

# Fragenkatalog der Anwohnerschaft

## Bebauungsplan 11-157 „Detlevstraße“

Berlin-Lichtenberg / Alt-Hohenschönhausen – Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

---

**Vorbemerkung.** Die nachstehenden Fragen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Stellungnahme zu Protokoll gegeben. Sie betreffen tragende Annahmen der Planung, die nach Auffassung der Anwohnerschaft auf einer unvollständigen oder widersprüchlichen Tatsachenermittlung beruhen. Es wird beantragt, jede Frage in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzeln und nachvollziehbar zu behandeln und das Ergebnis schriftlich mitzuteilen. Eine pauschale oder zusammenfassende Zurückweisung wird ausdrücklich als nicht ausreichend gerügt.

### 1. Außenbereichslage (§ 35 BauGB) und fehlende Waldumwandlungsgenehmigung

---

Die Begründung räumt in der Null-Prognose selbst ein, dass für das Areal geltendes Baurecht nur gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) besteht. Das waldfachliche Gutachten (Stand 16.10.2025) stellt zugleich fest, dass auf Teilen des Plangebiets die Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 1 LWaldG eingetreten ist und ein materiell wirksamer Eingriff in eine Waldfläche erfolgt, für den eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist. Das Gutachten weist ausdrücklich darauf hin, dass es die Genehmigung nicht ersetzt. Mit Antwort vom 21.10.2025 auf eine Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/24048) hat der Senat die Waldeigenschaft inzwischen für den gesamten Geltungsbereich amtlich bestätigt; zugleich ist die Höhe des forstrechtlichen Ausgleichs zwischen dem dort genannten Gutachten vom 25.07.2025 (15.617 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung bzw. 219.100 € Walderhaltungsabgabe) und dem jüngeren Gutachten vom 16.10.2025 (30.820 m<sup>2</sup> bzw. 432.600 €) auf nahezu das Doppelte angestiegen, wobei der Senat eine weitere Fortschreibung über 219.100 € hinaus ausdrücklich ankündigt.

1. Auf welcher Rechtsgrundlage soll ein Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche festgesetzt werden, die der Bezirk selbst als Außenbereich nach § 35 BauGB einstuft?
2. Liegt die nach § 6 LWaldG Berlin in Verbindung mit § 9 BWaldG erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Behörde (Berliner Forsten) bereits vor – ja oder nein? Falls nein: Wie kann ein vollziehbarer Bebauungsplan beschlossen werden, dessen Umsetzung ohne diese Genehmigung rechtlich ausgeschlossen ist?
3. In welcher Höhe ist die forstrechtliche Kompensation (Realausgleich bzw. Walderhaltungsabgabe) zu erbringen, und warum wird dieser Kostenpunkt der Öffentlichkeit in den ausgelegten Unterlagen nicht beziffert?
4. Nachdem der Senat die Waldeigenschaft nunmehr für den gesamten Geltungsbereich amtlich festgestellt hat (Drucksache 19/24048 vom 21.10.2025): Warum behandeln die ausgelegten Unterlagen die Waldeigenschaft weiterhin nur als auf Teilflächen eingetreten, und welche Konsequenzen zieht der Bezirk aus der vollflächigen Einstufung für den Umgriff und die Zulässigkeit des Eingriffs?
5. Welcher der beiden Ausgleichswerte ist verbindlich — 15.617 m<sup>2</sup> / 219.100 € nach dem Gutachten vom 25.07.2025 oder 30.820 m<sup>2</sup> / 432.600 € nach dem Gutachten vom 16.10.2025 — und wie ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit dem Ermittlungs- und Bewertungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB vereinbar, die sich binnen weniger Wochen nahezu verdoppelt und nach eigener Ankündigung des Senats noch weiter fortgeschrieben wird?

6. Der Senat bezeichnet die Waldeinstufung als für das weitere Verfahren folgenlos und allein finanziell relevant. Wie wurde demgegenüber der Wald als eigenständiger Umweltbelang mit seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion sowie seiner Bedeutung für Klima, Boden und Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a, § 1a Abs. 2 BauGB) in der Abwägung gewichtet — über die reine Geldzahlung hinaus?

**Rechtsgrundlage:** § 35 BauGB; § 6 LWaldG Berlin i. V. m. § 9 BWaldG; § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutz- und Eingriffsregelung); § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungspflicht); § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB (Wald als Umweltbelang).

## 2. Überschreitung des Nutzungsmaßes gegenüber dem Flächennutzungsplan

---

Der Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,4 dar. Festgesetzt werden soll rechnerisch eine GFZ von 1,56 – mithin annähernd das Vierfache der im FNP intendierten Dichte. Die Senatsstellungnahme vom 12.12.2018 hat die Vereinbarkeit ausdrücklich an die Bedingung geknüpft, dass das der W4-Fläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.

7. Wie wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, wenn die festgesetzte GFZ von 1,56 das im FNP dargestellte Maß (0,4) um nahezu das Vierfache übersteigt?
8. Wo befindet sich die nachprüfbare Berechnung, die belegt, dass trotz dieser Überschreitung das der W4-Fläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt, wie es die Senatsverwaltung 2018 zur Bedingung gemacht hat?
9. Wie ist die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO begründet, und welche städtebaulichen Gründe sowie ausgleichenden Maßnahmen rechtfertigen die deutlich über dem angrenzenden Bestand liegende Dichte?

**Rechtsgrundlage:** § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot); § 17 BauNVO (Obergrenzen des Nutzungsmaßes); § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung).

## 3. Altlasten und Schichtenwasser – unzureichende Gefahrenermittlung

---

Ein Großteil des Plangebiets wird seit 1993 als Altlastenverdachtsfläche (ALVF 9379) geführt. In der Schichtenwasseruntersuchung von 1999 (Anlage 2.2 zur Altlastenbewertung) wurde ein MKW-Wert von 34.700 µg/l dokumentiert – bei einem Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) von 100 µg/l. Das entspricht einer 347-fachen Überschreitung des GFS; zusätzlich wurde Nickel oberhalb des GFS nachgewiesen. Sowohl das Bezirksamt Lichtenberg (Umweltamt, Stellungnahmen vom 23.02.2023 und 11.01.2024) als auch die Senatsverwaltung (Abt. II D 44) haben weitergehende Untersuchungen des Wirkungspfades Boden–Grundwasser gefordert. Die Gutachter haben diese Beprobung als „unverhältnismäßig“ abgelehnt; die vorhandene Bodenbeprobung erfolgte ausdrücklich nur „orientierend“, wobei lokal höhere Belastungen „nicht ausgeschlossen“ werden können.

10. Wie kann eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser als „unwahrscheinlich“ bewertet werden, obwohl ein dokumentierter Messwert den maßgeblichen GFS um das 347-fache übersteigt?
11. Mit welcher fachlichen Begründung wird eine ausdrücklich von zwei Fachbehörden geforderte Beprobung des Wirkungspfades Boden–Grundwasser als „unverhältnismäßig“ unterlassen, und auf welcher Tatsachengrundlage beruht diese Verhältnismäßigkeitsabwägung?

12. Auf welcher belastbaren Datengrundlage wird ein uneingeschränktes Allgemeines Wohngebiet einschließlich öffentlichem Kinderspielplatz festgesetzt, wenn die Bodenbeprobung selbst als nur „orientierend“ bezeichnet wird und lokale Höherbelastungen nicht ausgeschlossen sind?
13. Wer trägt die Sanierungskosten und das Haftungsrisiko, falls beim Aushub auf der ALVF 9379 belastetes Material angetroffen wird, und ist diese Risikoverteilung im städtebaulichen Vertrag transparent geregelt?

**Rechtsgrundlage:** § 1 und § 4 BBodSchG; Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV); § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB (Umweltbelange); § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungspflicht).

#### 4. Verkehrserschließung – überlasteter Knotenpunkt

---

Das Verkehrsgutachten stuft den Knotenpunkt Gehrenseestraße/Bennostraße – über den die gesamte vorhabeninduzierte Verkehrsmenge geführt werden soll – im Prognoseplanfall selbst als überlastet ein. Es bildeten sich Staus, „die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen“; geringfügige Verschlechterungen könnten zum Verkehrszusammenbruch führen. Die zugrunde liegenden Verkehrserhebungen stammen aus den Jahren 2018 und 2019. Der Stellplatzschlüssel wurde auf 0,45 reduziert.

14. Wenn der einzige Erschließungsknoten bereits im Prognoseplanfall als überlastet bewertet wird: Welche konkreten Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt sind verbindlich festgesetzt oder vertraglich gesichert, durch wen werden sie finanziert und bis wann sind sie umgesetzt?
15. Warum wird die Leistungsfähigkeit eines Vorhabens mit rund 450 Wohneinheiten auf Verkehrszählraten aus 2018/2019 gestützt, und werden vor der Festsetzung aktuelle Erhebungen nachgeholt?
16. Wohin weicht der ruhende Verkehr aus, wenn der Stellplatzschlüssel mit 0,45 weniger als einen halben Stellplatz je Wohnung vorsieht, und wie wird verhindert, dass der Parkdruck auf die umliegenden Wohnstraßen verlagert wird?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Belange des Verkehrs); § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung); § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlung aktueller Tatsachen).

#### 5. Erschütterung und Lärm

---

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Bahnanlagen (S-Bahn, Regional- und Güterverkehr, Rangierbahnhof). Die gewidmeten Gütergleisanlagen wurden im Erschütterungsgutachten zunächst nicht einbezogen und erst nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nachträglich ergänzt. Die Stellplätze sind nach dem Grundsatz „Lärm zu Lärm“ auf der Bahn- und Gewerbeseite angeordnet. Den Schutz der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vor dem durch das Vorhaben induzierten Verkehr stützt die Planung auf zwei Maßnahmen an der Bennostraße (Verschiebung des Fahrbahnquerschnitts und lärmindernder Asphalt). Der Senat hat hierzu mit Antworten vom 15.10.2025 (Drucksache 19/24049) und vom 22.10.2025 (Drucksache 19/24047) eingeräumt, dass das Lärmkonzept „noch nicht abgeschlossen“ sei und für die tragende Bennostraßen-Ertüchtigung „noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung“ vorliege.

17. Welche weiteren immissionsrelevanten Quellen wurden in den Erstfassungen der Gutachten übersehen, und ist nach den nachträglichen Ergänzungen sichergestellt, dass die Datengrundlage nunmehr vollständig ist?

18. Mit welchen verbindlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die der Bahn und dem Gewerbe zugewandten Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten?
19. Wie kann die Schlussfolgerung, an der nördlichen Bestandsbebauung seien keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, bereits jetzt tragfähig sein, obwohl der Senat das zugrunde liegende Lärmkonzept selbst als „noch nicht abgeschlossen“ bezeichnet und auf mögliche Änderungen ausdrücklich hinweist (Drucksache 19/24049 vom 15.10.2025)?
20. Auf welcher geprüften Grundlage wird die Einhaltung der Lärm-Richtwerte an der Bennostraße angenommen, wenn der Senat zugleich einräumt, dass für deren Ertüchtigung „noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung“ vorliegt, keine Kostenschätzung existiert und die tragenden Maßnahmen (Querschnittsanpassung, lärmmindernder Asphalt) vertraglich noch nicht verbindlich gesichert sind (Drucksache 19/24047 vom 22.10.2025)?
21. Welche Beweissicherung und Bauzustandserfassung der angrenzenden Bestandsgebäude nach DIN 4150-3 ist vor Baubeginn vorgesehen, um spätere Bauschäden durch Tiefbau, Wasserhaltung und Bauerschütterungen zuordenbar zu dokumentieren — und erhalten die betroffenen Eigentümer und Bewohner dieses Beweissicherungsgutachten persönlich und schriftlich ausgehändigt?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse); 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung); DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau); § 2 Abs. 3 BauGB; DIN 4150-3 (Einwirkungen auf bauliche Anlagen); Art. 14 GG (Eigentum).

## 6. Artenschutz und Ersatzfläche

---

Als Ersatzhabitat für die Zauneidechse (FFH-Art) dient eine Fläche in Lindenberg. Nach dem Ersatzflächenkonzept fehlen Nachweise der Zauneidechse im benachbarten NSG/FFH-Gebiet „Falkenberger Rieselfelder“ derzeit; die volle Eignung der Ersatzfläche tritt „frühestens nach einem Jahr, i. d. R. nach mehreren Jahren“ ein. Die Kartierung der Grundbiotope stammt aus dem Jahr 2018; die Begründung geht selbst von fortschreitender Sukzession seither aus.

22. Wie ist der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgeschlossen, wenn die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) zum Zeitpunkt des Eingriffs nachweislich noch nicht funktionsfähig ist (zeitliche Lücke zwischen Eingriff und Wirksamkeit)?
23. Warum wird die artenschutzrechtliche Bewertung auf eine Kartierung aus dem Jahr 2018 gestützt, obwohl die Begründung selbst eine erhebliche Veränderung der Biotopstruktur durch Sukzession einräumt? Wird vor der Festsetzung eine aktuelle Nachkartierung vorgenommen?

**Rechtsgrundlage:** § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbote); § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB; § 2 Abs. 3 BauGB (aktuelle Bestandserfassung).

## 7. Verfahren und Aktualität der Ermittlungsgrundlagen

---

Tragende Aussagen der Planung stützen sich auf eine Altlastenbewertung aus dem Jahr 2016 und eine Schichtenwasseranalyse aus dem Jahr 1999. Mehrere Bedenken der Fachbehörden wurden nicht durch eine Untersuchung ausgeräumt, sondern auf vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag verlagert.

24. Entspricht eine Tatsachengrundlage, die in zentralen Punkten auf Gutachten aus 2016 und 1999 beruht, dem nach § 2 Abs. 3 BauGB gebotenen aktuellen Ermittlungs- und Bewertungsstand?
25. Welche der genannten Fachbehördenbedenken (Bezirksamt Umweltamt; Senatsverwaltung) wurden inhaltlich tatsächlich ausgeräumt, und welche wurden lediglich durch eine vertragliche Regelung im städtebaulichen Vertrag überbrückt, ohne dass die zugrunde liegende Tatsachenfrage geklärt wurde?
26. Es wird beantragt, die Beantwortung jeder einzelnen vorstehenden Frage sowie die jeweilige Abwägungsentscheidung schriftlich mitzuteilen. Auf die mögliche Beachtlichkeit von Ermittlungs- und Bewertungsfehlern nach §§ 214, 215 BauGB wird vorsorglich hingewiesen.

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlung und Bewertung); § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Auslegung bei Änderungen); §§ 214, 215 BauGB (Planerhaltung / Fehlerfolgen).

## 8. Kampfmittel – Freigabe deckt nur Bohrpunkte, nicht das Baufeld

Die Luftbildauswertung der damaligen SenUVK vom 27.03.2018 hat Bombenrichter, Erdlöcher und Splittergräben als Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln festgestellt. Die anschließende „Freigabe“ vom 17.05.2018 beruht ausschließlich auf Oberflächensondierungen. Das Protokoll bescheinigt die Kampfmittelfreiheit ausdrücklich nur für 14 Ansatzpunkte, jeweils im Radius von 0,30 m und bis 1,50 m Tiefe, und hält fest, dass ein „100%iger Ausschluß magnetischer Körper“ nicht möglich sei.

27. Wie kann eine Wohnbebauung mit Gründungs- und Tiefbauarbeiten genehmigt werden, wenn die Kampfmittelfreiheit ausweislich des Protokolls nur punktuell für 14 Bohransatzstellen (Radius 0,30 m, Tiefe 1,50 m) bestätigt ist – und gerade nicht flächendeckend für das Baufeld und nicht in der erforderlichen Gründungstiefe?
28. Wer trägt Kosten, Haftung und Bauverzug, wenn bei der zwingend erforderlichen flächigen Kampfmittelräumung doch Kampfmittel angetroffen werden, und ist diese Risikoverteilung transparent geregelt?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit); § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungspflicht).

## 9. Regenentwässerung – fehlender Überflutungsnachweis und überlastetes Gewässer

Die Variantenbetrachtung 1–4 (UBB, September 2021) hält für Variante 4 ausdrücklich fest: „Die Variante 4 erfüllt keinen Überflutungsnachweis mit einem 30-jährlichen Bemessungsregen.“ Zugleich werden „schlechte Versickerungswerte in tieferen Bodenschichten“ (Geschiebemergel) eingeräumt, und es wird festgestellt, dass die vorhandene Abflussbelastung im Plangebiet größer ist als die Belastbarkeit des aufnehmenden Gewässers (Papenpühlbecken). Die Begründung räumt zudem ein, dass die Versickerungs- und Rückhalteanlagen im Konzept nur „frei verortbar“ seien und sich teilweise mit anderen Festsetzungen überschneiden.

29. Wodurch ist die Regenentwässerung bei Starkregen (mindestens 30-jährlicher Bemessungsregen) verbindlich gesichert, wenn der Untergrund nur gering durchlässig ist und das aufnehmende Gewässer bereits als überlastet beschrieben wird?

30. Wie ist die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans gewährleistet, wenn die maßgeblichen Entwässerungsanlagen nur „frei verortbar“ sind und sich mit anderen Festsetzungen überschneiden – ist damit dem Bestimmtheitsgebot Genüge getan?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes); § 55 WHG; BReWa-BE; § 1 Abs. 7 BauGB; Bestimmtheitsgebot.

## 10. Schichtwassermonitoring in einem ausgewiesenen Trockenjahr

---

Das von der oberen Wasserbehörde geforderte Schichtwassermonitoring erstreckte sich nur über ein Jahr (Januar bis Dezember 2022). Die Begründung räumt selbst ein, dass „aufgrund der ungenügenden Niederschläge im Jahr 2022 nur kurzzeitig geringmächtige Schichtenwässer vorlagen“. Auf dieser Grundlage werden die Grundwasserflurabstände und damit die gesamte Versickerungsplanung hergeleitet.

31. Wie kann ein in einem ausdrücklich als niederschlagsarm bezeichneten Jahr gemessener (niedriger) Schichtenwasserstand als belastbare Grundlage für gesicherte Grundwasserflurabstände dienen? Wird der maßgebliche Höchststand dadurch nicht systematisch unterschätzt, und ist eine Messung über mehrere, auch nasse Jahre nicht geboten?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3 BauGB (zutreffende Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials).

## 11. Verschattung und Besonnung der benachbarten Bestandsbebauung

---

Die Begründung behauptet pauschal, eine „einmauernde Wirkung“ sowie Beeinträchtigungen von Belichtung und Besonnung seien „nicht zu erwarten“ – bei einem geschlossenen Riegel mit 4 bis 7 Vollgeschossen unmittelbar gegenüber der Bestandsbebauung an der Detlevstraße.

32. Belegt die Verschattungsstudie für die konkret betroffenen Bestandswohnungen die Einhaltung der Besonnungsanforderungen der DIN 5034 (Dauer ausreichender Besonnung am maßgeblichen Stichtag), oder bleibt es bei der bloßen Behauptung unter Verweis auf das Abstandsflächenrecht? Es wird um Vorlage der konkreten Besonnungsdauern an den nachbarlichen Fassaden gebeten.

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse, Belichtung/Besonnung); DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen); § 1 Abs. 7 BauGB.

## 12. Verlust der Kaltluft- und Freiraumfunktion

---

Die unversiegelte Brache liegt am Übergang zur offenen Landschaft (Rieselfelder). Die Begründung ordnet das Gebiet im StEP Klima 2.0 nur unsicher dem Typ „7 A – Gewerbe und Industrie“ zu und räumt ein, eine direkte Zuordnung sei „nicht mit ausreichender Sicherheit möglich“. Festgesetzt werden soll gleichwohl eine GFZ von 1,56.

33. Wurde die Kaltluftentstehungs- und Frischluftfunktion der unversiegelten Fläche für die angrenzenden Wohnquartiere gutachterlich quantifiziert, bevor eine erhebliche Verdichtung und Versiegelung festgesetzt wird? Falls nein: Wie kann der Belang des Stadtklimas ohne diese Grundlage abgewogen werden?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB (Klima/Luft); § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel); § 2 Abs. 3 BauGB.

### 13. Alternativenprüfung – möglicher Abwägungsausfall

---

Eine echte Variantenprüfung existiert ausweislich der Unterlagen nur zur Regenentwässerung. Zur eigentlichen Bebauungsdichte gab es lediglich einen Architekturwettbewerb, der den dichten Riegel hervorbrachte. Eine Prüfung materiell weniger eingriffsintensiver Alternativen ist nicht dokumentiert.

34. Wurde eine weniger eingriffsintensive Alternative – etwa eine geringere GFZ oder eine Teilbebauung unter Schonung der als Wald einzustufenden Fläche – ernsthaft geprüft und mit nachvollziehbaren Gründen verworfen? Falls eine solche Prüfung unterblieben ist: Wie wird ein Abwägungsausfall hinsichtlich der Planungsalternativen vermieden?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot, Gebot der Alternativenprüfung); § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel, sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

### 14. Folgekosten und Inanspruchnahme fremder Grundstücke

---

Für die Bildung des Wendehammers werden neben rund 30 m<sup>2</sup> des Flurstücks 409 auch die benachbarten Flurstücke 70 und 74 beansprucht. Die Angemessenheitsprüfung im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ attestiert der Projektträgerin eine „angemessene“ Belastung bei gleichzeitig steigenden Grundstückswerten.

35. Auf welcher Grundlage werden private Nachbarflurstücke (70 und 74) für öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen, und liegt das Einverständnis der betroffenen Eigentümer vor?
36. Welche planungsbedingten Folgekosten für die soziale Infrastruktur (insbesondere Kita- und Schulplätze) entstehen durch rund 450 zusätzliche Wohneinheiten, und ist die zugrunde liegende Folgekostenrechnung des städtebaulichen Vertrags offengelegt?

**Rechtsgrundlage:** § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag, Folgekosten); § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (soziale Bedürfnisse); § 1 Abs. 7 BauGB.

### 15. Staub- und Feinstaubbelastung – Emittenten-Cluster und Wegfall der Pufferwirkung

---

Das Plangebiet ist von einem Cluster staubemittierender Betriebe umgeben: ALBA Berlin (Marzahner Straße 35, weniger als 100 m südlich, wegen der geringen Entfernung eigens in die Staubaubreitungsrechnung einbezogen), Cemex (Gehrenseestraße 19, ca. 200 m südwestlich), Heim Deponie und Recycling (Bitterfelder Straße 23a, ca. 250 m östlich) sowie der BTB Recyclinghof für Bauschutt (Frank-Zappa-Straße 25, ca. 300 m südöstlich). Die heute offene, rund 3,1 ha große Fläche wirkt für die vorhandene Wohnbebauung an Detlev- und Bennostraße als Puffer – durch Abstand/Verdünnung und durch die Staubbinding der Vegetation. Mit dem Plan ziehen rund 900 Menschen einschließlich eines öffentlichen Kinderspielplatzes in genau diese Pufferzone, also näher an die Quellen als die heutigen Anwohner. Die Begründung räumt die maßgeblichen Konfliktpunkte selbst ein, zieht daraus aber nicht die gebotenen Konsequenzen.

37. Wie ist eine gesunde Wohnnutzung einschließlich öffentlichem Kinderspielplatz vereinbar, wenn die Begründung selbst einräumt, dass eine Überschreitung des PM10-Kurzzeit-(Tages-)Grenzwerts an einzelnen Tagen abhängig von der Auslastung des BTB-Recyclinghofs „nicht ausgeschlossen“ ist?
38. Der ab dem 1.1.2030 bindende PM2.5-Jahresgrenzwert von 10 µg/m<sup>3</sup> (Richtlinie (EU) 2024/2881) wird im Plangebiet mit 12 µg/m<sup>3</sup> bereits heute überschritten; die

Begründung bejaht ausdrücklich die „Vorwirkung“ dieses Werts. Wie kann auf dieser Grundlage ein Wohngebiet festgesetzt werden, und warum wird eine Luftschadstoffuntersuchung zur planbedingten Verschlechterung gleichwohl „für entbehrlich“ gehalten?

39. Wurde der Wegfall der staubbindenden und verdünnenden Pufferwirkung der offenen Fläche überhaupt quantitativ bewertet? Der festgesetzte „Ersatz“ (Bäume je 250 m<sup>2</sup>, 50 % extensive Dachbegrünung) wirkt erst nach Jahren und vor allem auf Dachniveau – wie schützt er Menschen und Kinder am Boden und im geschlossenen Innenhof, der Staub eher einschließt als verdünnt?
40. Wie ist die Heranplanung empfindlicher Wohnnutzung an einen Cluster von vier Staubemittlern (ALBA in weniger als 100 m) mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG vereinbar, zumal die anlagenbedingte Zusatzbelastung laut Begründung „nicht irrelevant“ ist und die Irrelevanzschwelle der TA Luft „teils im gesamten Geltungsbereich“ überschreitet?
41. Wurde die Zusammensetzung des Staubs – insbesondere der lungengängige, kristalline Quarzfeinstaub (A-Staub) aus der mineralischen Bauschuttzubereitung – gesundheitlich bewertet, gerade im Hinblick auf den Standort eines Kinderspielplatzes?
42. Auf welcher Grundlage beruht der bei der Gesamtbelastung angesetzte pauschale Zuschlag von 20 %, und deckt er realistische Auslastungs- und Erweiterungsszenarien der umliegenden Betriebe verlässlich ab, wenn die PM10-Gesamtbelastung nur „knapp unterhalb“ des Beurteilungswerts liegt?
43. Wurde das kumulative Gesundheitsrisiko am Standort des Kinderspielplatzes aus dem Zusammenwirken von Staub/Feinstaub, Altlasten (Abschnitt 3) und Verkehrs- bzw. Schienenlärm (Abschnitt 5) gemeinsam betrachtet, oder wurden die Belastungen nur jeweils isoliert beurteilt?
44. Drohen den staubemittlernden Bestandsbetrieben durch die heranrückende Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Betriebseinschränkungen oder Mehrkosten (Gemengelage, Rücksichtnahmegebot), und ist diese Rückwirkung in der Abwägung berücksichtigt?

**Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) und Nr. 7 Buchst. c BauGB (Luft); § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz); 39. BImSchV i. V. m. Richtlinie (EU) 2024/2881; § 2 Abs. 3 BauGB; § 214 Abs. 1 BauGB (Beachtlichkeit von Ermittlungs- und Bewertungsfehlern).

## 16. Erschließung und Detlevstraße – gesicherte Erschließung, Wendehammer und Andienung

---

Obwohl das Plangebiet entlang der Detlevstraße liegt, wird diese nicht zur Erschließung ausgebaut, sondern südlich der Oswaldstraße durch einen Modalfilter (erhöhtes Hochbord) von der Bennostraße abgetrennt und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der gesamte planinduzierte Kfz-Verkehr wird auf eine einzige Zufahrt (Gehrenseestraße – Bennostraße) gelegt; am östlichen Ende der Bennostraße wird dadurch zwingend ein Wendehammer erforderlich, der teils auf private Fremdfurstücke greift. Die Erschließung wirft damit mehrere ungeklärte Fragen auf.

45. Mit welchem dinglich gesicherten Rechtstitel (Eigentum, Baulast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit) ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Verfügbarkeit der für Wendehammer und Bennostraßen-Ertüchtigung benötigten

- privaten Fremdfurstücke (70, 74, 75, 363, 391 und 392) nachgewiesen – und was geschieht mit der gesicherten Erschließung, falls auch nur ein Eigentümer den freihändigen Verkauf verweigert, nachdem ein Umlegungsverfahren ausdrücklich für „nicht erforderlich und nicht vorgesehen“ erklärt wurde?
46. Wo befindet sich der zeichnerische, bemaßte Nachweis, dass der Wendehammer am östlichen Ende der Bennostraße die Maße einer RASSt-06-konformen Wendeanlage (Bild 58/59) für die dreiachsigen Abfallsammelfahrzeuge der BSR einhält – angesichts einer Geltungsbereichserweiterung um lediglich rund 57 m<sup>2</sup>?
  47. Ist die Andienung der rund 450 Wohneinheiten durch Abfallsammelfahrzeuge ohne Rückwärtsfahren sichergestellt, und liegt eine zustimmende Stellungnahme der BSR zur konkreten Wendeanlage vor?
  48. Sind für die fünf- bis siebengeschossigen Gebäude die nach § 5 BauO Bln und DIN 14090 erforderlichen Feuerwehr-Zu- und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge über die einzige Bennostraßen-Zufahrt und den Innenhof tatsächlich erreichbar sowie festgesetzt bzw. vertraglich gesichert?
  49. Wie ist der selbst eingeräumte Befund, dass „der Knotenpunkt im Prognoseplanfall als überlastet einzuschätzen“ ist und sich „Staus bilden, die sich ... nicht mehr abbauen“, mit der Annahme einer leistungsfähigen, gesicherten Erschließung über eine einzige Zufahrt vereinbar, und welche Konfliktbewältigung sieht der Plan hierfür vor?
  50. Auf welcher quantitativen Grundlage wird angenommen, dass die Detlevstraße innerhalb ihres nur rund 9 m breiten gewidmeten Straßenlandes überhaupt regelkonform (zwei Gehwege, Fahrbahn, Entwässerung, gegebenenfalls Radverkehrsanlagen nach dem Berliner Mobilitätsgesetz) entwickelt werden könnte – und dient die Rückstufung zum „verkehrsberuhigten Bereich“ nicht der Umgehung dieser Standards?
  51. Welche geschützten Gehölze (Berliner Baumschutzverordnung) müssten für eine etwaige Ertüchtigung der Detlevstraße bzw. die Verbreiterung der Bennostraße beseitigt werden, und ist der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt?
  52. Wie erklärt die Behörde den Widerspruch, dass die Begründung den Wendehammer einmal „am östlichen Ende der Bennostraße“ und einmal „am östlichen Ende der Detlevstraße“ verortet und die Bennostraßen-Maßnahmen zugleich als „nicht notwendige Voraussetzung für die Vollziehbarkeit“ bezeichnet, obwohl der Wendehammer durch die Kappung zwingend wird?
  53. Wie ist die Realisierung des Wendehammers gesichert, solange der hierfür überplante Bereich (Flurstücke 70 und 74) im noch nicht festgesetzten, seit Jahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XXII-5f liegt – und wurden beide Verfahren hinsichtlich ihrer gegenläufigen Ziele (Sicherung des Gewerbegebiets einerseits, heranrückende Wohnnutzung andererseits) abgestimmt abgewogen?
  54. Der Senat hat eingeräumt, dass für die Ertüchtigung der Bennostraße – der nach Kappung der Detlevstraße einzigen verbleibenden Zufahrt – „noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung“ vorliegt, dass keine Kostenschätzung existiert und dass zu den erforderlichen Leitungs-, Entwässerungs- und Baumfällgenehmigungen keine Angaben gemacht werden, weil die HOWOGE Bauherrin sei (Drucksache 19/24047 vom 22.10.2025). Wie kann die Erschließung des Plangebiets unter diesen Umständen als im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert gelten, und welche verbindliche

Sicherung (Festsetzung oder städtebaulicher Vertrag) liegt hierfür vor dem Satzungsbeschluss vor?

55. Der Elsengraben verläuft verrohrt unter der Bennostraße (Gewässer 2. Ordnung, Kennung 58293422). Liegt eine statische Untersuchung vor, die belegt, dass dieses Rohrbauwerk der vorgesehenen Querschnittsverschiebung bzw. Verbreiterung der Bennostraße sowie dem Schwerlast-Baustellenverkehr standhält — und wurde der Zustand des Durchlasses vor der Festsetzung erfasst?

**Rechtsgrundlage:** § 30 Abs. 1 BauGB (gesicherte Erschließung); § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit/Vollzugsfähigkeit); §§ 45 ff. BauGB (Umlegung); § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; § 5 BauO Bln und DIN 14090 (Feuerwehrflächen); RAS 06 (Wendeanlagen); Berliner Mobilitätsgesetz; Berliner Baumschutzverordnung; § 50 BImSchG (Gemengelage); § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB.

## 17. Schienenverkehr und Güterbahnhof Nordost – absehbare Intensivierung in Lärm- und Erschütterungsprognose unberücksichtigt

Eine Auskunft der Deutschen Bahn AG (Juni 2021) bestätigt die intensive Nutzung des unmittelbar angrenzenden Güterbahnhofs Berlin Nordost als Materialverteilzentrum und kündigt eine mittelfristige Intensivierung an (Wiederinbetriebnahme der Ablaufanlage und City-Logistik „zur Diskussion“); eine Gleisverschiebung nach Westen wird nicht ausgeschlossen, konkrete Zugzahlen liegen nach Angabe der DB nicht vor. Die Lärm- und Erschütterungsgutachten beruhen demgegenüber auf günstigeren Annahmen (Rangierbetrieb nur tagsüber, feste Gleislage, rückläufiger Deutschlandtakt-Linienverkehr).

56. Wurde die von der Deutschen Bahn selbst angekündigte Intensivierung des Güterbahnhofs Berlin Nordost – insbesondere die zur Diskussion stehende Wiederinbetriebnahme der Ablaufanlage und ein verstärkter Bahnbetrieb im nördlichen Teil – in der Lärm- und Erschütterungsprognose berücksichtigt?
57. Das Erschütterungsgutachten unterstellt, dass Rangierfahrten „lediglich tagsüber“ stattfinden, und vergleicht die Rangier-Maximalwerte deshalb nur mit den Tag-Anhaltswerten. Auf welcher Grundlage ist Nacht-Rangierbetrieb für die gesamte Lebensdauer des Wohngebiets ausgeschlossen, und wo ist die Nachtbetrachtung für den Fall einer Ablauf-Reaktivierung?
58. Das Gutachten hält die Erschütterungs-Anhaltswerte erst ab einem Abstand von 20 m zum nächsten Rangiergleis für einhaltbar. Wie wird ihre Einhaltung sichergestellt, falls die – von der DB nicht ausgeschlossene – Gleisverschiebung in westliche Richtung diesen Abstand verkürzt?
59. Die Schalltechnische Untersuchung verzichtet auf eine Neuberechnung mit dem Hinweis auf das (rückläufige) Deutschlandtakt-Linienbetriebsprogramm 2030. Warum bildet dieser Linienfahrplan den Rangier-, Ablauf- und Materialverteilbetrieb des Güterbahnhofs ab, dessen Intensivierung die DB ankündigt?
60. Die DB erklärt, dass „konkrete Zahlen zu Umschlagmengen oder Zugzahlen nicht vorliegen“. Auf welcher belastbaren, vom Betreiber bestätigten Datengrundlage beruht dann die Annahme, die Immissionssituation liege „auf der sicheren Seite“?
61. Die DB verweist auf „bahnnahes Bauen“ mittels Schallschutz und Grundrissorientierung. Warum wird der Konflikt über passiven Schallschutz am Empfänger gelöst, statt vorrangig den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu

beachten (vgl. BVerwG 4 CN 2.06), und ist die Rückwirkung auf den ausbauwilligen Bahnbetrieb (Gemengelage) abgewogen?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlung/Bewertung, Prognose); § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung/Konfliktbewältigung); § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz); DIN 4150-2 (Erschütterungen); DIN 18005 / 16. BImSchV (Schienenlärm); BVerwG 4 CN 2.06; § 214 Abs. 1 BauGB.

## 18. Gewerbelärm und Abschirmung des Gebäuderiegels – rückgerechnete Emissionsdaten und geschwächte Schutzwirkung

---

Die Gewerbelärm-Emissionen der umliegenden Recyclingbetriebe wurden als Flächenschallquellen modelliert, deren Schalleistungspegel iterativ an die betriebseigenen Genehmigungsunterlagen (1992–2020) angepasst („variiert“) wurden. Der Schutz des Plangebiets vor Gewerbe- und Schienenlärm beruht zudem ganz wesentlich auf der abschirmenden Wirkung des geschlossenen Gebäuderiegels, der jedoch durch Durchgänge unterbrochen wird.

62. Auf welcher aktuellen, mess- oder betriebsbezogenen Grundlage beruhen die flächenbezogenen Schalleistungspegel der Recyclingbetriebe – angesichts dessen, dass diese laut Gutachten „so lange variiert“ wurden, bis sie den Genehmigungsunterlagen von 1992 (HEIM), 1999 (ALBA Holz), 2010/2016 (BTB) und 2020 (ALBA) entsprachen?
63. Warum wurde der beim Staub angesetzte pauschale Erweiterungszuschlag von 20 % zur Berücksichtigung künftiger Erweiterungen der emittierenden Anlagen beim Gewerbelärm nicht angewendet?
64. Der BTB-Recyclinghof erreicht laut Vergleichsberechnung am Aufpunkt „IO 10 B-Plan“ bereits 55 dB(A) tags – den TA-Lärm-Tagrichtwert des allgemeinen Wohngebiets, allein durch diese eine Quelle. Wie verträgt sich dies mit der Darstellung einer nur geringfügigen Überschreitung von 2 dB(A)?
65. Der Schallgutachter führt aus, der „sich selbst schützende Baukörper“ solle „vollständig erhalten bleiben“, räumt aber ein, dass die Durchgänge die abschirmende Wirkung schmälern. Wo ist der quantitative Nachweis, dass die Durchgänge (35 m Abstand, 3,0 m × 5,0 m) „unkritisch“ sind, und warum wird die schutzsichernde Verwaltung nur als „wünschenswert“, nicht als verbindlich festgesetzt?
66. Warum wird der Gewerbelärmkonflikt über eine Anhebung des zulässigen Tag-Werts auf 57 dB(A) nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB gelöst, statt vorrangig Trennung oder aktiven Schallschutz vorzusehen – zumal die „nur 2 dB(A)“-Begründung von der durch die Durchgänge gerade nicht gesicherten Abschirmung abhängt?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlung/Bewertung); § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse); § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung/Konfliktbewältigung); § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz); § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB; TA Lärm; DIN ISO 9613-2; DIN 18005; § 214 Abs. 1 BauGB.

## 19. Nicht ermittelte Belange – Störfall, Stadtklima, Bauphase und weitere ungeprüfte Auswirkungen

---

Mehrere abwägungsrelevante Belange werden in den vorgelegten Gutachten und in der Begründung nicht oder allenfalls am Rande behandelt. Wird ein solcher Belang bereits nicht ermittelt, droht ein Abwägungsausfall (§ 2 Abs. 3 BauGB). Die folgenden Fragen sind so

gestellt, dass die Behörde entweder die Fundstelle der Ermittlung benennt oder die Lücke einräumt.

67. Wurde geprüft, ob die umliegenden Anlagen (Asphaltmischanlage DEUTAG, Recyclingbetriebe, Güterbahnhof mit Baustoffumschlag) Betriebsbereiche nach der 12. BImSchV sind, und wurde der gebotene angemessene Abstand zur heranrückenden Wohnbebauung (EuGH/BVerwG „Mücksch“) in die Abwägung eingestellt?
68. Wurde die kaltluft- und frischluftbildende Funktion der rund 3,1 ha großen offenen Fläche und der planbedingte Verlust dieser thermischen Klimafunktion (Hitzevorsorge, Kaltluftabfluss) ermittelt und bewertet?
69. Wo werden Baulärm, Baustellen- und Schwerlastverkehr über die einzige Bennostraße, Baustaub sowie Bauerschütterungen mit Beweissicherung an der Bestands-Gartenstadt während der mehrjährigen Errichtung von rund 450 Wohneinheiten betrachtet?
70. Wurden die Lichtimmissionen der nächtlichen Betriebs- und Rangierbeleuchtung von Güterbahnhof und Gewerbe auf den unmittelbar gegenüberliegenden, bis zu 7-geschossigen Riegel nach den LAI-Hinweisen zu Lichtimmissionen beurteilt?
71. Wurde neben dem Entwässerungskonzept für den Normalfall ein Überflutungsnachweis bei Starkregen (DWA-A 118) geführt – auch zugunsten der tiefer liegenden Nachbarschaft?
72. Wurde der tieffrequente Schall bzw. Infraschall der Brecher (Bauschuttzubereitung) und des Rangierbetriebs nach DIN 45680 beurteilt, den die A-bewertete Flächenschallquelle nicht abbildet?
73. Wurde das Freisetzungs- bzw. Störfallrisiko durch Gefahrguttransport auf der angrenzenden Güterstrecke und im Güterbahnhof für rund 900 Bewohner unmittelbar an der Trasse betrachtet?
74. Wurden die niederfrequenten Magnetfelder der unmittelbar angrenzenden elektrifizierten Bahn (Oberleitung, etwaige Bahnstromanlagen) nach der 26. BImSchV geprüft?
75. Wurde die Einfügung des bis zu 7-geschossigen Riegels in das Ortsbild der niedrigen Gartenstadt sowie ein etwaiger Ensemble- bzw. Gartenstadtschutz gewürdigt, oder wurden „Kultur- und sonstige Sachgüter“ zu Recht pauschal für nicht relevant erklärt?
76. Die vorgelegte Verschattungsstudie untersucht ausschließlich den Schattenwurf der Neubauten nach Osten auf das Zauneidechsenhabitat der Bahnfläche. Wo ist die Besonnung der westlich gegenüberliegenden, niedrigen Gartenstadt (Gärten, Bestandsfenster, etwaige PV-Anlagen) nach DIN EN 17037 / DIN 5034 ermittelt – insbesondere der morgendliche Westschatten des bis zu 7-geschossigen Riegels –, und warum ersetzt die bloße Einhaltung der Abstandsflächen diesen materiellen Besonnungsnachweis?
77. Ist die konkrete Verfügbarkeit von Kita- und Schulplätzen für rund 900 zusätzliche Bewohner über die im städtebaulichen Vertrag angesprochenen Folgekosten hinaus nachgewiesen und gesichert?

**Rechtsgrundlage:** § 50 BImSchG; 12. BImSchV (Störfall-Verordnung); § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 5, 7 lit. a sowie Nr. 12, § 1a Abs. 5 BauGB; 26. BImSchV; AVV Baulärm; DIN 4150-3; DIN 45680; DIN EN 17037 / DIN 5034; DWA-A 118; LAI-Hinweise Lichtimmissionen; StEP Klima Berlin; § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB.

## 20. Kumulative Verkehrs- und Parkraumwirkung benachbarter HOWOGE-Vorhaben

---

Im selben Gehrenseestraßen-Korridor plant dieselbe Trägerin (HOWOGE) weitere Wohnvorhaben – Gehrenseestraße 67-77 (ca. 150 WE auf einer rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Bestands-Stellplatzanlage) und das Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße (über 1.000 WE). Ihr Verkehr und Stellplatzbedarf wirken auf dasselbe Straßennetz und denselben Parkraum wie das vorliegende Vorhaben.

78. Wurde die kumulative Verkehrswirkung der benachbarten HOWOGE-Vorhaben Gehrenseestraße 67-77 (ca. 150 WE) und Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße (über 1.000 WE) als Mitfall in die Bemessung des Knotenpunkts Gehrenseestraße/Bennostraße eingestellt, der bereits ohne diese Vorhaben als „im Prognoseplanfall überlastet“ (Qualitätsstufe E, „Staus, die sich nicht mehr abbauen“) ausgewiesen ist?
79. Wie verträgt sich der auf 0,45 Stellplätze je Wohneinheit reduzierte Stellplatzschlüssel mit dem Wegfall der rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Bestands-Stellplatzanlage Gehrenseestraße 67-77 und dem zusätzlichen Stellplatzbedarf der benachbarten HOWOGE-Vorhaben – und wurde hierzu eine kumulative Parkraumbilanz erstellt?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlung/Prognose); § 1 Abs. 7 BauGB (Konfliktbewältigung); § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Belange des Verkehrs); § 49 BauO Bln / AV Stellplätze; RAS 06; § 214 Abs. 1 BauGB.

## 21. Benachbartes Großvorhaben Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße

---

Unmittelbar benachbart entsteht auf 6,3 Hektar ein Hof- und Hochhausquartier mit über 1.000 Wohnungen (mit eigener 3-zügiger Grundschule, zwei Kitas und rund 4.900 m<sup>2</sup> Gewerbe; Baubeginn 2028, Fertigstellung 2032). Die folgenden Fragen betreffen seine Wechselwirkung mit dem Vorhaben 11-157 jenseits der bereits in Abschnitt 20 behandelten Verkehrs- und Parkraumwirkung.

80. Wie verträgt sich die auf das Gewerbeziel des B-Plans XXII-5f gestützte Gemengelage- und Trennungsbetrachtung des Plans 11-157 damit, dass im selben Bereich (zwischen Wollenberger Straße und Bennostraße) tatsächlich ein Wohnquartier mit über 1.000 Wohnungen entsteht?
81. Das benachbarte Quartier errichtet eine eigene 3-zügige Grundschule und zwei Kitas. Belegt dies nicht, dass die vorhandene Kita- und Schulkapazität, auf die sich 11-157 ohne eigenen Nachweis verlässt, bereits ausgeschöpft ist – und ist gesichert, dass auch die Kinder aus dem Vorhaben 11-157 versorgt werden?
82. Wurden die kumulative Ortsbild- und Besonnungswirkung des benachbarten Hochhausquartiers zusammen mit dem bis zu 7-geschossigen Riegel des Vorhabens 11-157 auf die Gartenstadt sowie die zeitlich überlappende Bauphase (Quartier 2028–2032) betrachtet?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3; § 1 Abs. 7; § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3 und 5 BauGB; § 50 BImSchG; DIN EN 17037 / DIN 5034; AVV Baulärm; § 214 Abs. 1 BauGB.

## 22. Stadtklima und Kaltluftfunktion (Umweltatlas Berlin 2022)

---

Nach den Klimaanalyse- und Klimabewertungskarten 2022 des Umweltatlas Berlin liegt das Plangebiet in einem Kaltlufteinwirkungsbereich mit „hoher“ nächtlicher Ausgleichsfunktion; der nächtliche Kaltluftstrom kommt aus West/Südwest. Der Umweltbericht räumt die hohe Empfindlichkeit dieser Fläche selbst ein.

83. Welche stadtklimatische bzw. mikroklimatische Untersuchung (Kaltluft- bzw. Strömungssimulation) liegt vor, die auf Basis der Klimaanalysekarten 2022 (Kaltluftstrom aus West/Südwest um 04:00 Uhr) die Barrierewirkung des geschlossenen Nord-Süd-Riegels auf die Kaltluftzufuhr in die Gartenstadt quantifiziert?
84. Wie wird der Zielkonflikt zwischen der für den Schallschutz empfohlenen „weitgehend geschlossenen“ Bebauung und dem Planungshinweis der Klimabewertungskarte 2022 (04.11.1) zur „guten Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung“ aufgelöst und abgewogen?
85. Wie ist die Schlussfolgerung „keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima“ damit vereinbar, dass der Umweltbericht das Plangebiet selbst als Kaltlufteinwirkungsbereich mit „hoher Empfindlichkeit hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung“ einstuft und zugleich die maximale Intensivierung (rund 450 WE, bis 7 Geschosse) zulässt?
86. Welchen Einfluss hat der Neubau auf die nächtliche Abkühlung und die Wahrscheinlichkeit von Tropennächten, und wie wird ausgeschlossen, dass eine Wärmeinsel über der Gartenstadt entsteht – gerade mit Blick auf vulnerable Gruppen?
87. Inwiefern werden der StEP Klima 2.0 (Maßnahme M08 „Durchlüften“, Handlungsansatz 3b „Nächtliches Kühlsystem“) und die Hitzeaktionsplanung des Landes Berlin im Planungsverfahren berücksichtigt?

**Rechtsgrundlage:** § 2 Abs. 3; § 1 Abs. 7; § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. a; § 1a Abs. 5 BauGB; Umweltatlas Berlin (Klimaanalyse-/Klimabewertungskarten 2022); StEP Klima 2.0; § 214 Abs. 1 BauGB.

---

*Die vorstehenden Fragen werden ausdrücklich als fristgerechte Stellungnahme im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB erhoben. Es wird um Aufnahme in die Abwägungsdokumentation und um schriftliche Mitteilung des Ergebnisses gebeten.*