

ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Als eines der sechs städtischen Wohnungsbaunternehmen Berlins ist es das Unternehmensziel der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL), bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. 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.

Am südöstlichen Stadtrand Berlins im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf, verfügt die SuL über ein ca. 5 Hektar (ha) großes, mit einer ehemaligen NVA-Kaserne bebautes Grundstück. Dieses liegt zwischen der Fürstenwalder Allee 356 im Norden und Verlängerung der Wolfgang-Steinitz-Straße im Süden, umgeben vom Waldgebiet der Berliner Forsten. Auf diesem Grundstück sollen 450 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Außerdem sollen auf dem Grundstück eine Kita, eine Quartiersgarage mit mobilitätsbezogenen Angeboten als aktives Erdgeschoss (EG) und naturnahe Freiräume entstehen. Auf dem Nachbargrundstück an der Fürstenwalder Allee wird der Neubau der Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr realisiert (außerhalb des B-Plangebietes 9-100 VE).

STADTRÄUMLICHE UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Prägende Elemente der Umgebung sind einerseits der Naturraum und Wald, der das Grundstück beinahe zur Gänze umschließt. 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 Grundstück liegt an der Fürstenwalder Allee, welche die verkehrliche Hauptverbindung nach Westen zum Ortsteilzentrum Friedrichshagen und in östlicher Richtung zur Gemeinde Erkner darstellt. Nordöstlich des Grundstücks, eingebettet in das Waldgebiet, befindet sich der Standort des Bundesfilmarchives. Nordwestlich, zwischen dem Siedlungsgebiet Wilhelmshagen und dem Wald gelegen, befindet sich eine



Abb. 2: Lageplan mit Geltungsbereich; Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin, Stand 2024

Wohn- und Pflegeeinrichtung. 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. Westlich der Fahlenbergstraße befindet sich an der Fürstenwalder Allee ein kleines Nahversorgungszentrum und südlich angrenzend ein bisher nur in Teilen realisierter Neubaustandort mit Reihenhausbebauung. Die nähere Umgebung des Grundstücks ist geprägt durch historisch gewachsene, nach 1990 zum Teil verdichtete Einfamilienhausgebiete des Ortsteils Hessenwinkel, die sich bis an das Ufer des Dämeritzsees erstrecken. In der Nähe befindet sich die bekannte Siedlung Neu-Venedig an der Müggelspree.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT / BAUSTRUKTUR

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Zonen: den „aktiven Norden“, mit einer gebietsübergreifenden Kita sowie der Quartiersgarage mit aktivem Erdgeschoss, die durch ihre Lage und Ausrichtung (mögliche) anfallende Lärmemissionen der in Umsetzung befindlichen, außerhalb des B-Plangebietes liegenden Feuerwache an der Fürstenwalder Allee (Grundstück der BIM GmbH) vom südlichen Wohngebiet abschirmt. Diese zwei Sondernutzungen bilden sich neben Ihrer Nutzungsspezifik auch durch ihre solitären Baukörper räumlich ab.



Abb. 1: Luftbild; Quelle: Geoportal Berlin / Digitales farbiges Orthophoto, Stand 2023



Abb. 3: Schrägluftbild; Quelle: Stadt und Land, Stand 2023

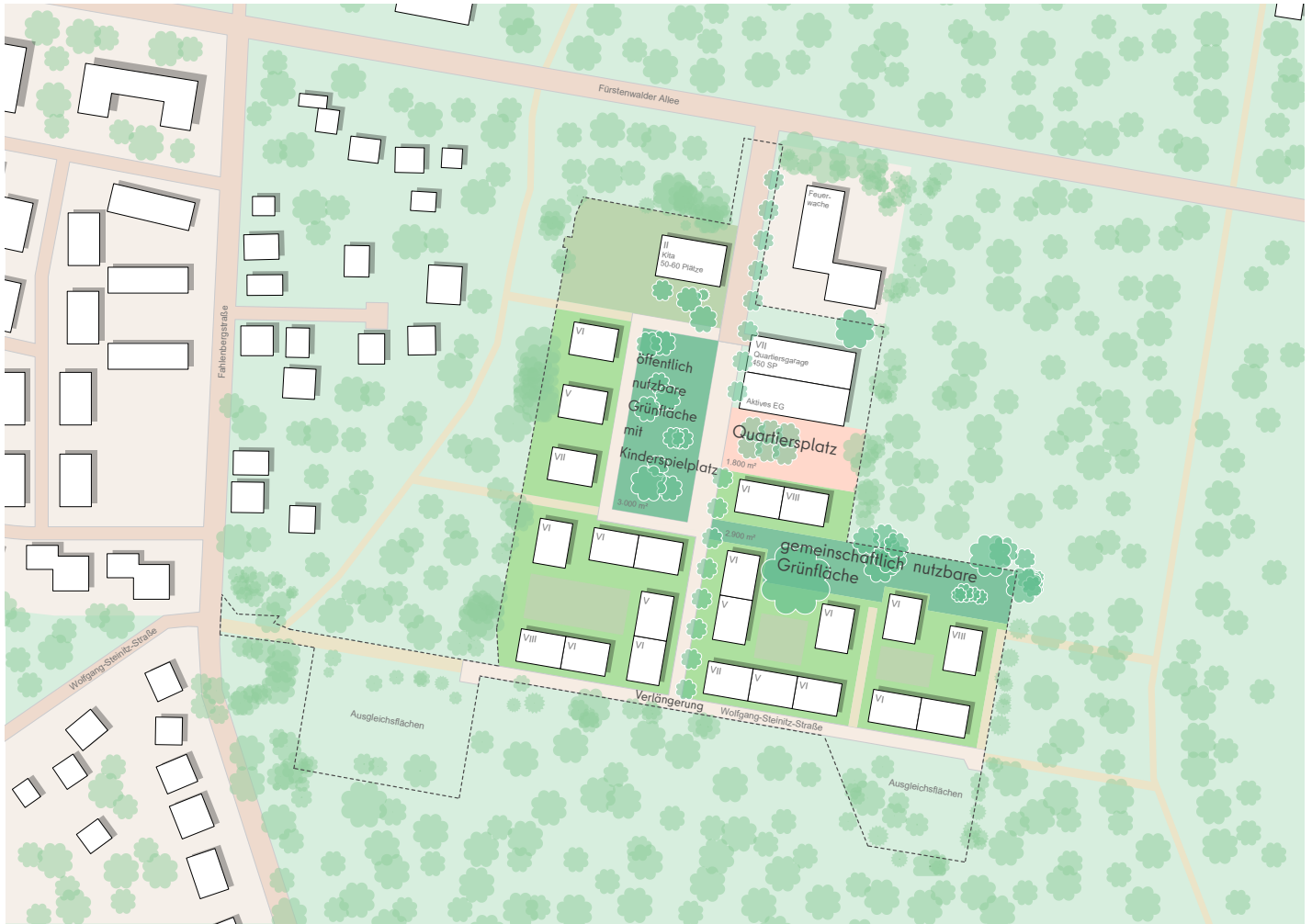


Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf, Machleidt GmbH 2024

Der „ruhige Süden“ ist gekennzeichnet durch seine reine Wohnbebauung. Perforierte, in Richtung der attraktiven und vielfältigen Freiräume geöffnete Blockstrukturen ermöglichen nahezu allen Wohneinheiten einen direkten Blick in die grüne Umgebung. Neben Riegelgebäuden, die zu den Erschließungswegen und öffentlichen Räumen klare Kanten ausbilden, ist die Bebauung im westlichen und südöstlichen Teilbereich durch die Setzung von Punktgebäuden geöffnet und durchlässig. Im südlichen gegenüber zur Quartiersgarage findet sich ein überhöhter Riegel, der den Freiraum dazwischen als einen kompakt gefassten Nachbarschaftsplatz aufspannt. Durch das abwechselnde Spiel von Riegel- und Punktgebäuden entsteht eine offene, durchlässige räumliche Struktur, die viele Blickbeziehungen und eine enge Verzahnung mit der umgebenden Landschaft ermöglicht und gleichzeitig den öffentlichen Raum sinnvoll und raumbildend zoniert.

Die Gebäude im Quartier sind durch ein differenziertes Höhengenspiel von fünf bis sieben Geschossen gekennzeichnet. Am Platz, am östlichen Quartiersrand sowie am westlichen Eingang finden sich drei orientierende Akzente mit acht Geschossen.

Zwischen den beiden oben beschriebenen Zonen spannt sich die „grüne Mitte“ auf. Diese wird im westlichen Bereich durch eine parkartige für Spiel, Sport und Erholung öffentlich nutzbare Grünfläche sowie östlich durch einen intensiv nutzbaren, platzartigen Treffpunkt für das gesamte Quartier gekennzeichnet.

Ziel ist die Entwicklung eines baulich-räumlich eigenständigen, identitätsvollen Standorts mit hochwertigen, naturnahen Adressen am Wald und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

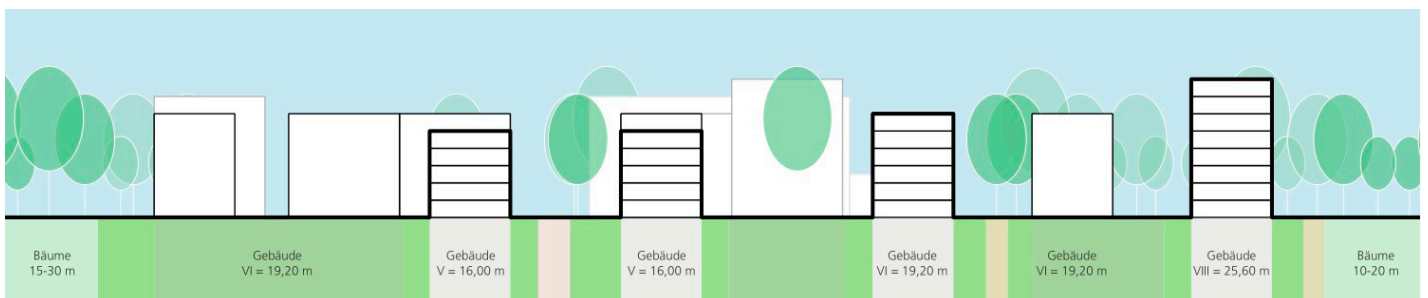


Abb. 5: Schnitt (West-Ost) und Ansicht Höhenentsicklung (von Süden), Machleidt GmbH 2024

NUTZUNGEN

Die besonderen und belebenden, aber auch emittierenden Funktionen werden im aktiven Norden kompakt gebündelt. Die Kita (50-60 Plätze) liegt dabei in räumlicher Nähe zur grünen Mitte und sorgt somit auch für die Belebung des Quartiers. Die Quartiersgarage dient als zusätzlicher Lärmschutz gegenüber dem Feuerwehrstandort und kann im Erdgeschoss ebenfalls einen Beitrag zur Belebung (Paketbox, Fahrrad-Reparatur-Station, Sharing-Angebot etc.) der Quartiersmitte leisten. Die grüne Mitte selbst wird durch die freiräumlichen Angebote (Spiel, Sport, Treff, Retention) belebt und gestaltet.

Die dargestellten Baustrukturen erfüllen die notwendigen Flächenansprüche der Sondernutzungen und ermöglichen ein Raumprogramm zur Umsetzung von für 450 Wohnungen.



Abb. 6: Städtebaulicher Entwurf - Perspektive mit Höhenentwicklung, Machleidt GmbH 2024

FREIRÄUME

Das Quartier, als eigenständiger Standort im Wald, wird über ein klares und feinmaschiges Wegesystem (Fuß bzw. Rad) über neue Vernetzungen an die vorhandenen Routen und Wege angebunden und somit mit den angrenzenden Stadt- und Freiräumen verknüpft.

Das öffentlich nutzbare Grün im Planungsgebiet gliedert sich in zwei Flächen mit jeweils unterschiedlichen Charakteren. Die große Fläche im Nordwesten liegt prominent in der Mitte des Gebiets und bietet vielfältige Möglichkeiten für intensive und extensive öffentliche Nutzungen. Unter anderem kann hier ein Spielplatz, der auch für Bewohner*innen der angrenzenden Wohngebiete zugänglich ist, untergebracht werden. Der befestigte, intensiv genutzte Quartiersplatz mit belebender Erdgeschossnutzung wiederum, dient als öffentlicher Treffpunkt unter Bäumen.

Die etwas kleinere Grünfläche im Südosten, introvertierter zwischen den Wohngebäuden gelegen, bildet den Übergang zum angrenzenden Wald, hat einen eher extensiven, gemeinschaftlichen Charakter und dient mehr den Bewohner*innen der angrenzenden Gebäude.

Die Wohngebäude erhalten alle Terrassen bzw. Balkone/Loggien sowie differenzierte gemeinschaftliche Freibereiche (Kinderspiel, Gemeinschaftshöfe etc.) innerhalb der abgeschirmten Hofbereiche und ermöglichen somit nachbarschaftsfördernde Begegnungen durch eine gezielte Staffelung öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Räume.

Der schützenswerte Baumbestand kann durch die geschickte Setzung der Baukörper erhalten und sinnvoll in die Freiraumgestaltung integriert werden. Ein 10 m bzw. 20 m breiter Ab-

stand zum umgebenden Wald wird im Konzept berücksichtigt. Die zwei unbebauten Teilflächen innerhalb des Plangebietes, südlich Verlängerung der Wolfgang-Steinitz-Straße, sollen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dienen und renaturiert werden.

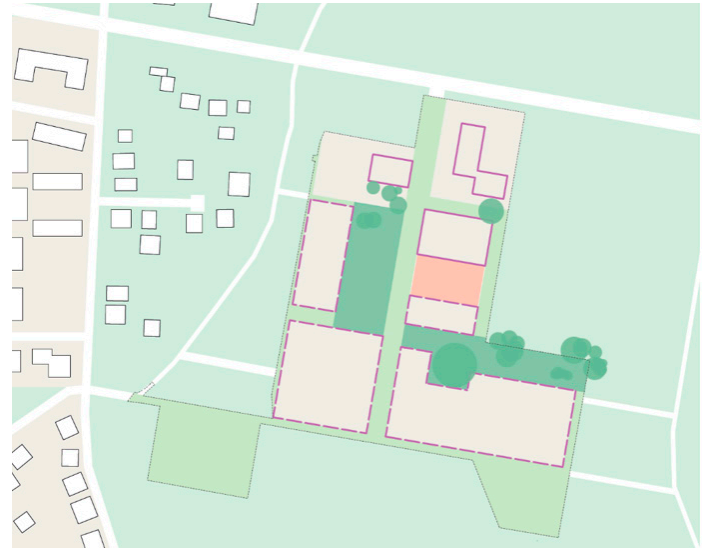


Abb. 7: Struktur Feldbildung; Quelle: Machleidt GmbH, 2024

MOBILITÄT

Das Gebiet ist als autoarmes Quartier konzipiert. Die Erschließung für privaten Autoverkehr erfolgt zentral von Norden wodurch der Autoverkehr direkt an der Quartiersgarage abgefangen werden kann. Die Befahrbarkeit der Wohnwege weiter Richtung Süden ist für alle Sonderverkehre möglich und ggf. für die Bewohner*innen zum Holen/Bringen/Liefern ebenfalls denkbar.

Im Falle einer Havarie/Baustelle im Bereich der nördlichen Zufahrt, kann die Verlängerung der Wolfgang-Steinitz-Straße temporär für alle Sonderverkehre genutzt werden.

Es wird zunächst ein Stellplatzschlüssel von 1,0 (St/Whg) vorgeschlagen. Damit werden für die Wohnbebauung sowie die ergänzenden Funktionen max. 450 Stellplätze benötigt. Diese können in der vorgeschlagenen Quartiersgarage untergebracht werden.

Die Wohnwege im Quartier dienen hauptsächlich der Erschließung für die Langsamverkehre (Fuß/Rad). Darüber hinaus laden diese mit ihrer niederschweligen Gestaltung und hohen Aufenthaltsqualität zum Treffen und Spielen ein.

Eine wichtige fuß- und radläufige Verbindung stellt die Verlängerung der Wolfgang-Steinitz-Straße dar, nach Westen in Richtung Nahversorgungszentrum und nach Osten in Richtung Dämeritzsee. Die Anbindung zur Fahlenbergstraße soll zukünftig vorwiegend Zufußgehenden und Radfahrenden ohne nennenswerten Kfz-Verkehr offen stehen.

ART DES VERFAHRENS

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist es erforderlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-100 VE aufzustellen. Dazu fasste das Bezirksamt den Aufstellungsbeschluss, auf Antrag der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (SuL), der das Land Berlin die Liegenschaft im August 2019 übertragen hatte.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 9-100 VE wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB durchgeführt. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (hier STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH) realisiert werden soll.

Im Bebauungsplanverfahren sind auch die Auswirkungen auf die Umgebung zu ermitteln. Diese werden im zu erstellenden Umweltbericht - als Teil der Begründung zum Bebauungsplan - ausführlich behandelt.

VERFAHRENSABLAUF

Klare gesetzliche Vorgaben für Bebauungsplanverfahren stellen sicher, dass alle Einzelinteressen zu Wort kommen und Gehör finden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht dabei ein zweistufiges Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Die „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach dem Aufstellungsbeschluss in einer frühen Phase des Planverfahrens. Dadurch sollen Anregungen der Öffentlichkeit möglichst früh in das Verfahren eingebracht werden, damit sie entsprechend Berücksichtigung finden können.

Die zweite Beteiligung im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB schließt sich nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und perspektivischer Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans nebst Begründung mit Umweltbericht nach der förmlichen Behördenbeteiligung an.

PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als Wohnbaufläche W3 (Grundflächenzahl GRZ bis 0,3 und Geschossflächenzahl GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dar, das bedeutet eine Bebauung geringer bis mittlerer Dichte. Im südöstlichen Bereich ist das Symbol für „schadstoffbelasteten Boden“ dargestellt.

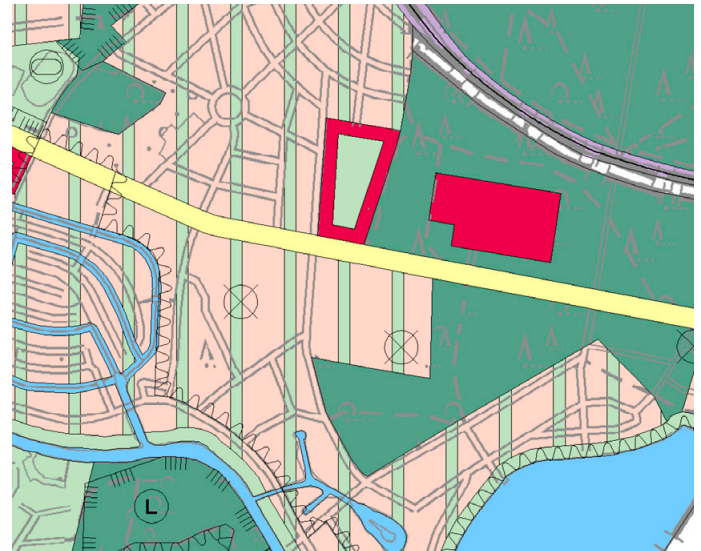
Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei den genannten Planungszielen aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Die Schadstoffbelastungen müssen zunächst gutachterlich ermittelt und ggf. im Zuge der Realisierung der Wohnnutzung beseitigt werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Das Bezirksamt hat am 17. Dezember 2024 auf Antrag der SuL die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Teilfläche des Grundstücks Fürstenwalder Allee 356 und Fahlenbergstraße 1-11 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Rahnsdorf beschlossen.

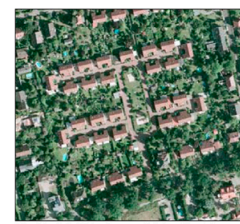
ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers für rund 450 Wohnungen, einer Kindertagesstätte mit bis zu 60 Plätzen, einer



Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung

weisen eine Dichte und Bebauungstypik ähnlich den Wohnbauflächen W3 auf, jedoch mit einer das Siedlungsbild prägenden Vegetationsstruktur. Sie bilden i.d.R. einen Übergang zur freien Landschaft oder zu den Großgrünräumen der Stadt. Die Bebauung ist dichter als in vielen Einfamilienhausgebieten. Dennoch wird durch relativ große Gärten sowie Erhalt und Entwicklung von Freiräumen eine landschaftliche Prägung dieser Wohngebiete erreicht. Höchstens 30% der Bauflächen sollten hier überbaut werden.



W3 mit landschaftlicher Prägung: Mohriner Allee, Britz

Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung

Vor allem in den Übergangsbereichen zu großen innerstädtischen Grünräumen stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung dar - wie hier das Neubaugebiet zwischen Kleingärten und Britzer Gärten. GFZ 0,6; GRZ 0,25 60 WE/ha; 180 Einw./ha.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan und Legende

Quelle: Geoportail Berlin / Flächennutzungsplan Berlin, Stand: Neubekanntmachung 2015

Quartiersgarage mit aktivem EG, Grün-, Frei-, Spiel- und Ausgleichsflächen zu schaffen.

Insbesondere die Errichtung von Wohnungen ist ein vorrangiges Ziel um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die geplante Kindertagesstätte ist sowohl für den aus der Neuansiedlung entstehenden Bedarf, als auch für weitere aus den umgebenden Quartieren konzipiert.

Die Quartiersgarage dient dazu, das eigentliche Wohngebiet weitgehend von Verkehr freizuhalten und darüber hinaus neben reinen Stellplatzflächen weitere Angebote zur Verfügung zu stellen, wie z.B. Paketbox, Fahrrad-Reparatur-Station, Sharing-Angebote. Die Lage der Quartiersgarage im nördlichen Bereich ist so gewählt, dass sie gleichzeitig der Abschirmung des Feuerwehrstandortes und des Verkehrslärms der Fürstenwalder Allee dient. Die Einordnung von öffentlich nutzbaren Grünflächen dient dazu, einen Beitrag im Bereich der Erholungs- und Kinderspielflächen zu leisten. Zum Ausgleich des mit der Bebauung in Verbindung stehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen gesichert.

NUTZUNG UND EIGENTUM

Die Nutzung als Kaserne der Nationalen Volksarmee der DDR wurde 1991 aufgegeben, seitdem liegen das Gelände und die Bauten weitgehend brach. Das Eigentumsrecht ging an den Liegenschaftsfonds Berlin, 2019 übernahm die SuL den Großteil der Liegenschaft, damit diese hier einen Wohnstandort entwickeln kann.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das heißt, den Festsetzungen liegt ein aus dem Entwurf der Machbarkeitsstudie entwickelter Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Der auf dem ersten Plakat beschriebene städtebauliche Entwurf wird später durch die Planung der Architekten ausgefüllt. Insofern können sich die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr eng an der Planung orientieren, da im weiteren Umsetzungsprozess (Bauantrag) keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind, wie etwa zusätzliche Gebäude, abweichende Baukörperstellungen oder Änderungen der Gebäudehöhen, die den Festsetzungen widersprechen könnten.

Die Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) für die grundsätzlichen Inhalte und verfahrensmäßigen Rahmenbedingungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die festzusetzenden Nutzungen sowie die Planzeichenverordnung (PlanZVO) für die Art der Darstellung auf der Planzeichnung. Parallel zu den zeichnerischen Festsetzungen (Plandarstellung) wird ein Begründungstext erarbeitet, in dem die Festsetzungen ausführlich begründet und erläutert werden.

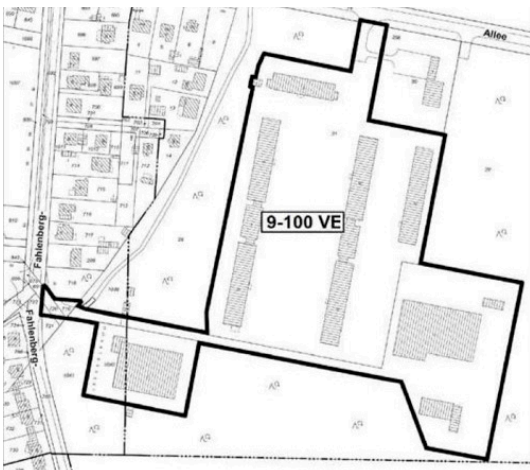


Abb. 9: Geltungsbereich lt. Aufstellungsbeschluss
Quelle: Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

UMWELTBERICHT

Ebenfalls Teil der Begründung ist ein Umweltbericht, in dem ausgehend von einer Analyse des Bestandes die Auswirkungen auf den Menschen, die Umwelt sowie auf Flora und Fauna untersucht werden. Daraus werden Maßnahmen abgeleitet, welche die möglichen Eingriffe mindern oder ausgleichen oder aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich sind.

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG)

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines LSG, ist jedoch von allen Seiten durch das LSG-56 „Köpenicker Wälder nördlich der Müggelspree“ umgeben.

WASSERSCHUTZGEBIET

Eine Teilfläche im nördlichen Bereich der Vorhabenfläche liegt in der engeren Wasserschutzzone II des Wasserwerks Erkner, die übrigen Flächen des Grundstücks liegen der Zone III A.

ARTENSCHUTZ

Auf Basis einer artenschutzrechtlichen Voreinschätzung besteht Untersuchungsbedarf für Brutvögel, Fledermäuse (Baum- und Gebäudekontrolle), Zauneidechsen, Xylobionte Käfer und Waldameisen.

LÄRM

Die Lärmemissionen der Fürstenwalder Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und die geplanten Feuerwache haben Auswirkungen auf das Plangebiet. Im nördlichen Grundstücksteil überschreiten die Werte für den 24-Stundenpegel L_{DEN} die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete.

BODENBELASTUNG

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche und Teil einer bedeutenden größeren Fläche im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 6561 registriert.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind Fachgutachten für Verkehr, Lärmschutz, Energie, Regenwasser, Altlasten, Artenschutz und ggf. weitere zu erarbeiten.

WESENTLICHE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Gemäß den vorhergehend beschriebenen geplanten Nutzungen sollen folgende Festsetzungen vorgesehen werden:

- Wohngebiet,
- Standort der Quartiersgarage,
- Standort der Kindertagesstätte,
- private Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmungen, Anbindung an die Fahlenbergstraße als Fuß- und Radweg,
- private Grünflächen mit Zweckbestimmung Grün- und Spielflächen und
- Pflanzbindungen, -gebote, Maßnahmenflächen

Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin geschlossen.

GEBÄUDE TYPOLOGIE

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. Im Planungsgebiet können aufgrund der Kapazitäten der Grundschule an den Püttbergen 450 Wohnungen gebaut werden, da die Grundschule den Platzbedarf, der durch den Neubau des Quartiers entsteht, decken kann.

Die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bildet das STADT UND LAND Typenhaus plus. Das Typenhaus plus ist ein von STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH gemeinsam mit MARS Architekten, Arnold und Gladisch Architekten entwickelter modularer Planungskatalog. Das STADT UND LAND TYPENHAUS PLUS ist auf eine hohe Flächen- und Kosteneffizienz ausgerichtet, gleichzeitig lässt es große Spielräume, um auf unterschiedliche städtebauliche und bautechnische Anforderungen zu reagieren.

Die Gebäudekörper des Typenhauses weisen eine Gebäudetiefe von 15 m auf und durch das Planungsmodul-Konzept lassen sich die Höhe, Ausdehnung, Ausstattung und Gestaltung der bis zu achtgeschossigen Neubauten auch an individuelle städtebauliche Anforderungen und Qualitätsansprüche anpassen.

Zur Schaffung von attraktiven und großflächigen Grün- und Retentionsflächen verfügen die Wohngebäude im Quartier über V bis VIII Geschosse. Die Bodenversiegelung wird dadurch im Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen gering gehalten, es wird „in die Höhe“ statt „in die Breite“ gebaut.