

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)

vom 3. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. November 2025)

zum Thema:

Bauvorhaben Hessenwinkel

und **Antwort** vom 18. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Nov. 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Michael Efler (LINKE)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24275
vom 3. November 2025
über Bauvorhaben Hessenwinkel

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft u.a. Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Treptow-Köpenick zu den Fragen 1 bis 8 sowie 10 bis 13 um Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Diese ist in die Beantwortung der Anfrage eingeflossen.

Frage 1:

Welche Anregungen, Einwendungen oder andere Stellungnahmen sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit von Bürger*innen zur Überbauung des ehemaligen Kasernengeländes Hessenwinkel/ Fürstenwalder Allee 356/ Wolfgang-Steinitz-Straße in Rahnsdorf im Bezirk Treptow-Köpenick eingegangen (bitte inhaltlich nach Komplexen darstellen!)?

Antwort zu 1:

Es gingen überwiegend Einwendungen mit folgenden Themenkomplexen ein:

- a. Städtebau/Nutzungen: Fehlende Entwickelbarkeit der Planung aus dem Flächennutzungsplan; Dichte/ Höhe und Geschossigkeit der zu hoch, Verhältnismäßigkeit/ Einfügung in das Ortsbild nicht gegeben; Bevölkerungszuwachs führt zu Überlastung der bestehenden Infrastruktur; Konzentration vieler Bewohner auf wenig Raum; fehlendes Nachhaltigkeits- und Klimaanpassungskonzept mit konkrete Aussagen zu regenerativen Energien; Reduzierungsnotwendigkeit des Versiegelungsgrades, Reduktion der Emissionen, Dach- oder Fassadenbegrünung erforderlich.

- b. Umwelt und Natur: Verlust/Beeinträchtigung von lichtliebenden Bäumen; ungenügender Waldabstand (Baumschutz); Bodenverdichtung im Plangebiet führt zu Schäden an bestehenden Gebäuden auf den Nachbargrundstücken; Erhalt statt Abbruch der Bestandsgebäude für eine bessere CO2-Bilanz; Änderung Windströme/ Mikroklima durch Höhe der Gebäude; Lage im Wasserschutzgebiet problematisch; Gefährdung Mikroklima; Flora, Fauna und Ökosystem.
- c. Sozial-kulturelle und sonstige Infrastruktur: Zuzug neuer Bevölkerung führt zu Kapazitätsüberschreitung der Einzugsgrundschule; keine ausreichenden Kitaplätze; fehlende Jugendeinrichtung; keine ausreichenden Nahversorgungseinrichtungen; medizinische Versorgung; keine Polizeidienststelle in adäquater Nähe.
- d. Technische Infrastruktur: Baulärm; Strom- und Energieversorgung an Kapazitätsgrenze; fehlendes Brandschutzkonzept (Nähe der dichten Bebauung zum Wald).
- e. Verkehr: Fehlen angemessener verkehrstechnischer Maßnahmen zum Ausbau Radinfrastruktur; mehr Parkplätze; mehr Ladeinfrastruktur; Verkehrsüberlastungen; Stau- und Unfallgefahr auf Fürstenwalder Allee (Gestaltung Straßenquerschnitt); keine notwendigen Maßnahmen zum Ausbau des überlasteten ÖPNV vorgesehen; befürchtete Beeinträchtigung durch Lärm ggü. der schutzwürdigen Ortslage (auch durch geplante Feuerwache, außerhalb des Plangebietes B-Plan 9-100 VE).
- f. Verfahren: Verfahrensfehler verkürzter Beteiligungszeitraum von 24 Tagen; fehlende Umweltprüfung; schwer erreichbarer Auslegungsort der frühzeitigen Beteiligungsunterlagen; Ignorieren vorgebrachter Bedenken/ Interessen von Bürgern; keine Alternativprüfung.
- g. Gleichbehandlungsgrundsatz: Strenge Bauvorschriften für Anwohner gelten nicht für geplantes Vorhaben; Gleichbehandlung verletzt.
- h. Falsche Wachstumsprognose: Annahme weiteres Bevölkerungswachstum nicht gegeben aufgrund von 40.000 freistehenden Wohnungen und wirtschaftlicher Abschwächung (Absinken Bevölkerungswachstum) in Gesamt-Berlin.

Frage 2:

Welche Einwendungen gab es in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (bitte inhaltlich nach Komplexen darstellen!)?

Antwort zu 2:

Es gingen überwiegend Prüfungsaufträge und Einwendungen mit folgenden Themenkomplexen ein:

- a. Städtebau/ Nutzungen: Erforderlichkeit eines privaten Kinderspielplatzes; Höhe und Position der (bisher) 7-geschossigen Quartiersgarage benachbart zum geplanten 2-geschossigen Feuerwehrgebäude; Erforderlichkeit der Stärkung des Nahversorgungszentrums mit besonderem Gewicht (Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick) Hessenwinkel; Prüfung der Erdgeschossnutzungen für gewerblichen Einzelhandel.
- b. Umwelt und Natur: Baum- und Biotopschutz: Erforderlichkeit einer Biotoptypenkartierung; Artenschutz: Notwendigkeit der Erfassung faunistischer Bestandssituationen für den

Artenschutzfachbeitrag, Erwartung artenschutzrelevanter Kompensation aufgrund potenziellen Vorkommens von europäisch geschützten Arten, wie Fledermäuse, verschiedenen Vogel- und Reptilienarten sowie von diversen Amphibienarten; Erforderlichkeit eines schalltechnischen Fachgutachtens hinsichtlich des Erwartetens von Verkehrs- und Gewerbelärm; Erforderlichkeit der Beteiligung der Bodenschutzbehörde bei baubedingten Eingriffen in den Boden oder Umnutzung in eine sensiblere Nutzungsform, wie Kinderspielflächen bzw. Wohnen.

- c. Verkehr: Abstimmung aller geplanten Anbindungen an die übergeordneten Verkehrsnetze und der daraus resultierenden Anforderungen mit den zuständigen Fachbehörden der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Vorsehung enger Abstimmungserforderlichkeit der notwendige Verkehrsuntersuchung mit den zuständigen Fachbehörden; Stellplatzschlüssel von 1,0 und der daraus abgeleitete Stellplatzbedarf von 450 Pkw für das gesamte Quartier möglicherweise unzureichend, Empfehlung Konzeption Quartiersgarage für mindestens für 530 Pkw.
- d. Technische Infrastruktur: Erforderlichkeit zur Verortung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, da keine Ableitung von Regenwasser und Bewirtschaftung nur vollständig im Vorhabengebiet voraussichtlich möglich, zur Legung von BWB-Leitungen außerhalb öffentlich gewidmeten Straßenlands Vorsehung und Sicherung entsprechender Leitungsrechte.

Frage 3:

Welche Veränderungen der Planungen sind erwogen worden, welche sind bereits vertraglich fixiert?

Antwort 3:

Es befindet sich eine Überarbeitung des bisherigen städtebaulichen Konzeptes insbesondere hinsichtlich der Bebauungshöhen in Abstimmung. Eine vertragliche Fixierung wurde bisher noch nicht vorgenommen.

Frage 4:

Welche Zusagen und (städtischen) Verträge existieren zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung u.a.m.?

Antwort zu 4:

Mit Schreiben vom 28.10.2024 hat die Vorhabenträgerin ihre Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und ihre Bereitschaft zur Kostenübernahme gegenüber der plangebenden Stelle des Bezirksamtes bestätigt. Ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-100 VE abgeschlossen.

Frage 5:

Ist der Modulneubau der Freiwilligen Feuerwehr Wilhelmshagen Teil des Bebauungsplans? Falls nein, wie wird das Baurecht erteilt?

Antwort zu 5:

Das Teilstück, auf dem der Neubau der freiwilligen Feuerwehr geplant ist, ist nicht Teil des Bebauungsplans 9-100 VE. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt (sonstiges Vorhaben im Außenbereich).

Frage 6:

Werden im Wohnbauprojekt auch Wohnungen für Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr reserviert, damit diese schnell in der Wache sein können?

Antwort zu 6:

Die künftige Unterbringung von Mitgliedern der Freiwilligen Feuerwehr in den geplanten Wohngebäuden ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Eine Unterbringung ist nach erfolgreichem Abschluss des Aufstellungsverfahrens und nach Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der allgemeinen Wohnungsvermietung möglich.

Frage 7:

Für wann sind die nächsten Verfahrensschritte, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Öffentlichkeitsbeteiligung und schließlich die Beschlussfassung des Bebauungsplans 9-100 VE vorgesehen?

Antwort zu 7:

Gegenwärtig werden Auswertungen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Mit der Erarbeitung/ Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts erfolgt die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und Umweltbericht. Parallel werden von der Vorhabenträgerin die erforderlichen Fachgutachten beauftragt und erarbeitet. Im Jahr 2026 soll die formale Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, im Anschluss dann die formale Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der Komplexität des Aufstellungsverfahrens ist mit einer Beschlussfassung/ Festsetzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-100 VE voraussichtlich nicht vor 2027 zu rechnen.

Frage 8:

Welche Vorteile bietet in diesem Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan?

Antwort zu 8:

Ein Vorteil liegt in Eigenschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als kooperatives Planungsinstrument zwischen Vorhabenträgerin und plangebender Stelle: Im Gegensatz zum (Angebots-)Bebauungsplan, der im Sinne eines Angebots lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt, stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB zusammen mit Abschluss eines Durchführungsvertrages auf ein konkretes Vorhaben ab, zu dessen Realisierung sich die Vorhabenträgerin in einer

bestimmten Frist unter ganz oder teilweiser Tragung der Kosten für Planung und Erschließung verpflichtet.

Frage 9:

Für wann ist die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) von W 4 mit 40% Bebaubarkeit der Fläche zu einer flächenmäßig größeren Bebaubarkeit vorgesehen? Sind weitere Änderungen am FNP vorgesehen?

Antwort zu 9:

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht erforderlich.

Zwar übersteigt die vorgesehene Geschossflächenzahl die dem Wohnbauflächentyp zugeordnete Dichtestufe. Gemäß Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) in Verbindung mit Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 ist jedoch eine Überschreitung der Geschossflächenzahl zulässig, wenn städtebauliche Gründe diese rechtfertigen. In diesem Fall ist zudem zu berücksichtigen, dass die im FNP dargestellte Wohnbaufläche W4 LP auch große Grün- bzw. Waldflächen im unmittelbaren Umfeld umfasst, so dass unter Berücksichtigung dieser Freiflächen das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß voraussichtlich insgesamt gewahrt bleibt.

Frage 10:

Welche Probleme und Konflikte – etwa mit dem Wald oder dem Mikroklima – zeichnen sich bereits jetzt am Rande des Außenbereichs nach § 35 Baugesetzbuch ab, der nun mit einem Bebauungsplan überzogen wird?

Antwort zu 10:

Das Plangebiet ist von Wald und gleichzeitig von dem Landschaftsschutzgebiet (LSG 56) umgeben, so dass jegliche Neubebauung einen noch abschließend zu bestimmenden Mindestabstand zum umgebenden Wald einhalten muss, es befindet sich im Bodenbelastungskataster Berlin und im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Erkner. Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB inkl. der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind neben dem zu erarbeitenden Entsorgungskonzepts für Altlasten, beispielsweise eine Biotopkartierung, ein Artenschutzbeitrag, der Fachbeitrag Verkehr und ein schalltechnischer Fachbeitrag zu erarbeiten. Darüber hinaus gelten auch im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nach der Stellungnahme der Berliner Forsten vom 19.08.2025 weite Teile der Vorhabenfläche als Wald i. S. des Landeswaldgesetzes (LWaldG), so dass im Aufstellungsverfahren neben dem erforderlichen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB auch eine Waldumwandlung nach § 6 LWaldG erforderlich ist.

Der innerhalb des Plangebiets umzusetzende Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen und an Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets führt zu einer räumlichen Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Entsprechend besteht die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens 9-100 VE bisher darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete, eher in die Höhe als in die Breite gehende Bebauung zu schaffen, um insbesondere die Grundflächen für Hauptanlagen zu begrenzen.

Frage 11:

Ist die Baumaßnahme ausgleichspflichtig, da diese einen Eingriff in die Natur darstellt?

Antwort zu 11:

Ja, im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan 9-100 VE wird im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB u. a. der Eingriff und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB geprüft und bewertet. Zusätzlich ist ein Ausgleich für eine Waldumwandlung nach § 6 LWaldG erforderlich.

Frage 12:

Ist die Aufstellung temporärer Containeranlagen zur Unterbringung geflüchteter Menschen vorgesehen? Falls ja, wird dies nach Sonderbaurecht beantragt, wie ist der Zeitplan und wird der Abriss der Bestandsbauten, der ehemaligen Kasernen hierfür erforderlich werden?

Antwort zu 12:

Laut LAF gelten weiterhin die Planungen, welche auf folgender Website einsehbar sind:

<https://www.berlin.de/laf/wohnen/informationen-fuer-anwohner/aktuelles/aktuelle-meldungen/anwohnerinformation-zum-geplanten-wohncontainer-standort-fuerstenwalder-allee-1503283.php>

Laut dieser Planungen sollen drei dreigeschossige Containerkomplexe für je bis zu 120 Menschen gebaut werden.

Mindestens ein Teil der alten Gebäude soll dafür abgerissen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2026 geplant. Es sind bislang noch keinen signifikanten Abrissarbeiten erfolgt und das Vorhaben fällt unter die Regelungen für Sonderbauten.

Frage 13:

Inwieweit wurde und wird der Erhalt und der Umbau des Kasernenbestandes geprüft? Wie wird das Bauprojekt bezüglich der CO²-Bilanz im Vergleich Erhalt des Bestandes zu Neubau bilanziert? In welcher Form wird das Prüfergebnis der Öffentlichkeit mitgeteilt?

Antwort zu 13:

Der Umbau und der Erhalt des Jahrzehnte leerstehenden Bestands wurde durch die Grundstückseigentümerin/ Vorhabenträgerin geprüft und liegt in ihrer Entscheidungsverantwortung. Diese hat bereits signalisiert, dass der Umbau des Bestands aus bekannten Gründen weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll sei.

Frage 14:

Werden Räumlichkeiten für kleinteiliges Gewerbe (Bäcker, Zeitungskiosk, Arztpraxen u.ä.m.) mitgebaut?

Antwort zu 14:

In den seitens der Vorhabenträgerin geplanten Typenhäusern für die Wohnbebauung und in der vorgesehenen Kita sind derzeit keine Räumlichkeiten für derartige Angebote vorgesehen. Spielräume für die Unterbringung von kleinteiligem Gewerbe oder gesundheitlichen Einrichtungen bestehen insbesondere im Gebäude der geplanten Quartiersgarage, in der zumindest als aktives Erdgeschoss (EG) auch mobilitätsbezogene Angebote bzw. gewerbliche

Nutzungen angesiedelt werden sollen. Die bedarfsgerechte Unterbringung von weiteren kleinteiligem Gewerbe wird bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs bzw. im weiteren Verfahren geprüft.

Berlin, den 18.11.2025

In Vertretung

Slotty

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen