wohnungen durch Einzelüberflüge und nächtlichen Fluglärm (Maximalschallpegel) betroffen. Die Typenhäuser sind überhaupt nicht geeignet Maximalschallpegel abzuschirmen. Es wird erwartet, dass beim Flughafen genaue grundstücksbezogene Immissionswerte abgefragt werden.

Für die Kindertagesstätte ist der falsche Standort gewählt worden.

Da die Kindertagesstätte von der Lärmeinwirkung der Hauptverkehrsstraße Fürstenwalder Allee betroffen ist, ist auch hier keine ausreichende städtebauliche Abwägung getroffen worden.

Anscheinend gehen die Planverfasser davon aus, dass Kinderlärm ähnlich wie Straßenlärm und Feuerwehirsirenen zu behandeln sei. Der Gesetzgeber hat aber gerade diese Sichtweise abgelehnt und Geräusche von Kindern nicht mit negativer Bewertung verbunden. Dass eine ein- oder zweigeschossige Kindertagesstätten den Verkehrslärm nicht abschirmen kann (und auch nicht sollte) ist ein weiteres Argument gegen das Baukonzept.

### **Siedlungsbezug und Freiflächen**

Die zentrale Frage ist: Fügt sich das Bauprojekt in die vorhandene Ortslage ein oder handelt es sich insgesamt um einen Fremdkörper.

Aussagen zur Beschreibung des Projektes und zu seinem Verhältnis zur bestehenden Ortslage finden sich nur am Rande und in einer Form, die weder den besonderen Ort noch die durch historische Bausubstanz (zwei städtebauliche Erhaltungssatzungen grenzen an das Gebiet an) sehr deutlich gegliederte Ortsstruktur überhaupt als Wert und Anknüpfungspunkt reflektiert.

Aus der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen:

„Außerhalb des Waldes ist eine Einfamilien- und Reihenhausstruktur, die dem typischen, in Teilen zersiedelten Stadtbild am Stadtrand entspricht. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass beide Einflussfaktoren - Wald und Siedlungsstruktur - sich entsprechend der Blickrichtung aufheben und so die wechselseitige Wahrnehmung von Siedlung und Projektgebiet nur sehr eingeschränkt existiert.“

Das Stadtplanungsamt des Bezirks Treptow-Köpenick kann also nur ein „zersiedeltes Stadtbild am Stadtrand“ erkennen. Ganz abgesehen davon, dass allein die Wortgruppe sprachlich fehlerhaft ist, wird der Wille des Plangebers deutlich, die vorhandene Ortslage nicht positiv darzustellen und gerade die besondere Gestaltqualität der benachbarten Ortsteile zu übergehen. Dass gerade diese Ortslage nicht „zersiedelt“ ist, deutet auf Erkenntnisschwächen des Plangebers. Wenn aber bereits die Grundlagen der Planung nicht korrekt aufgenommen werden, leidet die Planung selbst an einem Defizit.

Desweiteren wird nunmehr behauptet, dass sich Einflussfaktoren „entsprechend der Blickrichtung“ aufheben. Als Einflussfaktoren werden Wald und Siedlungsstruktur bezeichnet – hier sind nicht nur sprachliche Fehler sondern gravierende inhaltliche Fehldefinitionen zu verzeichnen.

Es wird offensichtlich versucht, zu bestreiten, dass es überhaupt eine „wechselseitige Wahrnehmung“ des Projektgebietes und der Siedlung geben könne.

Verklausulierter und gleichzeitig im Ansatz elegant (wenn auch sprachlich verbesserungsfähig) kann man es kaum zum Ausdruck bringen, dass ein in die Ortslage nicht integrierbarer Fremdkörper mit dem Projekt geschaffen werden soll.

Eine Auseinandersetzung mit der eigentlich wesentlichen Fragen, wie man mit notwendigen Abstandsflächen zum Wald umgeht, vermisst man. Es wird so getan, als ob der Wald einen notwendigen aber im Wesentlichen nicht im Detail zu beachtenden Fremdkörper darstellt. Dass gerade in dieser Situation für die Bewohner anzulegende Gärten und gebäudebezogene Freiräume angemessen wären, wird gar nicht betrachtet.

Die vollkommen anonyme Mietshausstruktur wirkt sich natürlich auf den Charakter der Freiflächen aus. Im Schatten und im Blick von achtgeschossigen Wohngebäuden entwickelt sich kein „vielfältiger Freiraum“ sondern ausschließlich anonymes und seit langem als städtebaulich fragwürdig bezeichnetes Abstandsgrün. Die Beschönigung, dass es sich um offene und durchlässige Baustrukturen handelt, verschweigt, dass die Freiflächen durchgängig von hohen Gebäuden geprägt werden und keine wohnungs- oder gebäudebezogene Beziehung aufweisen. Dabei werden die Baunebenflächen gar nicht eingezeichnet und beachtet.



Die großzügige Verwendung von grünen und gelben Farben deutet daraufhin, dass man von den eigentlichen Problemen einer verdichteten Wohnbebauung ablenken will. Natürlich fehlen bereits in der Darstellung die Erschließungsflächen, die untergeordneten baulichen Anlagen, die Feuerwehrezufahrten und andere bauliche Anlagen, die bei einer Zahl von 450 Wohneinheiten notwendiger Weise mit geplant werden müssen.

Ob es sich also um „attraktive und vielfältige“ Freiräume oder nur Restflächen zwischen hohen Häusern handelt, kann nicht abschließend bewertet werden, weil das Bauprojekt es gerade vermeidet Flächen mit Nutzungen anzugeben. Allein mit Poesie kann allerdings kein städtebauliches Konzept gerechtfertigt werden.

Nur in zwei Fällen werden bewusste Räume geschaffen, die allerdings auch nicht grafisch oder perspektivisch dargestellt werden.

Die Stichhaltigkeit der poetischen Rechtfertigung der Bebauung kann also gar nicht von Bürgern überprüft werden, weil selbst die einfachsten grafischen Visualisierungen fehlen.

Die in Nord-Süd Richtung angelegte Grünfläche, wird durch ein vollkommen unentschieden wirkenden, gleichzeitig monotonen Riegel (also sichtbare Fassaden von zwei Typenhäusern) an der Schmalseite begrenzt. Es wird also noch nicht einmal der Versuch gemacht, den hier angelegten Grünraum besonders zu fassen.

An der Langseite wird dieser Grünraum durch drei 15m breite geschlossene Giebelwände „strukturiert“.

Negativ und nicht positiv wirkt die Quartiersgarage aufgrund ihrer Geschossigkeit und der mit ihr verbundenen monotonen Nutzung auch für diesen Grünraum. Auf die Idee zu kommen, einen Baukörper mit den Maßen 34 m x 48, der in der gesamten Ortslage nicht aufzufinden ist, neu zu errichten, ist überhaupt nicht nachvollziehbar.

Hier nun wird ein zweiter „Raum“ – „ein kompakt gefasster Nachbarschaftsplatz“ – planerisch vorgesehen. Die Verfasser sprechen selbst von überhöhten Riegeln an der Südseite des „Raumes“.

Ein Platz, der von einem sechs- bis achtgeschossigen Riegel an der Südseite verschattet wird und durch ein siebengeschossiges Garagengebäude begrenzt wird, ist kein nutzbarer und potentiell mit Leben zu füllender Platz. Es sind versiegelte Flächen, die als Vorräume von Gebäuden erlebt werden. Jede Aufenthaltsqualität wird hier vermisst.

Bezüglich der anderen Freiflächen wird von „differenzierten, gemeinschaftlichen Freibereichen“ in „abgeschirmten Hofbereichen“ gesprochen. Nachbarschaftsfördernde Begegnungen sollen durch eine „gezielte Staffelung der Gebäudehöhen“ gefördert werden.

Diese Darstellung ist schlechte und fehlerhafte, poetisch verbrämte Verleugnung der eigentlichen Tatsachen: Die Hofräume sind nicht abgeschlossen und die Giebelwände und die Typengebäude vermitteln weder eine individuelle Gestaltung noch eine besondere Nutzungsart und –möglichkeit der Freiflächen. Es handelt sich vielmehr um eine gesichtslose und monotone Versammlung anonym gestalteter und damit auch die Freiflächen beherrschender Typenhäuser.

## **Hochhäuser, geförderter Wohnungsbau und soziale Brennpunkte**

Das Land Berlin hat im Vergleich zu anderen Ländern in relativ vorbildlicher Weise die Förderung von Mietwohnungen seit einiger Zeit durch die Unterstützung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorangebracht.

Leider ist, wie bereits ausgeführt, das Land Berlin nicht in der Lage gewesen, eine eigenständige Grunderwerbspolitik zu betreiben und ist insofern auf absolut begrenzte Flächen angewiesen. Flächen, die in früheren Jahrzehnten aus Umweltschutzgründen wieder aufgeforstet worden wären, werden jetzt offensichtlich dringend für den Wohnungsbau benötigt.

Diese Entwicklung ist vor allem deshalb kritisch zu sehen, weil es auch im Land Berlin ausreichenden Bauüberhang gibt. Bauüberhang bedeutet, dass eine ausreichende Zahl an genehmigten Wohngebäuden vorliegt, diese aber nicht fertiggestellt, vielleicht sogar gar nicht begonnen werden. Es wird bereits davon gesprochen, dass Teile der Immobilienwirtschaft schlecht vermarktbar, weil zu hochpreisige Bauprojekte auf Eis gelegt haben. Dass der Senat dieser Entwicklung nicht Einhalt gebietet und das Handeln von Teilen der Immobilienwirtschaft unzureichend ahndet, darf nicht zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, die am konkreten Standort Fürstenwalder Allee 356 zu befürchten sind.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird es verständlich, dass jahrelange Erkenntnisse mit verdichteten Wohnungsbausiedlungen und Erfahrungen mit Wohnhochhäusern, die gerade die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sammeln durften (Stichwort HighDeck Siedlung an der Sonnenallee der Stadt und Land), vollständig ausgeblendet werden. Dass die in der Folge aufgetretenen sozialen Probleme in diesen verdichteten Siedlungen zu erheblichen finanziellen Problemen und zu ständigen Aufwertungsprogrammen geführt haben, ist allen Fachleuten bekannt.

In der Hochhausleitlinie des Berliner Senats wird ausgeführt:

„Wohnhochhäuser, insbesondere in Großsiedlungen, sind häufig mit sozialen Problemen konnotiert. Ursächlich ist jedoch im Wesentlichen nicht der Gebäudetypus, sondern die mangelnde soziale Mischung in der Bewohnerschaft und unter Umständen auch die mangelnde vermierterseitige Betreuung.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass in Hochhäusern aufgrund der großen Zahl an Bewohnern, größerer Anonymität und geringerer sozialer Kontrolle die Gefahr einer negativen sozialen Dynamik höher sein kann, als in kleineren Wohngebäuden.

In der vorstehenden Karte „Status-Index Berlin 2017“ werden die vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut zusammengefasst. Die Überlagerung mit Wohngebäuden ab 35 m zeigt, dass fast die Hälfte dieser Wohnhochhäuser (ca. 48,4 %) in Gebieten mit mittlerem Status-Index liegt. Der hohe Anteil von Wohnhochhäusern, die sich in Gebieten mit niedrigem (ca. 14,9 %) bzw. sehr niedrigem Status (ca. 35,2 %) befindet, ist überwiegend auf wohnungspolitische Zielsetzungen, vor allem in den Westberliner Großsiedlungen zurückzuführen, in Folge derer hier der Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen jeweils sehr hoch ist.“

Nun wird politisch argumentiert, dass ja gerade der Bezirk Treptow-Köpenick kaum soziale Brennpunkte aufzuweisen hat und insofern naturgemäß davon auszugehen sein wird, dass ein Bauvorhaben schon keine sozialen Probleme erzeugen würde.

Diese Auffassung ist verkehrt und blendet aus, dass gerade neu erstellte, geförderte Mietwohnungen für Bevölkerungsgruppen errichtet werden, die nicht in der Lage sind auf dem freien Wohnungsmarkt Wohnungen zu bekommen.

Selbstverständlich gibt es für alle geförderten Wohnungen – in diesem Fall also für die Gesamtzahl von 450 Wohnungen – Belegungsbindungen, die gerade deshalb prinzipiell gerechtfertigt sind, um auch Bedürftigen Chancen auf dem Wohnungsmarkt einzuräumen. Es muss davon ausgegangen

werden, dass alle Wohnungen sofern sie als geförderte Mietwohnungen errichtet werden, Belegungsbindungen unterliegen.

Soziale Brennpunkte werden durch eine Anzahl von Faktoren begünstigt. Dabei können auch relativ kleine Bereiche im Wohnungsneubau sehr schnell zu Brennpunkten werden – hier sei nur an das städtebaulich vollkommen unproblematische Wohnungsbauvorhaben der 90er Jahre an der Hellen Mitte in Hellersdorf erinnert.

Selbst einzelne Blöcke können gerade im geförderten Wohnungsbau schnell zu sozialen Brennpunkten werden, wenn durch eine falsche Belegungspolitik, die aber wie oben ausgeführt nicht beliebig zu ändern ist, Leistungsempfänger in Wohngebäuden konzentriert werden.

Zusätzlich ist im konkreten Fall in Erwägung zu ziehen, dass es sich um ein vollständig isoliertes – aufgrund der Waldlage und der vollständig anderen (maßstablosen) Baustruktur – Stadtgebiet handelt.

Diese Isolation und die durchgängig anonyme Prägung der Bebauung durch mehrgeschossige, verdichtete Mietwohngebäude ergibt eine hohe Wahrscheinlichkeit für die Entstehung eines sozialen Brennpunktes.

Noch dazu ist die Konzentration der Wohnbevölkerung auf einem Grundstück vollkommen ungewöhnlich und ist in der Umgebung – auch in den neu entstandenen Wohngebieten in der Nähe – nicht vorzufinden. Es kann also nur schwerlich eine Durchmischung vollkommen unterschiedlich strukturierter Quartiere geben.

Insgesamt ist der Standort in einem Außenbezirk – trotz denkbarer Arbeitsplätze in Fangschleuse – für arbeitssuchende Leistungsempfänger wenig positiv. Lange Anfahrtswege zu unterschiedlichen Arbeitsplätzen erhöhen keinesfalls die Bereitschaft, auf Arbeitssuche zu gehen.

Vollständig anders verhält sich die soziale Situation in den angrenzenden Gebieten. Wenn der Lebensmittelpunkt mit der Familie entweder durch Nutzung eines geförderten Reihenhauses zur Miete oder als Eigentum gewählt worden ist, nimmt man lange Fahrten zur Arbeit in Kauf. Man genießt das grüne Ambiente aufgrund der Gartennutzung und stellt sich auf andere Unannehmlichkeiten ein. Davon ist aber im reinen Mietshausbau überhaupt nicht auszugehen.

Besonders problematisch ist eine siebengeschossige „Quartiersgarage“ mit den Abmessungen 34m x 48m. In einer anonymen Mietshaussiedlung ist ein derartiges Gebäude prädestiniert für Vandalismus und Beschädigungen. Man kann ein derartiges Gebäude auch nicht mit Garagengebäuden in Büro- oder Gewerbeparks vergleichen.

Dass die Waldbrandgefahr bei einem Gebäude, das nur 10m neben dem Waldrand steht, hier erheblich steigt, ist überhaupt nicht beachtet worden.

Man hat den Eindruck, dass in einem langwierigen Entscheidungsprozess theoretische Forderungen des Naturschutzes, möglichst wenige Stellplätze ebenerdig zu errichten, zu einem derart verfehlten Konzept geführt haben. Dabei sind Mulden Rigolen Systeme und unversiegelte Stellplätze seit langem Stand der Technik.

Bei allem Respekt vor Belangen des Naturschutzes – hier haben die Menschen den Vorrang; ein sozialer Brennpunkt mit allen finanziellen und auch die Umwelt schädigenden Folgen ist zu vermeiden. Hier haben offensichtlich Theoretiker, die sich niemals mit den Problemen in sozialen Brennpunkten auseinandergesetzt haben, den Zeichenstift in die Hand genommen.

### **Welche Grundelemente sollte ein städtebauliches Konzept, das die Nachbarschaft und die Ortslage berücksichtigt, beachten?**

Ein isolierter Standort, der vom Wald umfasst wird, kann seine Vorteile nur dann verdeutlichen, wenn die geeigneten Wohnformen für den Standort ausgesucht werden.

Hier eignen sich insbesondere verdichtete Reihenhäuser oder auch umgebaute vorhandene Gebäude – bei allen Neubauten oder wesentlich geänderten Gebäuden kommt es aber auch auf eine mögliche Nutzung der Frei-, Garten- und Terrassenfläche an. Denn die Natur wird nur durch eine Verbindung von Wohnungen mit ebenerdigen und gartenmäßig nutzbaren Flächen direkt erlebbar werden können.

Diesen Vorteil, der dann auch zur Wahl eines Lebensmittelpunktes führen kann, darf keinesfalls unterschätzt werden. Gewisse Einschränkungen (z.B. weite Fahrwege zur Arbeit) werden unter dieser Maßgabe in Kauf genommen.

Die Bundesregierung fördert seit 2024 auch die Errichtung von kostengünstigen Reihenhäusern - mit dem neuen Programm „[Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment](#)“ (KNN) fördert die Bundesregierung zinsverbilligte Baukredite für den Bau kleinerer, preisgünstiger und klimafreundlicher Wohnungen. Ob auch vermietete Reihenhäuser seitens Stadt und Land angeboten werden können, ist mit dem Vorhabenträger zu beraten.

In den benachbarten Neubaugebieten an Lagunenweg und am Mausohrweg finden sich auch Bauformen, die die Vorteile der offenen Bauweise mit starker Durchgrünung sowie Terrassen und Freiflächennutzung für Mietwohnungen vorsehen.

Es ist also nicht zwingend eine grundstücksbezogene Eigentumsbildung erforderlich – Mietwohnungen können von einer durchgrünten, offenen Bauweise ebenfalls profitieren.

Natürlich könnten zusätzlich zu diesen Bauformen auch reine Mietwohnungen mit Balkonen oder Terrassen an gemeinsamen Treppenhäusern in anonymer Form errichtet werden – deren Anzahl sollte sich aber nicht über 30% der Gesamtzahl aller Wohneinheiten bewegen. Denn die Attraktivität eines Standortes darf nicht und schon gar nicht in der Anfangsphase leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden.

Stellplätze sollten in überschaubaren maximal zweigeschossigen Gebäuden mit Dachbegrünung vorgesehen werden. Leider wäre es unrealistisch von einem vollständig autofreien Quartier auszugehen. Allerdings wäre zu überlegen, ob es Bindungen für autofrei nutzbare Wohnungen geben könnte, die mit einem vom Vorhabenträger zu organisierendem Car Sharing Angebot zu kombinieren wären.

Schließlich wird die Anfahrt mit der S-Bahn von Wilhelmshagen oder vom Regionalbahnhof Erkner in die Stadt auch von ortsansässigen Berufstätigen rege genutzt (Fußweg zum S Bahnhof Wilhelmshagen und Radweg zum Regionalbahnhof Erkner jeweils 15 Minuten).

Aufgrund des angrenzenden Waldes und der Empfindlichkeit der angrenzenden Biotopflächen und der Lage im Wasserschutzgebiet sind tiefgehende Fundamentierungen zu vermeiden. Wie bereits ausgeführt, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den südlichen Teilen des Standortes Torflinsen befinden. Die Gründung von Hochhäusern ist in diesen Bereichen sehr kostenintensiv und die erforderlichen Schutzmaßnahmen berühren einen Umkreis von ca. 300m. Die Eigentümer der angrenzenden Wohnsiedlungen wären massiv aufgrund der Erschütterungen in der Bauphase betroffen. Diese Auswirkungen gilt es zu vermeiden.

Der Umgang mit dem Wald ist nicht nur für die zukünftigen Bewohner sondern auch für die angrenzenden Siedlungsgebiete von erheblicher Bedeutung.

Die Wohnbebauung muss allein aus Vorsorgegründen ausreichende Abstände zum Wald halten. Wenn Neubauten – wie geplant – in geringem Abstand zum Wald errichtet werden, kann der Eigentümer des Waldes nicht gezwungen werden, Bäume zu fällen oder durch ständigen Baumschnitt alter Gehölze, Gefahren zu vermeiden. Die Wohnbebauung muss bei einer Neuerrichtung ausreichend Abstände wahren (bei alten Bäumen bis zu 30m).

Eine andere Situation bildet sich ab, wenn man die bestehende Bebauung saniert. In dieser Situation tritt keine vollständig neue Rechtssituation für die Forstbetriebe ein. Mit der bestehenden Bebauung

gab es bisher keine Probleme und – so ist anzunehmen – wird es diese auch in Zukunft nicht geben. Außerdem handelt es sich um massive Betonkonstruktionen insbesondere der Dächer, so dass nicht zu befürchten ist, dass schwere Eichenbäume oder Teile Steildachkonstruktionen oder leichte Typenwandkonstruktionen durchschlagen.

Es spricht deshalb in Hinblick auf den zu bewahrenden ökologischen Bestand und auch in Hinblick auf die Erhaltung der Waldfunktion, die bestehenden drei- und viergeschossigen Gebäude zu erhalten. Denn auch die Wasserhaltung kann in der Bauphase bereits zu schweren Schäden führen.

Ganz besonders problematisch für die gesamte Ortslage wie auch die angrenzende Siedlungslage und das neue Wohngebiet ist die Waldbrandgefahr (siehe auch oben). Bei zunehmender Trockenheit und Dürre aufgrund von Klimaänderungen ist von einer zunehmenden „abstrakten“ Waldbrandgefahr auszugehen.

Durch die extrem verdichtete Bauweise mit einem nicht auszuschließenden potentiell sozialen Schwerpunkt, kann sich die abstrakte Waldbrandgefahr trotz der benachbarten Feuerwache ungeahnt konkretisieren. Die Ränder des Wohngebietes und die Berührungspunkte mit dem Wald sind relativ groß und bei spielenden Kindern und Jugendlichen können leicht Unachtsamkeiten unbeobachtet bleiben. Das gleiche gilt für Zigarettenkippen, die vom Balkon oder aus dem Fenster „geschnippt“ werden.

Auch insofern birgt eine anonyme Mietshausbebauung extreme Gefahrenpotentiale. Eine „Quartiersgarage“ direkt angrenzend an den Waldrand vorzusehen kann nur als planerischer Fehlgriff bezeichnet werden. Aktuelle Berichterstattung über die Brandgefahr von Elektroautos machen deutlich, dass es sich hier nur um ein fehlerhaftes Planungskonzept handelt.

### **Erschließungskosten**

Es wird um Vorlage des Grundstückskaufvertrages und etwaiger vertraglicher und sonstiger Vereinbarungen gebeten, um einzuschätzen, welche Kosten der Vorhabenträger zu übernehmen bereit ist und welche definitiv vom Land Berlin getragen werden sollen.

Für die Kosten, die dem Land Berlin zugeordnet werden sollen, wird um nachprüfbare Angaben mit Bezug auf den Berliner Haushaltsplan gebeten.

Falls es sonstige Vereinbarungen zu Lasten der Umwelt gibt, wird um Vorlage dieser gebeten.

Da das Vorhaben umweltrelevante Auswirkungen haben wird, wird das Recht nach UIG, Unterlagen zu erhalten und einzusehen geltend gemacht.

Da bereits in der öffentlichen Veranstaltung auf unzureichende Leitungssysteme (insbesondere Stromversorgung) hingewiesen wurde, wird um Auskunft gebeten, wann und wie die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Der kürzeste Fußweg vom Standort zum S-Bahnhof Wilhelmshagen verläuft in Verlängerung des Waldstücks direkt westlich. Es ist sinnvoll eine kurze Anbindung zu diesem Fußweg vorzusehen. Ein abgegrenzter öffentlicher Standort (Kita) verhindert eine derartige Wegebeziehung. Wir bitten um Änderung.

## **Infrastruktur**

Es wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Infrastruktur vom Bezirk für seine Bürger vorgehalten werden sollte und es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Bezirk detailliert den Nachweis führt, dass die erforderliche Infrastruktur zum richtigen Zeitpunkt und in ausreichendem Maße bereitgestellt wird.

### **Grundschule und Hort**

Wir stellen bereits jetzt fest, dass die planerischen Angaben des Bezirks nicht mit der Realität übereinstimmen.

Die Grundschule hat schon im Jahr 2025 **fünf** Züge (5 erste Klassen), obwohl das Wohngebiet bei Edeka noch nicht voll bezogen worden ist und das Projekt Kaserne Rahnsdorf (Containerdorf oder Neubaugebiet) noch nicht begonnen wurde. Der Erweiterungsbau der Schule wurde aber geplant, um die Schule allein auf **vier** Züge zu erweitern.

Die Container auf dem Schulgelände werden weiterhin benötigt, um alle Schüler/Klassen unterzubringen und zwar bereits im Jahr 2025. Es wird also trotz des Schulneubaus keine ausreichenden ergänzenden Räume für die Schüler geben. Weitere Kapazitäten sind nicht vorhanden – insofern könnten nur die Klassen vergrößert werden – das würde dann zu Lasten der Qualität des Unterrichts gehen.

Eine Investitionsplanung für eine nochmalige Erweiterung der Schule – z.B. um die Containerklassen endgültig aufzugeben, ist vom Bezirk bisher nicht vorgesehen.

Wohnungsbauvorhaben sind angesichts dieser Situation zurückzustellen. Alternativ könnte nur über eine Sonderinvestition ausreichender Schulraum geschaffen werden.

### **Kita (Kitastandort)**

Es wird um einen Nachweis der zur Verfügung stehenden Kindertagesstätten unter Bezugnahme auf die aktuelle Geburtenrate und den Zuzug in die Ortslage Rahnsdorf (Sammelbegriff für die Ortsteile Hessenwinkel, Wilhelmshagen, Neu Venedig, Rahnsdorf Mühle und Alt Rahnsdorf) gebeten.

Erst nach Analyse dieser Zahlen kann gesagt werden, ob eine 60 Plätze Kita zusätzlich ausreichend ist.

Es wird davon ausgegangen, dass der konkrete Kita Standort im Gebiet nicht durch Verkehrslärm oder Feuerwehrsirenen belastet werden sollte.

### **Räumliche Gesamtsituation des Bezirks**

Nachdem in den vergangenen Jahren neben der kleinteiligen Verdichtung einige große Wohnbauvorhaben in Wilhelmshagen-Hessenwinkel realisiert wurden (Fürstenwalder Allee/Mausohrweg und Fürstenwalder Allee/Fahlenbergstrasse/Clara-Müller-Jahnkestrasse sowie Wolfgang-Steinitzstrasse/Biberpelzstrasse), gibt es zunehmende Probleme bezüglich der Infrastruktur. Dies ist besonders problematisch, da sich Rahnsdorf und Hessenwinkel als „letzter Zipfel“ des Bezirks/der Stadt Berlin in einer doppelten Randlage befindet. Zum einen werden die Ortsteile von Brandenburg nahezu vollständig umgeben, zum anderen kann aber die Infrastruktur des Landes Brandenburg in vielen Fällen nicht genutzt werden. Dies betrifft z.B. öffentliche Schulen in Erkner und die Polizeistation in Erkner. Auch die medizinische Infrastruktur (Ärzte) ist vor Ort nicht ausreichend vorhanden. Die schlechte Erreichbarkeit der Infrastruktur führt zwangsläufig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was jedem städteplanerischen Ziel und auch den Klimaschutzzielen widerspricht. Dies betrifft insbesondere die weiten Wege für den Besuch von weiterführenden

Schulen. In der gesamten Bezirksregion Rahnsdorf-Hessenwinkel gibt es keine einzige weiterführende Schule. Das Fehlen einer gemeinsamen länderübergreifenden Schulplanung führt dann leider zum Ausweichen auf Privatschulen in Brandenburg.

### **Weiterführende Schulen**

Aufgrund der Größe und der Ausdehnung des Bezirks und aufgrund der seit Jahren vom Nachbarbezirk Marzahn Hellersdorf in Köpenick Nord und von den Gemeinden Schöneiche und Woltersdorf nachgefragten Schulplätze in Friedrichshagen ist es erforderlich für die eigenen Bürger ausreichend Schulplätze vorzusehen. Es kann Schülern aus Köpenick nicht zugemutet werden, nach Reinickendorf oder Steglitz zu fahren.

Es ist wenig sachgerecht und bürgerfreundlich, sich auf den Standpunkt zu stellen, dass weiterführende Schulen keine Bezirksaufgabe sein würden. Schließlich muss bei knappen Platzzahlen auch ein geeigneter Standort geschaffen werden oder Erweiterungen vorhandener Standorte vorgesehen werden. Hierfür ist allein der Bezirk verantwortlich.

Wenn es einen erheblichen Bedarf in diesem Planungsraum gibt und keine Verständigung mit der Stadt Erkner / dem Land Brandenburg hinsichtlich gemeinsamer Nutzungen und Schulerweiterungen zu erreichen ist, ist zu prüfen, ob der Standort Fürstenwalder Allee 356 für einen Schulstandort in Frage kommt.

### **Verkehrliche Anbindung; Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Es wird in den Begründungen zum ausgelegten Baukonzept der Architekten und in den Unterlagen des Bezirks davon ausgegangen, dass alle verkehrlichen Fragen kein Problem darstellen oder durch die Planung bewältigt werden.

Diese Einschätzung ist fehlerhaft.

Seit 1998 ist die Verbreiterung der Fahlenbergstraße im Abschnitt zwischen Fürstenwalder Allee und W.-Steinitzstraße auf ca. 16m vorgesehen, um einen Zweirichtungsverkehr der Buslinie zu ermöglichen. Bis heute ist diese notwendige Maßnahme nicht durchgeführt worden.

Der Rad- und Fußweg an der Fürstenwalder Allee zwischen Rahnsdorf und Erkner (Anbindung von Hessenwinkel und Erkner) ist unbeleuchtet, obwohl es Bürger gibt, die seit mehreren Jahren hier Abhilfe verlangen. Ein unbeleuchteter Schulweg ist gerade für Kinder vollkommen untragbar.

Sämtliche Kreuzungen des sogar als überörtlich bezeichneten Radweges an der Fürstenwalder Allee mit quereinmündenden Straßen sind nicht markiert, so dass keine ausreichende Sicherheit gegenüber ein- und vorfahrenden KFZ gewährleistet ist. Diese Maßnahme hätte schon seit Jahren mit wenig Aufwand durchgeführt werden müssen.

Da das Bezirksamt sich aber überhaupt nicht transparent in Fragen des Tiefbaues verhält, ist davon auszugehen, dass auch weiterhin gravierende Sicherheitslücken bestehen bleiben. Das Bezirksamt sollte bereit sein, Kritik zu ertragen und zusagen, sofortige Abhilfe zu schaffen.

### **Im Plangebiet werden durch das Baukonzept folgende Festlegungen getroffen:**

Eine Nord-Südstraße mit einer Breite von ca. 11 m wird von einer Zufahrt (die allerdings nicht als Knotenpunkt dargestellt wird) bis zum südlichen Ende des angeblich „ruhigen“ Grünraums gekennzeichneten Fläche fortgeführt. Es wird nicht angegeben, warum diese Breite erforderlich ist und

ob Stellplätze neben der Grünfläche eingeordnet werden sollen. Denn die „Verkehrsplanung“ will ja den wesentlichen Verkehr auf die Zufahrt zur Quartiersgarage beschränken. Die Planung leidet insofern an inneren Widersprüchen.

Bei 450 Stellplätzen ist davon auszugehen, dass es einer besonderen Knotenpunktaufweitung an der Fürstenwalder Allee bedarf. Ob die einspurige FW Allee die Verkehre überhaupt aufnehmen kann, ist auch angesichts des Stauschwerpunktes vor der Stadt Erkner zweifelhaft. Hier bedarf es eines durchdachten verkehrlichen Konzeptes, das insbesondere dafür sorgt, dass in Stoßzeiten keine Verkehre über die südliche Erschließungsstraße in die ruhigen Wohnstraßen der Nachbarschaft ausweichen können.

Die bisherige „Verkehrsplanung“ geht davon aus, dass alle Bewohner ihre KFZ in die Quartiersgarage stellen. Allerdings wird die Befahrbarkeit aller Wohnwege und auch der restlichen Straßen überhaupt nicht eingeschränkt. Es wird ausgeführt: „Die Befahrbarkeit der Wohnwege weiter Richtung Süden ist für alle Sonderverkehre möglich und ggf. für die Bewohner\*innen zum Holen/Bringen/Liefern ebenfalls denkbar.“

Insofern ist es auch allen Bewohnern möglich, die südliche Erschließungsstraße (verl. W.-Steinitzstraße) als Ausfahrt zu nehmen.

Wenn aber eine KfZ-Zufahrt möglich ist, so wird diese auch ausgiebig genutzt werden. Insbesondere bietet sich für größere Einkäufe bei den naheliegenden Supermärkten Aldi/ Edeka an, eine PKW-Zufahrt über den Lagunenweg-Biberpelzstrasse-Wolfgang-Steinitzstrasse an der Südseite der geplanten Bebauung zu nutzen und damit den längeren Transport der Einkaufstaschen von der Parkgarage zu vermeiden. Dadurch werden die benachbarten Wohngebiete massiv belastet. Neben der Verkehrsbelastung der Anwohner kommt erschwerend hinzu, dass ein großer Teil der W.-Steinitzstrasse Spielstrasse ist.

Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen: „Westlich erstreckt sich hinter einem schmalen Waldstreifen ein Einfamilienhausgebiet an der Fahlenbergstraße, über die eine zweite verkehrlich untergeordnete Anbindung des Grundstücks erfolgt vornehmlich für Zufußgehende und Radfahrende.“ „vornehmlich“ heißt nicht „ausschließlich“. Wir bitten um klare Festlegungen.

Insgesamt stellt sich die Frage, wie die Straßenquerschnitte überhaupt gestaltet werden sollen. Die Hauptachse mit einer Breite von 11m verjüngt sich auf 6m hinter der Grünfläche und mündet in eine „verlängerte“ W.-Steinitzstraße mit einer Breite von ebenfalls ca. 6m. Um eine innere Grünfläche findet man einen Straßenring mit ca. 5,50m Breite. Drei auf Minimallänge dargestellte „Wohnstraßen“ sind mit ca. 4m dargestellt.

Es fehlen alle Angaben zu Stellplätzen für Fahrräder; überdachte Müllplätze; Stellplätze für Behinderte und Anwohner außerhalb der Quartiersgarage sowie Angaben zu Zufahrten für Müll-, Post- und Versorgungsfahrzeuge. Feuerwehruzufahrten sind nicht gekennzeichnet.

Es ist davon auszugehen, dass eine Kennzeichnung dieser Flächen deutlich gemacht hätte, dass die Freiräume der Siedlung massiv belastet werden und es auch für Spielplätze und Aufenthaltsräume nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten gibt. Auch die funktionalen Außenaufenthaltsräume werden nicht dargestellt, obwohl bei der veranschlagten Wohnungszahl Verpflichtungen zum Herstellen von Kinderspielplätzen bestehen.

Aufgrund der besonderen Einschränkungen der Bebaubarkeit des Areals und vor allem aufgrund der hohen GFZ und der verdichteten Baustruktur ist von erheblichen Versiegelungen auszugehen, die nur bei einer drastischen Reduktion der Baudichte und Wohnungszahl zu vermeiden wären.

Insgesamt ist – auch angesichts der Erfahrungen mit den benachbarten neu gebauten Gebieten – zu bezweifeln, ob das Baukonzept überhaupt realisiert werden kann, weil schwere funktionale Mängel im Verkehrsbereich festzustellen sind.



## **Abgrenzung des Plangebietes und Lösung planerischer Probleme**

Die Abgrenzung des Areals des Bebauungsplanes ist nicht aufgrund von planerischen Einsichten bestimmt worden, sondern unterlag offensichtlich allein dem vorliegenden Grundstückszuschnitt.

Die Abgrenzung eines Bebauungsplangebietes muss aber so vorgenommen werden, dass wesentliche planerische Fragen in und mit ihm zur Klärung gebracht werden können.

Die verkehrliche Erschließung ist als Ringerschließung geplant. Es ist also nicht nur die Zufahrt über die Fürstenwalder Allee sondern auch die Anbindung an die Fahlenbergstraße gesondert zu untersuchen. An dieser Stelle – Kreuzungsbereich W. Steinitzstraße mit Fahlenbergstraße ist die Abgrenzung des Plangebietes nur geringfügig nach Norden erfolgt. Aufgrund der 6m (!) breiten gerade fortgeführten Haupteerschließungsstraße des Gebietes wird anscheinend davon ausgegangen, dass es gar keinen nennenswerten Zu- und Abfahrtsverkehr über diese Straße geben wird.

Das ist schon allein anhand der vorgegebenen Wohnungsanzahl als vollkommen unrealistisch zu bezeichnen. Gerade der Einmündungsbereich der Haupteerschließung in die Fahlenbergstraße bedarf einer Knotenpunktbetrachtung. Hierbei sind wartenden Busfahrzeuge (solange der o.a. Querschnitt nicht hergestellt ist) in diesem Knotenpunkt zu verorten. Zu entscheiden ist darüberhinaus, mit welcher Breite im Kreuzungsbereich und mit welchen Abbiegespuren zu planen ist.

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind in diesem Zusammenhang zu benennen und auszugleichen.

Der Fußweg durch den alten Wald ist in diesem Zusammenhang besonders zu bewerten.

Im ruhigeren südlichen Bereich des Projektgebietes wäre eine Kindertagesstätte wesentlich angemessener als im nördlichen durch Verkehrslärm belasteten Bereich. Durch die Lage der Kindertagesstätte sollte aber kein unnötiger Verkehr in das Wohngebiet gezogen werden. Es würde sich insofern anbieten am Eingang der Siedlung oder direkt am Kitastandort Halteplätze für PKW vorzusehen. Im vorgelegten Konzept ist die einfache Lösung, erforderliche Stellplätze am Straßenrand vorzusehen, von der Anordnung her ausgeschlossen. Südlich der verl. Steinitzstraße beginnt direkt ohne Stellplätze die Ausgleichsfläche. An der nördlichen Straßenseite befindet sich der alte Waldstreifen, der aber außerhalb des Planungsbereiches liegt. Weiter östlich befinden sich die Vorgärten der sechs- bis achtgeschossigen Gebäude mit 3 m Breite. Dort wären Stellplätze dann auch nicht unterzubringen, da ein Fußweg an dieser Stelle dann nicht mehr möglich sein würde.

Wenn man konkret in die Teilflächen des Planungsgebietes geht, merkt man, dass der gesamte Umring des Planungsbereiches nicht ausreichend gewählt worden ist, um die von dem Projekt ausgelösten Planungsfragen ausreichend in ihm vollständig räumlich lösen zu können. Dieses ist aber ein zu erfüllender Planungsgrundsatz.

Auch insofern wird geraten, ein neues städtebauliches Konzept und ein neues Plangebiet festzulegen.

## **Entwicklung des Bebauungsplanentwurfes aus dem FNP?**

Sie geben an, dass der FNP ein Wohngebiet W3 mit landschaftlicher Prägung für den Standort darstellt. Damit verbinden Sie eine Zulässigkeit einer GFZ von 0,8 für Bauvorhaben. Konkret ist aber von einer GFZ von 1,2 ist bei Ansatz der Typenhäuser und deren Fläche für das zu bebauende Areal auszugehen.

Bereits Ihre Aussage zur Zulässigkeit einer GFZ von 0,8 (W3) ist durch den aktuellen FNP von 2025 nicht hinterlegt. Dieser gibt ein Wohngebiet W4 landschaftlicher Prägung vor. Für diese Wohngebiete wird eine GFZ von 0,4 angesetzt.

Außerdem wird in den textlichen Erläuterungen zu den Entwicklungsgrundsätzen (Ziffer 3) angegeben: „Die Geschossflächenzahlen der Wohngebäude geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.“

Der Bebauungsplanentwurf ist deshalb keineswegs aus dem FNP entwickelbar. Es bedarf eines förmlichen Änderungsverfahrens.

Da es sich in diesem Fall um eine deutliche Fehlinformation der Öffentlichkeit handelt, wird empfohlen zunächst ein Änderungsverfahren des FNP durchzuführen und danach erst das Bplanverfahren fortzusetzen.

Erst danach wird sich herausstellen, ob eine GFZ von ca. 1,2 für das Plangebiet überhaupt realistisch angestrebt werden kann. Es wird bei einer neuen frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch erwartet, dass Sie exakt und deutlich über die Überschreitungen der GFZ Zahlen informieren.

Bitte behalten Sie in Erinnerung, dass der Wohnraumbedarf Berlins und insbesondere das Problem, dass aufgrund ansonsten fehlender geeigneter Grundstücke in zentralen Lagen in einem Außenbezirk eine städtische Wohnungsbaugesellschaft gebeten wird, ausschließlich bezahlbaren Wohnungsraum in hochverdichteter Art herzustellen, keinen ausreichenden städtebaulichen Grund darstellt.

Ansonsten könnte man Planverfahren und Planungsgrundsätze sowie überhaupt die bewusste Untergliederung des Stadtgebietes in gestaffelter Form – wie es seit der Vorortbauordnung des Landrates Stubenrauch von 1891 für den Süden Berlins maßgeblich geworden ist und danach allgemein für sinnvoll angesehen worden ist, als obsolet ansehen. Ein derartiges Vorgehen wäre mit demokratischen Prinzipien und der gegebenen Planungskultur nicht vereinbar.

Eine Entwicklungsfähigkeit des vollkommen maßstablosen Projektes, das dem Ortscharakter vollkommen widerspricht, aus dem Flächennutzungsplanes können wir nicht erkennen.

Der schützenswerte Baumbestand kann durch die geschickte  
Setzung der Baukörper erhalten und sinnvoll in die Freiraumgestaltung  
integriert werden.