

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-100 VE

Privatperson – gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Jan Krauß

Berlin-Hessenwinkel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Stellungnahme erhebe ich, Jan Krauß, als direkt betroffene Privatperson aus dem Ortsteil Rahnsdorf / Hessenwinkel, formell und mit Nachdruck Einspruch gegen das Bauvorhaben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-100 VE“.

Grundsätzlich begrüße ich die Absicht, in Berlin dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch im Ortsteil Rahnsdorf kann – unter den richtigen Bedingungen – ein qualifiziertes Neubauvorhaben ein sinnvolles und notwendiges städtebauliches Signal setzen.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass eine derartige Entwicklung **sozial ausgewogen, ökologisch verantwortungsvoll** und **maßstabsgerecht** erfolgt.

Wohnungsbau darf nicht gegen Natur, Nachbarschaft und gewachsene Strukturen entstehen, sondern muss sich **verantwortungsvoll in den Kontext** einfügen und zur Lebensqualität aller Anwohner beitragen.

Das Vorhaben betrifft ein Areal von erheblicher naturräumlicher, siedlungsstruktureller und sozialer Bedeutung im südöstlichen Berliner Stadtrand. Aufgrund der Tragweite der geplanten Maßnahmen und ihrer potenziell negativen Auswirkungen auf Umwelt, Lebensqualität, soziale Stabilität sowie bestehende Infrastrukturen, sehe ich mich veranlasst, detaillierte Einwendungen vorzubringen.

Der vorgelegte Bebauungsplan sieht eine hochverdichtete Wohnbebauung mit mehreren Hundert Wohneinheiten, Quartiersgarage, Kindertagesstätte und weiteren baulichen Anlagen vor – in direkter Nachbarschaft zu einem sensiblen Moorgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet sowie einem Bereich mit hohem Grundwasserstand innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III. Die geplante Bebauung würde nicht nur die natürlichen Lebensgrundlagen gefährden, sondern auch in ein sozial und städtebaulich gewachsenes Umfeld eingreifen, das durch kleinteilige Bebauung, hohe Durchgrünung und soziale Stabilität gekennzeichnet ist.

In meiner Stellungnahme lege ich dar, warum das geplante Vorhaben nach meiner Auffassung weder mit dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), noch mit den Zielen einer funktionierenden Daseinsvorsorge (§ 1 Abs. 6 BauGB) oder dem Berliner Flächennutzungsplan in Einklang steht. Darüber hinaus kritisiere ich insbesondere die unzureichende Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB), die Missachtung ökologischer Standards sowie das Fehlen eines tragfähigen Infrastruktur-, Sozial- und Verkehrskonzeptes.

Die nachfolgenden Kapitel stützen sich auf rechtlich belastbare Argumente, auf wissenschaftliche Studien aus Raumplanung, Stadtsoziologie und Umweltwissenschaften sowie auf meine Ortskenntnis als langjähriger Einwohner des betroffenen Stadtteils Hessenwinkel/Rahnsdorf. Mein Ziel ist es, zur Wahrung der Lebensqualität, des Naturhaushalts und der sozialen Stabilität unseres Ortsteils beizutragen – im Sinne einer demokratischen, gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie das Baugesetzbuch fordert.

1. Bürgerbeteiligung – verpasstes demokratisches Potenzial

Ein zentrales Element moderner und rechtsstaatlicher Bauleitplanung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist „Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben“. Eine Auslegungsfrist vom 2. bis 25. April – und damit faktisch 17 Werktage – ist nicht nur sehr kurz, um sich tiefergehend mit den Planungen zu beschäftigen, sondern sie liegt zudem nahezu vollständig innerhalb der Berliner Schulferien (Osterferien 2025: 14.04. bis 26.04.).

Diese Fristsetzung schränkt die effektive Wahrnehmung demokratischer Beteiligungsrechte massiv ein. Sie widerspricht dem Gebot der frühzeitigen und umfassenden Information und beteiligt faktisch nur einen Bruchteil der Öffentlichkeit. Laut dem Urteil des VG Köln (Az. 8 K 1922/20, 30.06.2021) sind insbesondere Ferienzeiträume für förmliche Teilnahmeverfahren „nicht geeignet“, da sie zu einer massiven Informationsungleichheit führen.

Darüber hinaus wurde das Vorhaben nicht ortsnah ausgelegt. Die Einsichtnahme im Stadtentwicklungsamt Adlershof stellt eine erhebliche Barriere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen im Ortsteil Rahnsdorf dar. Der gesetzlich geforderte barrierearme Zugang (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde hier nicht gewährleistet. Auch eine digitale Veröffentlichung in maschinenlesbarer, zugänglicher und strukturierter Form (gemäß E-Government-Gesetz und Onlinezugangsgesetz) ist unzureichend.

Politisch betrachtet sendet dieses Vorgehen ein fatales Signal: Die Missachtung echter Teilhabe stärkt Misstrauen und schürt Demokratieverdrossenheit – besonders in strukturell benachteiligten Randlagen wie Rahnsdorf. Dies ist umso bedenklicher, als in den letzten Bezirks- und Abgeordnetenhauswahlen ein signifikanter Anstieg an Stimmen für demokriekritische Kräfte zu verzeichnen war (vgl. Institut für Demokratie und Zivilgesellschaft 2023: „Räume demokratischer Teilhabe stärken“).

Es wurde eine wertvolle Chance vergeben, die Öffentlichkeit aktiv in die Gestaltung ihres Lebensraumes einzubeziehen. Stattdessen entsteht der Eindruck, dass Fakten geschaffen werden sollen – ohne ernsthafte Rückkopplung mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern.

2. Natur- und Wasserschutz – ökologisch sensibles Areal in Gefahr

Das betroffene Plangebiet befindet sich in einer hydrologisch und ökologisch hochsensiblen Zone am Rand der Berliner Stadtgrenze. Es liegt innerhalb der **Wasserschutzgebiete II und III A** des Wasserwerks Erkner und grenzt direkt an ein **renaturiertes Moorgebiet** an, das in seiner Funktion für das lokale Mikroklima, die Grundwasserneubildung und die Biodiversität von enormer Bedeutung ist.

Moore gehören laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) zu den am stärksten bedrohten Ökosystemen in Mitteleuropa. Gleichzeitig sind sie laut dem IPCC (Weltklimarat) zentrale Kohlenstoffsinken und spielen eine Schlüsselrolle bei der Erreichung klimapolitischer Ziele. Die Erschließung des angrenzenden Geländes mit massiver Bodenversiegelung, Aushubarbeiten für massive Gründungen für Hochhäuser, Verkehrsstraßen sowie Gebäudekomplexe bedroht direkt das hydrologische Gleichgewicht dieses Feuchtgebiets und des angrenzenden Waldes.

Hinzu kommt, dass das gesamte Areal eine wichtige Funktion für die **Trinkwasserversorgung** der Region erfüllt. In der Schutzzone II darf gemäß § 52 WHG und den entsprechenden Landesregelungen keine Grundwasserbeeinträchtigung stattfinden. Ein Bebauungsplan in unmittelbarer Nähe ohne ein öffentlich einsehbares **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept**, ohne **hydrogeologisches Gutachten** und ohne belastbare Aussagen zur **Versickerung, Retention und Schadstofffiltration** stellt einen gravierenden Mangel dar.

Ein weiterer ökologisch besonders sensibler Aspekt ist der Schutz des im Gebiet vorhandenen **alten Baumbestands**, insbesondere der **über Jahrzehnte gewachsenen Eichen und Buchen (mehr als 150 Jahre)**. Diese Altbäume, die teilweise weniger als 10 Meter Abstand zu den bestehenden bzw. neuen Gebäude haben, stellen nicht nur ein identitätsstiftendes Landschaftselement dar, sondern bieten gemäß § 30 BNatSchG auch Lebensräume für geschützte Arten wie Fledermäuse, Höhlenbrüter (z. B. Spechte), Insekten und Kleinlebewesen. Die Fällung dieser Großbäume würde eine irreversible ökologische Zäsur bedeuten, die selbst durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen nicht aufgewogen werden kann.

Die sogenannte Waldrandzone, die im Übergang zur Bebauung besonders sensibel ist, benötigt laut Empfehlungen des Bundesamts für Naturschutz einen Mindestpuffer von 30 bis 50 m. Der derzeit geplante Abstand (10 bis 25 Meter) ist deutlich geringer und daher aus Sicht des Natur- und Artenschutzes inakzeptabel. Ein Schutz durch einfache Pflanzstreifen ist nicht vergleichbar mit der ökologischen Leistung eines jahrzehntealten Baumbestands.

In dem Konzept fehlen zudem Aussagen über:

- die Grundwasserflurabstände und die potenzielle Aufhöhung von Oberflächenwasser,
- Retentionsflächen zum Schutz angrenzender Habitate bei Starkregenereignissen,
- Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in geschützte Lebensräume gemäß § 15 BNatSchG,
- Beeinträchtigung von Waldrand- und Übergangsbiotopen, die als besonders artenreich gelten,
- Erhalt und Einbindung der alten Buchen- und Eichenbestände.

Angesichts der Lage im Naturraum "Köpenicker Wälder" und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet LSG-56 ist hier besondere Vorsicht und Transparenz geboten. Der Eingriff stellt eine nicht wiederherstellbare Störung des natürlichen Wasserhaushalts, des Klimaschutzes und des Artenschutzes dar.

Ich fordere:

- ein öffentlich zugängliches, genehmigungsfähiges Wassermanagement-Konzept,
- ein vollständiges hydrogeologisches Gutachten inkl. Bewertung von Auswirkungen auf das Moor,
- Sicherstellung eines mindestens 50 m breiten Schutzkorridors zum angrenzenden Feuchtbiotop,
- vollständige Offenlegung aller Artenschutzprüfungen nach § 44 BNatSchG einschließlich FFH-Verträglichkeitsprüfung,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf lokale Klimafunktionen im Umweltbericht gemäß UVPG.

3. Sozialräumliche Risiken – fehlende Durchmischung, drohend Polarisierung

Ein zentrales Ziel moderner Stadtentwicklung ist die Förderung **sozial stabiler, durchmischter und integrationsfähiger Quartiere**. Dies ist nicht nur eine politische Leitlinie, sondern auch rechtlich in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankert. Das vorliegende Bauvorhaben, das rund 450 Wohneinheiten vorsieht, ohne eine erkennbare Mischung von Eigentumsformen, Altersstrukturen oder sozialen Gruppen zu gewährleisten, läuft dieser Zielsetzung jedoch diametral entgegen.

Städtebauliche Vielfalt entsteht nicht durch Masse, sondern durch Mischung. Das geplante Quartier wird jedoch fast ausschließlich von gleichartigen, mehrgeschossigen Mietobjekten im "Typenhaus-plus"-Baukastenprinzip dominiert.

Es fehlen Wohnformen wie:

- **Genossenschaftsmodelle**, die auf Teilhabe und langfristige Bindung setzen,
- **Eigentumswohnungen**, die zur sozialen Durchmischung beitragen,
- **altersgerechtes Wohnen** und **Pflege-Wohngemeinschaften**, die auf den demografischen Wandel reagieren,
- **integrative Wohnprojekte mit Inklusionscharakter (z. B. für Menschen mit Behinderungen)**,
- **Mehrgenerationenmodelle**, die soziale Kohäsion über Altersgrenzen hinweg fördern.

Die Konzentration auf einseitige Mietwohnungsbauten – laut Konzept zu großen Teilen im Niedrigpreissegment – fördert laut wissenschaftlichen Studien (u. a. Friedrichs/Blasius 2015, Difu 2020, BBSR 2022) die Gefahr räumlicher **Segregation, Stigmatisierung** und **Verwahrlosung**. Ohne ausgewogene soziale Mischung entstehen Abwärtsspiralen, die langfristig das Image und die Sicherheit eines Quartiers gefährden können. Das Fehlen von Eigentümersmöglichkeiten und sozial bindenden Strukturen wie Nachbarschaftsinitiativen oder wohnbegleitenden Angeboten erhöht das Risiko von Vereinsamung, Anonymität und mangelnder sozialer Kontrolle.

Insbesondere in sozial benachteiligten Quartieren führen diese Defizite nachweislich zu:

- einer überdurchschnittlichen Belastung der umliegenden Schulen,
- erhöhtem Vandalismusaufkommen,
- einem Rückgang der Wohnzufriedenheit,
- und erhöhtem polizeilichem Interventionsbedarf.

Diese negativen Effekte lassen sich nicht durch architektonische Maßnahmen allein verhindern – sie bedürfen **sozialplanerischer Begleitung**, **Beteiligungskonzepte** und einer aktiven **Sozialraumsteuerung** durch den Bezirk.

Ich fordere daher:

- ein differenziertes sozialräumliches Konzept mit klaren Indikatoren zur Mischung und Teilhabe,
- Kooperationsvereinbarungen mit sozialen Trägern, Jugendhilfe, Polizei und Quartiersmanagement,
- die verbindliche Festsetzung einer sozialen Quote mit Obergrenze von 30 % belegungsgebundener Wohnungen,
- Planungen für gemeinschaftsfördernde Infrastruktur wie Nachbarschaftstreffs, Mehrgenerationenräume und sozialraumorientierte Dienstleistungsangebote,
- verbindliche Monitoring-Mechanismen zur sozialen Entwicklung über mindestens 10 Jahre (z. B. im Rahmen eines „Sozialen Frühwarnsystems“).
- ein detailliertes sozialräumliches Konzept zur Vermeidung sozialer Segregation,
- transparente Belegungsrichtlinien mit Beteiligung lokaler Träger,
- soziale Infrastrukturplanung inkl. Jugendzentren, Familienzentren, präventiver Hilfen,
- klare Festsetzung eines Höchstanteils belegungsgebundener Wohnungen.

4. Infrastrukturdefizite – ein Wohnquartier ohne tragfähige Grundversorgung

Die infrastrukturelle Erschließung des geplanten Baugebietes ist in mehrfacher Hinsicht unzureichend und widerspricht grundlegenden Anforderungen der Daseinsvorsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Bereits heute ist der Ortsteil Rahnsdorf in den Bereichen Bildung, medizinische Versorgung, Kinderbetreuung, Mobilität und Einzelhandel unterdurchschnittlich versorgt. Eine erhebliche Nachverdichtung ohne parallelen Ausbau dieser Infrastruktur gefährdet die Funktionsfähigkeit des Gemeinwesens.

Bildung und Kinderbetreuung:

Die nächstgelegene Grundschule „An den Püttbergen“ ist für eine **dreizügige Nutzung** ausgelegt (siehe Schulentwicklungsplanung 2022). Durch einen Erweiterungsbau soll sie künftig **vierzünftig** geführt werden.

Tatsächlich wird die Grundschule jedoch **bereits heute mit fünf Zügen** betrieben – also mit fünf ersten Klassen pro Jahrgang. Diese Überbelegung kann nur mit massiven Provisorien, insbesondere durch einen Containerbau auf dem Schulhof, und durch Verzicht auf Fach- und Nebenräume realisiert werden. Diese Situation ist we-

der langfristig tragfähig noch pädagogisch vertretbar und geht zu Lasten unserer Kinder, die eine verfehlte Politik der Bezirks- und Senatsverwaltung „ausbaden“ müssen.

Gemäß dem aktuellen Schulentwicklungsplan des Landes Berlin ist die Kapazitätsgrenze der Grundschule „An den Püttbergen“ bereits heute überschritten. Die dort geplante Erweiterung auf eine vierzügige Schule basiert auf Prognosen, die das Neubauvorhaben nicht einbeziehen. Insofern ist die Planannahme des Schulträgers bereits heute überholt. Die tatsächliche Nutzung der Schule mit fünf Zügen erfolgt unter akuter Raumnot und mit temporären Lösungen. Eine Integration weiterer Kinder aus dem Neubaugebiet ist weder pädagogisch verantwortbar noch logistisch umsetzbar. Auch für weiterführende Schulen existieren keine ausreichenden Kapazitäten im näheren Umfeld und es existiert auch keine entsprechende Planung, dies in naher Zukunft zu ändern.

Im Kita-Bereich ist die Lage nicht minder angespannt. Nach jetzigem Planungsstand sind maximal 60 Plätze vorgesehen. Diese Zahl reicht nicht annähernd aus, um den zu erwartenden Bedarf zu decken. Bei konservativer Schätzung (450 Wohneinheiten × 2,2 Personen pro WE × 10 % Kinder unter sechs Jahren) wären mindestens 80–100 Plätze erforderlich – der tatsächliche Bedarf liegt jedoch wahrscheinlich deutlich darüber.

Gesundheit und Nahversorgung:

In Rahnsdorf existiert aktuell **nur ein Kinderarzt** für den gesamten Ortsteil. Diese Praxis ist bereits heute ausgelastet. Eltern sind gezwungen, auf angrenzende Gemeinden wie Schöneiche oder Erkner auszuweichen – dort herrscht jedoch ebenfalls bereits eine starke Übernachfrage. Die Überlastung zeigt sich u. a. in langen Wartezeiten und abgelehnten Neupatienten. Eine zusätzliche Belastung durch rund 1.000 neue Einwohner verschärft diese Unterversorgung erheblich. Eine Erweiterung des medizinischen Angebots ist weder geplant noch realistisch kurzfristig umsetzbar.

Mobilität und Verkehr:

Die Fürstenwalder Allee ist eine einspurige, bereits heute stark ausgelastete Verbindung mit Engstellen, schlechten Radwegen und unzureichender ÖPNV-Anbindung. Ein realistisches Verkehrskonzept für das geplante Wohnquartier fehlt vollständig.

Der Bau einer siebenstöckigen Quartiersgarage widerspricht dem Berliner Mobilitätsgesetz (2018) und dem Ziel einer autoarmen Stadtentwicklung. Die geplante Anzahl an Stellplätzen steht in krassem Widerspruch zu den verkehrs- und klimapolitischen Zielsetzungen des Senats.

Ich fordere daher:

- die Erstellung eines belastbaren Infrastrukturentwicklungsplans für Bildung, Kita, Gesundheit und Einzelhandel,
- die Abstimmung mit bezirklichen Schul- und Jugendämtern,
- einen deutlichen und zügigen Ausbau ortsnaher Schulkapazitäten,
- die Integration der Planungen in die Rahmenbedingungen des Mobilitätsgesetzes,
- ein Mobilitätskonzept mit Fokus auf ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß Gehende,
- die Verankerung einer verbindlichen Infrastrukturfinanzierung durch den Vorhabenträger (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB).

5. Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und Brandschutz – Nutzung statt Abriss als klimapolitischer Imperativ

Die Planung in ihrer derzeitigen Form steht in deutlichem Widerspruch zu den Grundprinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung. Weder die Umweltziele der Stadt Berlin noch bundesrechtliche Vorgaben zu Ressourcenschonung, Emissionsvermeidung und klimaangepasstem Bauen werden ausreichend berücksichtigt. Dies betrifft gleichermaßen Aspekte der Bauweise, der Energieversorgung, des Umgangs mit Bestandsgebäuden sowie die Vernachlässigung sicherheitsrelevanter und gesundheitlicher Belange wie Schallschutz und Brandschutz.

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft:

Ein zentrales Defizit der Planung ist der vorgesehene vollständige Abriss der auf dem Gelände befindlichen ehemaligen Kasernengebäude. Diese Gebäude wurden in massiver, langlebiger Bauweise errichtet und weisen – anders als vielfach angenommen – ein signifikantes Potenzial für eine nachhaltige Umnutzung auf. Die Erhaltung und Konversion bestehender Bausubstanz ist nicht nur ökologisch geboten, sondern auch wirtschaftlich und kulturell sinnvoll. Studien des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigen, dass der Erhalt von Bestandsgebäuden gegenüber einem Neubau rund 40 % CO₂ einsparen kann. Zudem bieten solche Gebäude die Chance, mit Geschichte und Ort verbundene Elemente in die Zukunft zu integrieren.

Im Sinne der Baukreislaufwirtschaft und der Berliner Klimaziele wäre es daher dringend angezeigt, auf den Komplettabriss zu verzichten und stattdessen systematisch und für die Öffentlichkeit nachvollziehbar zu prüfen, welche Bauteile – tragende Strukturen, Fassaden, technische Infrastruktur – erhalten und weiterentwickelt werden können. In Städten wie Tübingen oder Hamburg werden ähnliche Areale erfolgreich mit innovativen Konzepten (z. B. zirkuläres Bauen, Gebäuderecycling) umgenutzt. Der vorliegende Bebauungsplan verweigert sich bislang dieser Zukunftsoption vollständig – was nicht nur fachlich rückständig, sondern auch aus baukultureller Perspektive enttäuschend ist.

Ein transparenter Prüfprozess zur Weiterverwendung der Bestandsgebäude unter Einbeziehung unabhängiger Fachleute (z. B. Architektenkammer, Umweltbundesamt) ist zwingend erforderlich und muss öffentlich dokumentiert werden. Eine Umnutzung wäre im Sinne der Baukreislaufwirtschaft und Klimapolitik weitaus nachhaltiger als ein vollständiger Abriss. Der geplante Rückbau steht im Widerspruch zu § 1 Abs. 5

BauGB, wonach eine städtebauliche Entwicklung auch die „schonende Nutzung natürlicher Ressourcen“ zum Ziel haben muss.

Klimaanpassung und Energie:

Ein belastbares Klimaanpassungskonzept fehlt vollständig. Es gibt weder Planungen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Geothermie), noch Aussagen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, Dach- oder Fassadenbegrünung, Verdunstungsflächen oder Hitzeinseln. Dies ist insbesondere angesichts der zunehmend heißen Sommer in Berlin ein gravierendes Versäumnis. Das Land Berlin hat sich mit dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) zur Reduktion der CO₂-Emissionen verpflichtet – die vorgelegten Planungen verfehlen diese Zielmarken deutlich.

Brandschutz:

Der Entwurf enthält keine öffentlich einsehbaren Konzepte zur Sicherstellung eines modernen Brandschutzes. Angesichts von Gebäuden mit bis zu acht Geschossen sowie die Lage in einem Waldgebiet ist dies besonders kritisch. Es fehlen:

- Angaben zur Löschwasserversorgung,
- Aussagen zu Feuerwehrezufahrten und Evakuierungswegen,
- Maßnahmen zur Brandfrüherkennung und -prävention. Dies ist nicht nur ein städtebaulicher, sondern auch ein rechtlicher Mangel im Sinne der Berliner Bauordnung (BauO Bln § 17 ff.).

Schallschutz – insbesondere für die Kita:

Besonders schwerwiegend ist, dass die geplante Kindertagesstätte direkt an der verkehrsreichen Fürstenwalder Allee errichtet werden soll – ohne schlüssiges Schallschutzkonzept. Die Belastung durch Straßenlärm stellt laut Umweltbundesamt (UBA 2021) einen erheblichen Risikofaktor für die kognitive Entwicklung von Kindern dar. Kita- und Schulgebäude gelten daher im Lärmschutz als besonders empfindliche Nutzungen (DIN 18005, TA Lärm). Vorgeschriebene Grenzwerte im Außenbereich (55 dB tagsüber) dürfen nicht überschritten werden.

Erforderlich wären hier:

- Lärmschutzgutachten mit Immissionsprognosen für Spielbereiche,
- lärmschutztechnische Fassadengestaltung,
- bauliche Abgrenzung des Außenbereichs durch begrünte Wälle, Wände oder Hecken oder alternativ die Verlegung der KiTa in den südlichen Bereich des Geländes. Hier wäre die Weiternutzung und der Umbau des „Casinos“ mehr als angebracht.

Ich fordere daher:

- eine Überprüfung der Altbausubstanz auf Umnutzungspotenzial,
- einen ressourcenschonenden Planungsansatz mit Rückbau statt Totalabriss,
- ein verbindliches, öffentlich zugängliches Klimaanpassungskonzept,
- vollständige Offenlegung eines baurechtlich abgestimmten Brandschutzkonzepts,

- ein detailliertes Schallschutzgutachten insbesondere für die geplante Kita inklusive Umsetzungsmaßnahmen zum Schutz der Kinder vor Straßenlärm,
- baurechtliche Überprüfung gemäß Berliner Bauordnung.

6. Städtebauliche Unverträglichkeit und Maßstäblichkeit

Ein zentrales städtebauliches Prinzip im Bauplanungsrecht ist die Einfügung neuer Bauvorhaben in die vorhandene städtebauliche Umgebung. Gemäß § 34 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sicherzustellen, dass sich neue Bebauung in Maßstab, Nutzung und Erscheinungsbild harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Das geplante Quartier mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden und massiver baulicher Verdichtung stellt in mehrfacher Hinsicht einen Bruch mit dem ortstypischen Charakter Rahnsdorfs dar.

Rahnsdorf ist städtebaulich geprägt durch eine offene, durchgrünte Einfamilienhausstruktur mit historischen Siedlungsformen, Gartenstadtarchitektur, Waldnähe und kleinteiligem Flächenzuschnitt. Die geplanten „Typenhäuser-plus“ mit gleichförmigen Baukörpern und monolithischer Erscheinung führen zu einem massiven Kontrast gegenüber dieser Siedlungstypologie. Der Ortscharakter würde durch eine serielle Großsiedlungsstruktur ersetzt, die weder funktional noch atmosphärisch kompatibel ist.

Nach dem Berliner Flächennutzungsplan (FNP) handelt es sich um eine **Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung**, in der eine bauliche Dichte mit einer GFZ von 0,4 als Richtwert gilt. Die Planungen mit über 1,2 GFZ stellen somit eine faktische **Verdreifachung der baulichen Ausnutzung** dar. Diese Überschreitung wäre nur durch eine vorherige Änderung des FNP rechtlich zulässig.

Laut der dokumentierten FNP-Änderung 02/10 (SenStadtUm, Amtsblatt 16.11.2012) wurde die **Wohnnutzung** im Bereich der ehemaligen Kaserne ausdrücklich erhalten – jedoch unter der Maßgabe, dass die Qualitäten des Ortsteils als **landschaftlich geprägter Wohnstandort** bewahrt werden. Die explizit genannte planerische Zielsetzung ist die **landschaftsräumliche Einbindung in die bestehende Waldstruktur**. Dies steht im Widerspruch zur aktuellen Planung, die durch massive Bebauung, große Baukörper und den Verlust von Freiflächen diese Vorgabe konterkariert.

Darüber hinaus ist das Fehlen eines **städttebaulichen Entwurfs- oder Wettbewerbsverfahrens** äußerst problematisch. In einem Umfeld mit sensibler Nachbarschaft und hoher Identitätsbindung der Bevölkerung wäre es geboten, auf ein qualifiziertes Planungsverfahren mit architektonischer Vielfalt, Partizipation und ortsgebundenem Leitbild zurückzugreifen. Die aktuell gewählte Vorgehensweise wirkt dagegen technokratisch, standardisiert und ohne Rücksicht auf die städtebauliche DNA des Ortsteils.

Kritisch ist zudem:

- die Missachtung der Höhenentwicklung benachbarter Quartiere (in der Regel max. 3 Vollgeschosse, in Ausnahmefällen 4 Geschosse),
- der Verlust offener Grünflächen durch großmaßstäbliche Baukörper,
- der fehlende Übergang zur offenen Landschaft (sog. „Härten im Siedlungsrand“),

- die Vernachlässigung identitätsstiftender Merkmale wie ortsbildprägender Gärten, Waldsäume und Sichtachsen,
- die Gefahr sozialer Entfremdung durch gestalterisch monotone Raumfolgen.

Ein sensibler Übergang zwischen Stadt und Landschaft, wie er in Rahnsdorf historisch gewachsen ist, bedarf einer **maßvollen Dichteentwicklung, gestalterischer Vielfalt** und eines expliziten räumlichen Leitbilds. All dies bleibt das aktuelle Planungskonzept schuldig.

Ich fordere daher:

- eine Reduzierung der baulichen Dichte,
- Orientierung an der Bestandsbebauung (3 Geschosse max.),
- einen städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung eines quartiersgerechten Plans,
- Einhaltung des Maßstabs- und Eingliederungsgebots nach BauNVO § 34 Abs.

7. Zusammenfassende Forderungen und Fazit

Die Analyse der vorliegenden Planunterlagen zum Bebauungsplan 9-100 VE offenbart gravierende Defizite in nahezu allen zentralen Bereichen einer integrierten Stadtentwicklung.

Die festgestellten Mängel betreffen sowohl die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (BauGB, WHG, BNatSchG, BauNVO), als auch die Qualität der planerischen Auseinandersetzung mit Themen wie Umweltverträglichkeit, soziale Integration, infrastrukturelle Leistungsfähigkeit und städtebauliche Einbindung.

Die Planung stellt einen eklatanten Bruch mit dem Anspruch einer nachhaltigen, sozialverträglichen und bürgernahen Stadtentwicklung dar.

Sie riskiert:

- irreversible Eingriffe in ein hochsensibles Ökosystem mit Mooren, geschützten Biotopen und alten Baumbeständen,
- eine bauliche Struktur, die im völligen Widerspruch zur Maßstäblichkeit und Charakteristik des Ortsteils steht,
- soziale Segregation durch fehlende Mischung und Unterstützungsangebote,
- eine infrastrukturelle Überforderung der Schulen, Kitas, Verkehrsachsen und medizinischen Versorgungseinrichtungen,
- sowie einen Vertrauensverlust in politische und planerische Institutionen durch mangelnde Transparenz und Beteiligung.

Die gebotene Konsequenz kann daher nur sein, das Verfahren in seiner aktuellen Form zu stoppen und unter Berücksichtigung folgender Forderungen neu aufzusetzen:

- **Verfahrensseitig:**
 - Sofortige Aussetzung des laufenden Bebauungsplanverfahrens,
 - Durchführung einer neuen Beteiligungsrunde mit ortsnaher, barrierefreier und digitaler Auslegung mehrerer Planungsalternativen,

- die aktive und bewußte Einbindung der Öffentlichkeit über Informationsveranstaltungen, Werkstattverfahren und Bürgerdialoge.
- **Planerisch-inhaltlich:**
 - Erstellung eines neuen, städtebaulichen Rahmenplans auf Basis eines Wettbewerbs,
 - Reduktion der baulichen Dichte, Orientierung an Bestandsstrukturen (max. 3 Geschosse),
 - vollständige Integration der bestehenden Naturstrukturen und Altbaumbestände in das neue Konzept,
 - Festlegung klarer Quoten für soziale Mischung, inkl. Eigentum, altersgerechtem und inklusivem Wohnen,
 - Erarbeitung eines Infrastrukturfonds für Bildung, Gesundheit und Mobilität.
- **Ökologisch und rechtlich:**
 - Offenlegung sämtlicher Umweltgutachten und Artenschutzberichte,
 - Vorlage eines genehmigungsfähigen Regenwasser- und Klimaanpassungskonzepts,
 - Nachweis der Vereinbarkeit mit Wasserschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Umweltverträglichkeitsprüfung,
 - Einhaltung der Vorgaben aus dem FNP oder Einleitung eines ordnungsgemäßen Änderungsverfahrens.

Nur ein umfassend überarbeiteter, demokratisch legitimierter und fachlich tragfähiger Plan kann dazu beitragen, dass an diesem besonderen Standort ein Quartier entsteht, das den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts gerecht wird.

Eine Planung gegen die ökologischen und sozialen Bedürfnisse des Stadtteils Rahnsdorf darf es nicht geben. Stattdessen braucht es ein gemeinsames Projekt, getragen von öffentlichem Vertrauen, ökologischer Verantwortung und sozialer Gerechtigkeit, dass die Interessen der potentiellen neuen Bewohner genauso wie die der Anwohner berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Krauß

Berlin, den 24.04.2025