

FORMELLE STELLUNGNAHME

# WIDERSPRUCH GEGEN DEN Bebauungsplan 11-157 »Detlevstraße«

Bezirk Lichtenberg · Alt-Hohenschönhausen · Berlin

eingereicht durch Anwohnerinnen und Anwohner der Detlevstraße und Umgebung

<b>An:</b> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung	<b>Datum:</b> _____
<b>Betreff:</b> Bebauungsplan 11-157, Bearbeitungsstand 03.06.2026	<b>Einreicher:</b> Name / Anschrift: _____

### Kernforderung dieser Stellungnahme:

- Der Bebauungsplan 11-157 ist in seiner vorliegenden Fassung rechtswidrig und muss zurückgezogen werden.
- Mehrere ungelöste Rechtsprobleme — insbesondere im Bodenschutz, Artenschutz und Lärmschutzrecht — machen einen Festsetzungsbeschluss ohne vollständige Nachbesserung angreifbar.
- Wir fordern die vollständige Einstellung des Verfahrens bis zur restlosen Klärung aller nachfolgend dargelegten Rechtsmängel — auf Kosten der Vorhabenträgerin HOWOGE.

### Hinweis

Diese Stellungnahme wurde auf Grundlage aller ausgelegten Planunterlagen sowie der beigefügten Fachgutachten erstellt (u. a. Begründung 05.06.2026, Planzeichnung 03.06.2026, Altlastenbewertung 31.05.2016, Umwelttechnische Stellungnahme 15.11.2023, Verschattungsstudie 22.01.2021, Artenschutzfachbeitrag, Verkehrsgutachten, Schichtwassermonitoring 06.01.2023, Waldfachliches Gutachten 16.10.2025, Schalltechnische Untersuchung 03/2026 nebst Stellungnahme 28.01.2026, Erschütterungstechnische Untersuchung Müller-BBM 26.07.2023, Ergänzung Habitatstrukturen/Waldohreule 01/2022, Plausibilitätsuntersuchung faunistische Kartierung 09/2023, Analyse Lebensraumverbund Zauneidechse 22.07.2025, Ersatzflächenkonzept Lindenberg 22.11.2024, Immissionsprognose Staub/Geruch (Lohmeyer), Geotechnischer Untersuchungsbericht 08.09.2020, Entwässerungskonzept, Variantenbetrachtung Entwässerung, Kampfmittel erkundung/-freigabe, Städtebaulicher Vertrag 31.03.2025 nebst Nachtrag 23.03.2026 und Erschließungsvertrag 13.04.2026). Wir behalten uns vor, im Falle eines Festsetzungsbeschlusses ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO einzuleiten.

# A Grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens

Wir, die Anwohnerinnen und Anwohner der Detlevstraße und des unmittelbaren Umfelds, lehnen den Bebauungsplan 11-157 **grundsätzlich und in Gänze** ab. Das Plangebiet ist für die projektierte intensive Wohnbebauung aus mehreren, nachfolgend dargelegten Gründen **grundsätzlich ungeeignet**. Wir fordern nicht die Überarbeitung einzelner Punkte, sondern die **vollständige Einstellung des Verfahrens**.

Das Vorhaben sieht auf einer **kontaminierten Altlastenfläche** in direkter Gleisnähe, mit extremer Lärmbelastung, ohne ausreichende Infrastruktur und unter Verletzung von Artenschutzrecht einen 4–7-geschossigen Wohnblock mit bis zu 450 Einheiten vor. Die geplante Bebauung übersteigt die Maßstäblichkeit des gewachsenen Quartiers bei weitem und belastet dauerhaft die Lebensqualität der bestehenden Wohnbevölkerung.

## Betroffenheit der bestehenden Anwohnerschaft

Als direkte Nachbarinnen und Nachbarn sind wir durch das Vorhaben in folgenden Punkten unmittelbar und dauerhaft betroffen:

- **Wertminderung unserer Immobilien** durch massiven Schattenwurf des geplanten Riegels, drastisch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Parkdruck sowie Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
- **Dauerhafte Verschlechterung der Verkehrssituation:** Die Begründung selbst räumt ein, dass der gesamte planinduzierte Mehrverkehr auf die Bennostraße konzentriert wird. Das erhöht Lärm und Unfallrisiko für bestehende Anwohner.
- **Verlust des Grüncharakters:** Die bestehende Grünlandbrache erfüllt ökologische Funktionen (Kaltluftentstehung, Frischluftschneise, Habitat). Der Verlust betrifft nicht nur das Plangebiet, sondern das gesamte Quartier.
- **Überlastung sozialer Infrastruktur:** Schulen und Sportanlagen fehlen. Rund 900 neue Bewohnerinnen und Bewohner (laut Verkehrsgutachten ca. 902) konkurrieren mit der bestehenden Bevölkerung um knappe Ressourcen.
- **Gesundheitsrisiko durch Bodenbelastung:** Die nachgewiesene Benzo(a)pyren-Kontamination auf der Spielplatzfläche zeigt, dass das gesamte Grundstück unzureichend untersucht ist. Eine Baumaßnahme kann Schadstoffe mobilisieren und auf Nachbargrundstücke übertragen.

## Antragsbefugnis und eigene Betroffenheit der einreichenden Person (§ 47 Abs. 2 VwGO)

Diese Stellungnahme wird zugleich von der nachfolgend bezeichneten, unmittelbar betroffenen Person erhoben. Zur Dokumentation ihrer eigenen Betroffenheit für ein etwaiges Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 2 VwGO) sowie einen Antrag auf einstweilige Anordnung (§ 47 Abs. 6 VwGO) wird festgehalten:

Name der einreichenden Person: \_\_\_\_\_ · Anschrift  
(Wohngrundstück): \_\_\_\_\_ · Entfernung zum Plangebiet: ca.  
\_\_\_\_\_ m

Die einreichende Person ist Eigentümerin bzw. Bewohnerin eines Wohngrundstücks in der Gartenstadt Hohenschönhausen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets. Sie ist durch den Bebauungsplan in eigenen, abwägungserheblichen Belangen nachteilig betroffen, insbesondere:

**1. Besonnung und Verschattung.** Der bis zu 7-geschossige Riegel führt zu einer erheblichen Verschattung des eigenen Grundstücks und der Wohnräume; eine materielle Besonnungsuntersuchung der Bestandsnachbarschaft fehlt (vgl. B.6, B.15, B.18).

**2. Verkehr und Parkraum.** Der gesamte planinduzierte Mehrverkehr wird über die an das eigene Grundstück angrenzenden Straßen geführt; der reduzierte Stellplatzschlüssel verlagert den Parkdruck unmittelbar vor das eigene Grundstück (vgl. B.5, B.8, B.16).

**3. Lärm und Erschütterungen.** Das eigene Wohngebäude ist Bau- und Betriebslärm sowie Erschütterungen aus dem Schienen- und Gewerbeumfeld ausgesetzt (vgl. B.2, B.4, B.13, B.14).

**4. Bauphase.** Während der mehrjährigen, mit den Nachbarvorhaben überlappenden Bauzeit ist das eigene Grundstück Bau-, Schwerlast- und Staubimmissionen ausgesetzt (vgl. B.15, B.17).

Diese Belange sind abwägungserheblich und werden durch den Bebauungsplan nachteilig berührt. Die einreichende Person kann daher geltend machen, durch den Bebauungsplan oder dessen Anwendung in eigenen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO); die Schwere und Unmittelbarkeit der Betroffenheit begründen zugleich das Rechtsschutzbedürfnis für eine einstweilige Anordnung (§ 47 Abs. 6 VwGO). Die nachstehend einzeln dargelegten Rügen werden auch zur Wahrung dieser eigenen Betroffenheit erhoben.

## B Rechtliche Angriffspunkte im Einzelnen

Die nachfolgenden Mängel sind **keine Detailfragen**, sondern **wesentliche Rechtsverstöße**, die bei einem Festsetzungsbeschluss ohne vollständige Behebung die Unwirksamkeit des Bebauungsplans begründen können, soweit sie offensichtlich und auf das Ergebnis von Einfluss sind und fristgerecht gerügt werden (§§ 214, 215 BauGB). Wir fordern zu jedem Punkt eine unabhängige, von der Behörde veranlasste Überprüfung.

### B.1 Bodenkontamination — Das Grundstück ist eine ungereinigte Altlast

**Dies ist der stärkste rechtliche Hebel gegen das Vorhaben.** § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet den Grundstückseigentümer, schädliche Bodenverunreinigungen zu sanieren. Solange eine solche Sanierung nicht **vollständig abgeschlossen und behördlich bestätigt** ist, darf das Grundstück planungsrechtlich nicht für eine Nutzung freigegeben werden, die zu erhöhtem Bodenkontakt führt (Kinderspielplätze, Wohngärten, Freiflächen).

#### Messergebnisse der HOWOGE-eigenen Untersuchung (BFM, 15.11.2023)

**Benzo(a)pyren** — Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielplätze: 0,5 mg/kg:

- Fläche A, 0,0–0,1 m: **0,51 mg/kg** — **ÜBERSCHREITUNG** (+2 %)
- Fläche A, 0,1–0,3 m: **1,00 mg/kg** — **ÜBERSCHREITUNG** (+100 %; doppelter Prüfwert)
- Fläche B, 0,0–0,1 m: **0,59 mg/kg** — **ÜBERSCHREITUNG** (+18 %)
- Fläche B, 0,1–0,3 m: 0,45 mg/kg — *knapp darunter, aber Vorsorgeprinzip greift*

**Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)** — Besorgniswert für Kinderspielplätze (Orientierungswert Sachsen LfULG, mangels bundeseinheitlichem BBodSchV-Prüfwert für MKW als Anhalt herangezogen): 30 mg/kg:

- Fläche A, 0,1–0,3 m: **64 mg/kg** — **ÜBERSCHREITUNG** (mehr als doppelt)

- Fläche B, 0,0–0,1 m: 43 mg/kg — ÜBERSCHREITUNG
- Fläche B, 0,1–0,3 m: 47 mg/kg — ÜBERSCHREITUNG

Die **Bodenuntersuchung umfasste ausschließlich die 800 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche**. Das restliche Grundstück — über 25.000 m<sup>2</sup> — ist für eine künftige Wohnnutzung mit empfindlichen Außenaufenthaltsflächen **nicht nach den Maßgaben der BBodSchV untersucht worden**. Die Begründung räumt selbst ein, dass »nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch an anderen Stellen belastete Böden vorhanden sind«.

Hinzu kommt: Im Jahr 1999 wurden im Schichtenwasser an der östlichen Grundstücksgrenze **34.700 µg/l MKW** (WP 2) gemessen — der **347-fache Geringfügigkeitsschwellenwert** der LAWA (100 µg/l). Diese Kontamination ist **bis heute nicht abschließend untersucht** und wird in der Begründung lediglich auf benachbarte Bahnanlagen geschoben — ohne Nachweis.

#### **Neu: Das Schichtwassermonitoring 2022 hat die Kontamination nicht überprüft**

Die HOWOGE war durch die Wasserbehörde (Referate II B und II D, Stellungnahme 25.06.2021) verpflichtet, ein einjähriges Schichtwassermonitoring durchzuführen. Dieses Monitoring (Dr. Möller GmbH, Bericht 06.01.2023) hat über ein volles Jahr **ausschließlich die Wasserstände** mit Datenloggern erfasst — **eine erneute chemische Analyse der bekannten MKW-Kontamination (34.700 µg/l) fand nicht statt**. Der jüngste Schadstoffbefund stammt damit weiterhin aus dem Jahr 1999 und ist zum Zeitpunkt der Auslegung über 25 Jahre alt. Erschwerend: Das Monitoring belegt eine Fließrichtung des Schichtenwassers von Nordost nach Südwest — also in Richtung des bestehenden Wohnquartiers an der Detlevstraße. Eine Verlagerung mobilisierter Schadstoffe in Richtung der Bestandsbebauung ist damit nicht ausgeschlossen, aber nie untersucht worden.

**Zusätzliche Umweltbelastung durch Staub und Geruch.** Die Immissionsprognose der Lohmeyer GmbH belegt, dass das Plangebiet auch durch die benachbarten Recycling-, Abfall- und Asphaltbetriebe (u. a. ALBA, BTB Recycling, DEUTAG-Asphaltmischanlage ca. 600 m südlich) vorbelastet ist. Die berechnete Geruchsstundenhäufigkeit erreicht im Plangebiet bis zu **4 % der Jahresstunden** und überschreitet damit die Irrelevanzschwelle von 2 % (Immissionswert für Wohnen: 10 %). Zudem sind laut Prognose **»nicht-irrelevante« Staubimmissionen** zu erwarten. Auch wenn die Werte unter den förmlichen Grenzwerten für Wohngebiete bleiben, fügt sich die Staub- und Geruchsbelastung in das Gesamtbild eines zwischen Bahn, Gewerbe und Abfallwirtschaft eingeklemmten Standorts ein, der für empfindliche Wohnnutzung in der Summe der Belastungen (Lärm, Erschütterung, Boden, Staub, Geruch) ungeeignet ist (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

**Altlastenverdachtsfläche ALVF 9379 - und ein Selbstwiderspruch der Gutachten.** Das Entwässerungskonzept (Dr. Möller GmbH) bestätigt, dass der **Großteil des Plangebiets seit 1993 als Altlastenverdachtsfläche (ALVF 9379)** im Bodenbelastungskataster geführt wird; nur der nördlichste Teilbereich wurde 2014 vom Verdacht befreit. Die übrige Fläche - und damit der weit überwiegende Teil des künftigen Wohngebiets - bleibt im Verdacht.

Entscheidend ist ein Widerspruch in den Unterlagen der Vorhabenträgerin selbst: Sowohl das Entwässerungskonzept als auch der Geotechnische Bericht (BFM, 08.09.2020) führen die im Schichtenwasser 1999 nachgewiesenen **erhöhten MKW- und Nickel-Werte** auf eine vermutete Quelle *außerhalb* des Grundstücks zurück - mit der Begründung, im Boden seien »keine erhöhten Schadstoffgehalte« festgestellt worden:

#### **Wortlaut Entwässerungskonzept (Dr. Möller GmbH)**

*Die Quelle des Schadstoffeintrages wurde außerhalb des Grundstückes vermutet, da im Boden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden.*

- Entwässerungskonzept B-Plan 11-157, Planungsgrundlagen

Diese Entlastungsbehauptung ist überholt: Die spätere **Umweltechnische Stellungnahme der BFM vom 15.11.2023** hat auf der geplanten Spielplatzfläche sehr wohl Überschreitungen nachgewiesen - den Benzo(a)pyren-Prüfwert in drei von vier Proben und den MKW-Besorgniswert in drei Proben. Damit ist die ältere Annahme »kein belasteter Boden« durch die jüngste und für die Kinder-Spielplatznutzung einschlägigste Untersuchung der Vorhabenträgerin selbst widerlegt. Die Annahme einer Quelle »außerhalb« lässt sich nicht mehr halten; die Abwägung beruht insoweit auf einer überholten Tatsachengrundlage.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Das gesamte Plangebiet (alle zukünftigen Freiflächen, Spielbereiche, Wohnhöfe) ist vor Einleitung weiterer Verfahrensschritte vollständig nach BBodSchV zu beproben. Die Ergebnisse sind der Öffentlichkeit vorzulegen.
2. Der Schichtenwasserbefund von 1999 (WP 2: 34.700 µg/l MKW) ist durch eine aktuelle Kontrollmessung an identischen Koordinaten aufzuklären. Bis zum Nachweis der Unbedenklichkeit ist das Verfahren einzustellen.
3. Sämtliche Bodenuntersuchungen sind durch ein von der HOWOGE unabhängiges, von der Behörde beauftragtes Gutachterinstitut zu wiederholen — die Kosten trägt die HOWOGE als Grundstückseigentümerin nach § 4 Abs. 6 BBodSchG.
4. Der Bebauungsplan darf erst nach vollständiger, behördlich bestätigter Bodensanierung und Entlassung der ALVF 9379 aus dem Bodenbelastungskataster zum Festsetzungsbeschluss gebracht werden.
5. Für die Dauer der Bautätigkeit sind Monitoring-Messungen im Grundwasser an den Kontaminationspunkten WP 2 und WP 7 verbindlich als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

**Rechtsgrundlagen:** BBodSchG § 4 Abs. 2 (Sanierungspflicht Eigentümer) · BBodSchV (2021) Anlage 2 Tab. 4 (Prüfwerte Kinderspielplätze) · § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Darstellung von Altlasten) · WHG § 62 (Gewässerschutz bei Bodenkontamination) · § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

## B.2 Lärmbelastung — Das Grundstück ist für Wohnnutzung fundamental ungeeignet

**Das Plangebiet ist kein geeigneter Wohnstandort.** Die Schallprognose weist nachts Spitzen-Beurteilungspegel von bis zu **62,5 dB(A)** aus — bei einem Orientierungswert von **45 dB(A)** für allgemeine Wohngebiete. Diese Spitzenwerte treten laut Gutachten ausschließlich in direkter Nähe zur Gehrenseestraße auf; im Bereich der Baugrenzen liegt die nächtliche Überschreitung bei höchstens 5 dB(A), im Nordteil bei bis zu 7,5 dB(A). Wo der Spitzenwert auftritt, entspricht das einer Überschreitung um **17,5 dB(A)** — also fast einer Verdreifachung der Schallenergie. Schon die im Bereich der Baugrenzen verbleibende Überschreitung von bis zu 7,5 dB(A) nachts belegt, dass ein ungestörter Schlaf an den gleisnahen Gebäudeseiten ohne erhebliche bauliche Schutzmaßnahmen nicht gewährleistet ist.

Statt diese Ungeeignetheit anzuerkennen, weicht der Bebauungsplan in **Textlicher Festsetzung Nr. 17** in Abweichung vom Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets (Tagwert 55 dB(A)) einen abgesenkten Wert von **57 dB(A)** fest. Welcher Richt- bzw. Orientierungswert hier überhaupt maßgeblich ist, hängt von der Art der Geräusche ab (TA Lärm gilt nur für Anlagen-/Gewerbelärm; für den hier dominierenden Schienen-/Verkehrslärm dagegen DIN 18005 und die 16. BImSchV i. V. m. § 50 BImSchG). Die Absenkung des Schutzniveaus bedarf in jedem Fall einer tragfähigen Begründung. Das eigene Schallgutachten empfiehlt ein Schalldämmmaß von 40–50 dB(A) für Außenbauteile; diese Maßnahme wurde **nicht in die Festsetzungen aufgenommen**.

Die Schallprognose stützt sich auf Zugzahlen der Deutschen Bahn AG vom 26.02.2021. Die aktuelleren Daten des **Deutschlandtakts 2030** wurden ausdrücklich verworfen — mit dem Argument, sie wiesen geringere Verkehrsmengen auf als die DB-Daten von 2021, weshalb deren Ansatz eine **»worst-case«-Betrachtung** darstelle. Diese Annahme ist nicht unabhängig belegt: Das Eisenbahn-Bundesamt hatte im Verfahren eine Aktualisierung der Zugzahlen ausdrücklich verlangt, und die zugrunde gelegten DB-Daten sind zum Zeitpunkt der Auslegung über fünf Jahre alt. Auch das im **StEP Wirtschaft 2040** erwähnte mögliche Güterverkehrssubzentrum bleibt im Modell unberücksichtigt; dieser langfristige Aspekt ist allerdings nachrangig. Tragend ist die ausdrückliche, im Verfahren erhobene Forderung des Eisenbahn-Bundesamts nach aktualisierten Zugzahlen, deren Erfüllung im Abwägungsvermerk nicht nachvollziehbar dokumentiert ist. Die Prognose beruht damit auf einem **teils veralteten und im Zeithorizont unvollständigen Datenfundament**.

### **Die Schalltechnische Untersuchung (März 2026) bestätigt: Wohnnutzung „kritisch“, aktiver Lärmschutz technisch unmöglich**

Die nunmehr vorliegende Schalltechnische Untersuchung der ISU Plan GbR (März 2026) belegt die Ungeeignetheit des Standorts mit Primärdaten:

An den Ost- und Nordfassaden errechnet das Gutachten nach DIN 4109 einen **maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) nachts** (Lärmpegelbereich IV bis V). Dieser maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ist eine Dimensionierungsgröße für den passiven Schallschutz (Fensterklassen) und nicht unmittelbar mit dem nächtlichen DIN-18005-Orientierungswert (45 dB(A)) vergleichbar; er belegt aber die Größenordnung der Belastung. Bereits vorhandene Lärmwerte dieser Größenordnung stuft das Gutachten ausdrücklich als kritisch für eine Wohnnutzung ein.

#### **Wortlaut Schalltechnische Untersuchung (ISU Plan, März 2026, Zusammenfassung)**

*Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass durch die bereits zum heutigen Zeitpunkt vorliegende Lärmbelastung eine Wohnnutzung als kritisch eingestuft werden kann.*

— Schalltechnische Untersuchung (ISU Plan GbR), März 2026

Ebenso entscheidend: Das Gutachten stellt fest, dass **aktiver Lärmschutz (z. B. eine Lärmschutzwand) aus Gründen der technischen Machbarkeit ausscheidet**. Es verbleibt allein passiver Schallschutz über die Gebäudehülle. Selbst moderne Fensterkonstruktionen mit einem Schalldämmmaß von 30–40 dB(A) werden im Gutachten ausdrücklich als **»nicht ausreichend«** bezeichnet; erforderlich sind 40–50 dB(A). Die ergänzende Stellungnahme der ISU Plan (28.01.2026) hält zudem fest, dass jede Schwächung des Gebäuderiegels (Durchgänge) die schalltechnische Situation grundsätzlich verschlechtert und der **»sich selbst schützende Baukörper«** vollständig erhalten bleiben muss.

Damit bestätigt die Vorhabenträgerin durch ihr eigenes Gutachten: Der Standort ist nur unter erheblichem baulichem Daueraufwand überhaupt bewohnbar, und die Schutzwirkung hängt vollständig von einer lückenlosen Riegelbebauung ab. Ein einziger Konstruktionsfehler oder eine

spätere Öffnung gefährdet den Gesundheitsschutz der künftigen Bewohner. Dies ist kein geeigneter Standort für gesundes Wohnen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

**Rechtsprechung: Trennungsgrundsatz schlägt passiven Schallschutz (§ 50 BImSchG).** Das hier gewählte Schutzkonzept — Verzicht auf aktiven Lärmschutz, stattdessen lärmrobuster Riegel und Schallschutzfenster — steht in direktem Widerspruch zur höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Neuplanung lärmbelasteter Wohngebiete:

**BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 — 4 CN 2.06**

Weist ein Bebauungsplan ein neues Wohngebiet aus, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 ausgesetzt wird, genügt es zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht, den Bauherren nur eine lärmabhaltende Bauweise und den Einbau von Schallschutzfenstern aufzuerlegen. Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) gebietet, bereits bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung unverträgliche Lärmeinwirkungen tunlichst zu vermeiden. § 41 Abs. 2 BImSchG (Absehen von aktivem Schallschutz bei unverhältnismäßigen Kosten) ist bei der Neuplanung von Baugebieten nicht anwendbar.

Übertragung auf den Fall: Die ISU-Plan-Untersuchung (März 2026) weist Überschreitungen der DIN-18005-Orientierungswerte an der nördlichen und östlichen Baugrenze »deutlich« nach (Außenlärmpegel bis 75 dB(A) nachts) und stuft die Wohnnutzung selbst als »kritisch« ein. Genau in dieser Konstellation verlangt 4 CN 2.06 ein **konzeptionelles Vermeiden** der Lärmkonflikte — nicht das bloße Verlagern auf passiven Schallschutz. Der Trennungsgrundsatz ist zwar eine Abwägungsdirektive und kann durch Belange von hohem Gewicht überwunden werden (BVerwG 4 CN 5.98, BVerwGE 108, 248; 4 A 1075.04, BVerwGE 125, 116). Die dafür nötige Ausnahmevoraussetzung — Sicherstellung, dass nur *unerhebliche* Immissionen einwirken — liegt hier aber gerade nicht vor: Die Immissionen sind nach dem eigenen Gutachten erheblich und gesundheitskritisch. Die Abwägung hätte sich mit dieser Rechtsprechung auseinandersetzen müssen; sie tut es nicht (§ 1 Abs. 7, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

**Eigeneingeständnis im Vertragsnachtrag:** Der Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag vom 23.03.2026 schreibt nunmehr einen »kammartigen« Städtebau mit einem weitgehend geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Bahntrasse vor — ausdrücklich mit dem Ziel, eine »lärmrobuste Bauungsstruktur und geschützte Hofbereiche« zu schaffen (Verwirklichungsklausel hinsichtlich des Schallschutzes). Damit bestätigt die Vorhabenträgerin selbst, dass der Standort nur dann überhaupt bewohnbar ist, wenn die Gebäude als durchgehende Schallschutzwand gegen den Schienenlärm angeordnet werden. Die Wohnqualität an den gleisseitigen Fassaden und in den oberen Geschossen bleibt davon unberührt — dort wirkt der Riegel nicht abschirmend, sondern ist selbst am stärksten belastet.

**Lärmschutz der Bestandsbebauung beruht auf einem unfertigen Lärmkonzept und einer fehlenden Straßenplanung — neue amtliche Auskünfte (Drucksachen 19/24049 und 19/24047)**

Die vorstehenden Befunde betreffen die künftigen Bewohner. Zwei aktuelle Antworten des Senats von Berlin offenbaren ein zweites, eigenständiges Defizit — diesmal zulasten der bestehenden Anwohnerschaft. Der Senat bestätigt (Antwort vom 15.10.2025, Drucksache 19/24049), dass der planbedingte Mehrverkehr die Lärmemissionen der Bennostraße erhöht und der Schutz der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung allein über zwei Maßnahmen an der Bennostraße erreicht werden soll: eine Querschnittsanpassung, die die Fahrbahn von der Wohnbebauung wegrückt, sowie einen lärmindernden Asphalt. Erst diese beiden Maßnahmen sollen — so der Senat — die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte bewirken; sie seien im Städtebaulichen

Vertrag gesichert. Daraus zieht der Senat den Schluss, an den vorhandenen Wohngebäuden seien »[n]ach aktuellem Stand ... keine Schallschutzmaßnahmen ... notwendig« (Antwort zu 2 und 3).

Dieser Schluss trägt nicht, weil er auf doppelt unfertiger Grundlage steht — und der Senat dies selbst einräumt. Erstens hält dieselbe Antwort ausdrücklich fest: »Da die Planungen zur Bennostraße derzeit Gegenstand verschiedener Abstimmungen sind, ist das Lärmkonzept jedoch noch nicht abgeschlossen, Änderungen sind noch möglich.« Zweitens bestätigt eine weitere Antwort des Senats (Antwort vom 22.10.2025, Drucksache 19/24047) für genau diese Maßnahme, dass es »hierzu noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung« gibt; Angaben zu Kosten, zu den erforderlichen Leitungsverlegungen und zu den voraussichtlich notwendigen Baumfällungen im hinteren Bereich der Bennostraße könne der Bezirk nicht machen, weil die HOWOGE Bauherrin sei. Das Schutzkonzept für die Bestandsbebauung beruht damit auf einer Straßenplanung, die nach amtlicher Auskunft noch nicht existiert, und auf einem Lärmkonzept, das nach amtlicher Auskunft noch nicht abgeschlossen ist. Die Annahme, die Richtwerte würden eingehalten und es seien keine Schutzmaßnahmen erforderlich, ist unter diesen Umständen nicht ermittelt, sondern lediglich erwartet (§ 2 Abs. 3 BauGB). Ein Bebauungsplan muss die von ihm ausgelösten Konflikte grundsätzlich selbst bewältigen; ihre Verlagerung in ein nachgelagertes, in Durchführung und Wirksamkeit noch ungesichertes Straßenbauverfahren ist nur zulässig, wenn die konfliktlösende Wirkung hinreichend gesichert ist (Gebot der Konfliktbewältigung, § 1 Abs. 7 BauGB). Daran fehlt es hier nach den eigenen Angaben des Senats.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Die Schallprognose ist auf Basis der vom Eisenbahn-Bundesamt geforderten aktualisierten Zugzahlen (Deutschlandtakt 2030) durch ein unabhängiges Gutachterinstitut vollständig neu zu erstellen.
2. Sollte die aktualisierte Prognose die DIN-18005-Orientierungswerte nachts um mehr als 10 dB(A) überschreiten, ist das Planverfahren einzustellen. Eine Wohnnutzung unter diesen Bedingungen ist mit gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) unvereinbar.
3. Die Absenkung des Schutzniveaus in TF 17 (57 statt 55 dB(A)) ist ersatzlos zu streichen oder anhand des einschlägigen Regelwerks tragfähig zu begründen. Wirtschaftlichkeitsinteressen der Vorhabenträgerin sind für sich kein zulässiger Grund, das Lärmschutzniveau abzusenken.
4. Das empfohlene Mindest-Schalldämmmaß von 40 dB(A) ist als zwingende textliche Festsetzung aufzunehmen — oder das Verfahren ist einzustellen, da die Schutzziele ohne diese Maßnahme nicht erreichbar sind.
5. Die Annahme, an der nördlichen Bestandsbebauung seien keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, ist zurückzustellen, bis das ausdrücklich noch nicht abgeschlossene Lärmkonzept vorliegt und der Nachweis der Richtwerteinhaltung auf Grundlage einer prüffähigen, verbindlichen Straßenplanung für die Bennostraße (Querschnittsanpassung und lärmindernder Asphalt) geführt ist. Solange diese Maßnahmen weder konkret geplant noch im Städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich gesichert sind, fehlt der Entlastungsannahme die tatsächliche Grundlage.

**Rechtsgrundlagen:** 16. BImSchV und DIN 18005-1 (Verkehrslärm; Orientierungswerte WA 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) · DIN 18005-1 (Orientierungswerte Städtebau) · § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) · § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) · Berliner Lärmleitfaden · § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungsgebot)

## B.3 Artenschutz — Ungeklärter Verstoß gegen § 44 BNatSchG

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) steht unter **europäischem Schutz** (FFH-Richtlinie Anhang IV). § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbietet die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und

Ruhestätten dieser Art **absolut**. Ausnahmen erfordern ein formelles Abweichungsverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Die eingereichte **Verschattungsstudie (GfP, 22.01.2021)** zeigt, dass die geplanten 4–7-geschossigen Baukörper die östlich angrenzende Bahnfläche — ein nachgewiesenes Zauneidechsenhabitat — wie folgt beschatten:

- **01. April, 17:00 Uhr: ca. 4.970 m<sup>2</sup>** ökologisch relevante Verschattung
- **14. Juni, 19:00 Uhr: ca. 8.730 m<sup>2</sup>** — Maximalwert im Sommerhalbjahr
- **23. September, 17:00 Uhr: ca. 7.790 m<sup>2</sup>** ökologisch relevante Verschattung

Die Zauneidechse ist eine **wärmeliebende Thermoregulierer-Art**. Die dauerhafte Beschattung großer Teile ihres Habitats **beeinträchtigt unmittelbar ihre Reproduktionsfähigkeit** — dies erfüllt nach herrschender Rechtsprechung den Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.3.2009, Az. 9 A 39.07).

Zwar legt die Vorhabenträgerin mittlerweile eine »Analyse Lebensraumverbund Zauneidechse« (Natur+Text GmbH, 22.07.2025) vor, die den verschatteten Habitatbereich auf ca. 0,90 ha beziffert. Deren Schlussfolgerung — die Tiere könnten barrierefrei entlang der Bahntrasse abwandern, ohne dass die dann höhere Dichte der Nachbarvorkommen negative Folgen habe — ist jedoch nicht belegt: Sie behauptet ohne Kapazitätsnachweis »ausreichend Lebensraum«, blendet die innerartliche Konkurrenz durch erzwungene Verdichtung aus und stützt sich auf den Habitatzustand von 2018/2021. Dass die bahnbegleitenden Ausweichflächen selbst der Gehölzsukzession unterliegen und für die wärmeliebende Art zunehmend ungeeignet werden, bleibt unberücksichtigt. Eine belastbare **Bewertung der Verschattungswirkung auf die verbleibende Bahnflächenpopulation fehlt damit weiterhin**. Das CEF-Ersatzhabitat Lindenberg (Konzept Natur+Text/greeNature, 22.11.2024) dient der Umsiedlung von Tieren aus dem Plangebiet — **nicht** der Kompensation der Habitatdegradierung der Restpopulation auf der beschatteten Bahnfläche. Die ungenügende Auseinandersetzung mit diesem Belang ist ein **wesentlicher Abwägungsausfall** im Sinne des § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungsdefizit).

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist durch ein von der HOWOGE unabhängiges Fachgutachten um eine vollständige Bewertung der Habitatfunktionsbeeinträchtigung durch Gebäudebeschattung auf der Bahnfläche zu ergänzen.
2. Ergibt dieses Gutachten, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird, ist ein förmliches Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuleiten. Bis zu dessen positivem Abschluss ist das Bebauungsplanverfahren einzustellen.
3. Die Pflicht zur Erhaltung der im Fachbeitrag genannten Höhlenbäume für 25 Jahre ist als verbindliche textliche Festsetzung — nicht nur als unverbindlicher Hinweis — in den Bebauungsplan aufzunehmen.
4. Sämtliche Artenschutzgutachten sind auf Aktualität zu prüfen. Wenn die faunistischen Kartierungen älter als 3 Jahre sind, ist eine Neukartierung durchzuführen.

**Rechtsgrundlagen:** § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten) · § 45 Abs. 7 BNatSchG (Ausnahmeverfahren) · FFH-Richtlinie Art. 12 Abs. 1 (strenge Schutzvorschriften Anhang IV) · § 214 Abs. 1 BauGB (Fehler im Abwägungsvorgang) · BVerwG 9 A 39.07

## B.4 Erschütterungen und Sekundärlärm — Gefährdung der Bausubstanz

**ERHEBLICH** Gütergleise unmittelbar an der Ostgrenze. Elastische Gebäudelagerung für Gebäude in  $\leq 20$  m Abstand zwingend. Schutzmaßnahmen nur im städtebaulichen Vertrag, nicht im B-Plan festgesetzt.

Gütergleise verlaufen unmittelbar entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Das Erschütterungsgutachten (Müller-BBM, Juli 2023) stellt fest, dass für Gebäude in weniger als **20 m Gleisabstand eine elastische Gebäudelagerung** erforderlich ist — ein bautechnisch aufwändiges und kostspieliges Verfahren. Die zugehörigen Anforderungen sind **ausschließlich im städtebaulichen Vertrag** verankert, nicht im Bebauungsplan selbst.

Für die bestehenden Anwohnerinnen und Anwohner ist relevant: Tiefgründige Bauarbeiten, Rückverankerungen und hohe Auflasten durch Zwischenlagerung können **Erschütterungen auf Nachbargebäude** übertragen. Der Bebauungsplan enthält in den **Hinweisen ausdrücklich die Aufforderung**, bei tiefen Gründungsarbeiten eine Abstimmung mit SenMVKU (Bereich Bauwerkserhaltung) vorzunehmen — ein Eingeständnis der Risikostufe.

**Primärbefund des Gutachtens:** Die Erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 26.07.2023, Version 2) kommt zu einem eindeutigen Ergebnis — und zwar in beiden geprüften Wirkungspfaden:

### Wortlaut Erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM, 26.07.2023)

*Die prognostizierten Erschütterungen können sowohl die Anforderungen an die maximale Schwingstärke  $KB_{Fmax}$  als auch an die Beurteilungsschwingstärken  $KB_{FTr}$  (nach DIN 4150 Teil 2 für Wohngebiete) in Teilen des Plangebiets nicht einhalten.*

— Erschütterungstechnische Untersuchung Müller-BBM, M175605/01, 26.07.2023

Auch der **sekundäre Luftschall** überschreitet laut Gutachten in Teilen des Plangebiets die Anhaltswerte der TA Lärm (nachts  $L_m < 25$  dB(A),  $L_{max} \leq 35$  dB(A)) und der 24. BImSchV. Ohne Minderungsmaßnahmen ist damit weder vor Erschütterungen noch vor sekundärem Luftschall ein ausreichender Schutz gegeben.

Zwei Punkte verschärfen die Lage: Erstens lag dem Gutachten zum Zeitpunkt der Erstellung **noch keine genaue Anordnung der Baukörper** vor (Zitat: »Eine genaue Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück liegt derzeit noch nicht vor«) — die Prognose beruht damit auf Annahmen, nicht auf der tatsächlichen Gebäudestellung. Zweitens sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen (u. a. elastische Gebäudelagerung) ausweislich der gutachterlichen Vertragsvorschläge **im städtebaulichen Vertrag** geregelt werden — also in einem privatrechtlichen Instrument mit eingeschränkter Drittwirkung, statt als verbindliche textliche Festsetzung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### Forderung und Rückverbehalt

1. Für die gesamte Baudurchführung sind Erschütterungsmonitor-Messgeräte an den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden zu installieren. Die Kosten trägt die HOWOGE. Bei Überschreitung der DIN-4150-2-Grenzwerte ist die Bautätigkeit sofort einzustellen.
2. Die Erschütterungsschutzanforderungen aus dem Gutachten (elastische Lagerung, Eigenfrequenzbegrenzungen) sind nicht im städtebaulichen Vertrag, sondern als textliche

Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern, um bei Eigentümerwechsel weiterhin rechtlich bindend zu sein.

3. Es ist zu klären und im Verfahren zu dokumentieren, welche Flächen innerhalb des 20-m-Abstands liegen, und ob dort Wohnnutzungen überhaupt vertretbar sind.

**Rechtsgrundlagen:** DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen) · 24. BImSchV (sekundärer Luftschall) · § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## B.5 Verkehr und Parken — Dauerhafter Schaden für das Quartier

**ERHEBLICH** Gesamter planinduzierter Mehrverkehr wird auf die Bennostraße konzentriert. Reduzierter Stellplatzschlüssel (0,45/WE) erhöht Parkdruck auf bestehenden Straßen massiv.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass **sämtlicher Zu- und Abgangsverkehr** des neuen Quartiers — bei 450 Wohneinheiten und 0,45 Fahrzeugen/WE rund **200 Kraftfahrzeuge** — ausschließlich über die **Bennostraße** geführt wird. Die Begründung räumt selbst ein, dass dies zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung an bestehenden Wohngebäuden in der Bennostraße führt.

Der Stellplatzschlüssel wurde **nachträglich auf 0,45 Fahrzeuge/WE reduziert** — nach **Abschluss der formellen Trägerbeteiligung**, als separate Entscheidung (Vermerk März 2024). Dieser Schritt wurde nicht erneut formal beteiligt. Die fehlenden Stellplätze (Differenz zum üblichen Schlüssel von ca. 1,0/WE: rund 250 Fahrzeuge) werden **auf den bestehenden Quartiersstraßen geparkt** — zu Lasten der ansässigen Bevölkerung.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Die nachträgliche Reduktion des Stellplatzschlüssels (Vermerk März 2024) stellt eine wesentliche Planänderung dar, die eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfordert. Das Verfahren ist entsprechend zu wiederholen.
2. Die Auswirkungen des konzentrierten Verkehrs auf die Bennostraße sind in einem aktualisierten Verkehrslärmgutachten vollständig zu untersuchen, das auch die bestehenden Anwohnergebäude als Immissionsorte einbezieht.
3. Für das bestehende Quartier ist ein Anwohnerparkzonenkonzept als verbindliche Begleitmaßnahme zu entwickeln und im Erschließungsvertrag zu sichern — bevor die erste Baugenehmigung erteilt wird.

**Rechtsgrundlagen:** § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Belange des Verkehrs) · § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) · § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung)

## B.6 Verschattung bestehender Wohngebäude und Grundstücke

**ERHEBLICH** Der 4–7-geschossige Riegel mit Gebäudehöhen bis 76 m NHN wird zu massivem Schattenwurf auf Bestandsgebäude und Gärten führen. Für die bestehende Bebauung liegt keine vollständige Besonnung-/Verschattungsstudie vor.

Die geplanten Gebäude mit Traufhöhen von bis zu **OK 76,0 m NHN** (7 Vollgeschosse) im nördlichen Bereich ragen erheblich über die bestehende 1–2-geschossige Bestandsbebauung des gewachsenen Gartenstadt-Charakters hinaus. In der ausgelegten Begründung heißt es lediglich pauschal, dass »wesentliche negative Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen nicht zu erwarten« seien — **ohne eine spezifische Besonnungs- und Verschattungsstudie für die bestehenden Nachbargebäude**

Die **Verschattungsstudie** im Verfahren beschränkt sich auf die Auswirkungen auf das Zauneidechsenhabitat — **nicht auf Nachbargrundstücke und Bestandsgebäude**. Dies stellt eine erhebliche Lücke in der Umweltprüfung dar.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Für alle bestehenden Wohngebäude und Gartenflächen im direkten Umfeld (insbesondere Detlevstraße, Bennostraße, Oswaldstraße) ist eine vollständige Besonnungs- und Verschattungsstudie nach DIN 5034-1 zu erstellen, die alle Jahreszeiten und Tageszeiten umfasst — auf Kosten der HOWOGE.
2. Sollte diese Studie für Bestandsgebäude Unterschreitungen der Mindestbesonnung nach DIN 5034-1 (4 Stunden Besonnung am 17. Januar als Richtwert) nachweisen, ist die Gebäudehöhe entsprechend zu reduzieren.
3. Die bestehenden Anwohnenden haben Anspruch auf Akteneinsicht in alle Schattenwurf-Berechnungen. Diese sind vollständig in die öffentliche Auslegung aufzunehmen.

**Rechtsgrundlagen:** § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (gesunde Wohnverhältnisse) · § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltauswirkungen) · BauO Bln § 6 (Abstandsflächen)

## B.7 Artenschutz Vogelarten — Datengrundlage veraltet, Kompensation überlastet, Vogelschlagschutz nicht gesichert

### 8 Jahre alte Kartierungsdaten als Entscheidungsgrundlage

Die einzige faunistische Kartierung, auf der der gesamte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beruht, wurde im **Jahr 2018** durchgeführt. Ergänzungen erfolgten lediglich im Dezember 2021/Januar 2022 für Habitatstrukturen an Gehölzen und Winterschlafplätze der Waldohreule. Die Hauptkartierung der Brutvögel ist damit zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung (Juni 2026) **8 Jahre alt**.

**Die Vorhabenträgerin selbst bestätigt die 5-Jahres-Grenze.** Die »Plausibilitätsuntersuchung zur faunistischen Kartierung« (September 2023) hält ausdrücklich fest, dass der Zeitraum von fünf Jahren in Bezug auf die Aussagekraft von Faunadaten »nicht überschritten werden sollte« — und führte gerade deshalb 2023 eine Plausibilitätsprüfung durch. Die Auffassung der HOWOGE-Gutachter deckt sich damit exakt mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (9 A 17.25; 9 A 14.07). Zum Zeitpunkt der Auslegung (Juni 2026) ist die Kartierung jedoch 8 Jahre alt, und selbst die überbrückende Plausibilitätsprüfung ist rund 3 Jahre her.

**Entscheidend — die eigenen Gutachten der Vorhabenträgerin widersprechen sich:** Die Plausibilitätsprüfung begründete die Weitergeltung der 2018er-Daten 2023 ausdrücklich damit, der Gebietszustand sei eine »unveränderte« Grünlandbrache:

**Wortlaut Plausibilitätsuntersuchung (September 2023)**

*Aufgrund der unveränderten Ausprägung der Biotope ist auch ein Gleichbleiben der daraus hervorgehenden Habitate anzunehmen. Es deutet nichts auf eine wesentliche habitatbedingte Verschiebung des Artenspektrums aus dem Erfassungsjahr 2018 hin.*

— Plausibilitätsuntersuchung zur faunistischen Kartierung, B-Plan 11-157, 09/2023

Nur knapp zwei Jahre später stellt das Waldfachliche Gutachten (16.10.2025) für genau dieselbe Fläche das Gegenteil fest: Die vormals offene Grünlandbrache hat sich »zu dichter stehenden Gehölzflächen entwickelt«, ein Waldbinnenklima hat sich eingestellt, und die Berliner Forsten haben am 03.06.2025 die Waldeigenschaft förmlich festgestellt. Der Wandel von einer offenen, besonnten Grünlandbrache zu einer verschatteten Waldfläche ist **genau jene wesentliche habitatbedingte Verschiebung**, die die Plausibilitätsprüfung 2023 noch verneint hatte. Für offenlandgebundene und wärmeliebende Arten (Zauneidechse, bodennah brütende Vogelarten) bedeutet diese Sukzession eine grundlegende Änderung der Lebensraumeignung. Die gesamte artenschutzrechtliche Bewertung beruht damit auf einer Habitatbeschreibung, die durch die eigene Waldfeststellung der Vorhabenträgerin überholt ist. Eine Neukartierung in der Brutsaison ist zwingend.

Der EuGH hat im Urteil vom 04.03.2021 (C-273/19) klargestellt, dass **jede europäische Vogelart einzeln** auf Verbotstatbestände zu prüfen ist — unabhängig von Gefährdungsstatus oder Bestandstrend. Der Artenschutzfachbeitrag (Stand Oktober 2025) setzt dieses Urteil formal um, stützt sich dabei aber auf einen Datensatz, der diese individuelle Prüfung nicht mehr valide unterstützt:

- **Sumpfrohrsänger (RL Berlin 3, gefährdet):** 2 Brutpaare im Plangebiet nachgewiesen (2018). Die Art zeigt laut Gutachten selbst einen lang- und kurzfristigen Bestandsrückgang in Berlin. Neuere Daten könnten mehr oder weniger Brutpaare ausweisen — ohne aktuelle Kartierung ist dies unklar.
- **Nachtigall:** 3 Brutpaare 2018 mit hoher Abundanz (3 BP/3 ha = 10 BP/10 ha; Berliner Mittel 3 BP/10 ha). Veränderungen in 8 Jahren sind wahrscheinlich, da die Fläche sukzessiver Gehölzentwicklung unterlag. Der Fachbeitrag selbst verweist auf ein mittlerweile als Wald einzustufendes Gehölzbestandsentwicklung — eine Neubesiedlung ist daher plausibel.
- **Waldohreule (streng geschützt §§):** Als Nahrungsgast mit Jungvogelnachweis kartiert. Der Brutplatz liegt außerhalb des UG, das Plangebiet dient als brutplatznahes Nahrungshabitat. Der Verlust dieses Nahrungshabitats ist im Fachbeitrag nur knapp abgehandelt — eine aktuelle Überprüfung des Brutplatzes ist erforderlich.
- **Neuntöter (Anhang I der Vogelschutzrichtlinie!):** Nur als einzelner Durchzügler kartiert, aber die Fläche entspricht laut Fachbeitrag den Bruthabitatanforderungen der Art. Als Anhang-I-Art genießt der Neuntöter besonderen Schutz. Ein Einmalnachweis als Durchzügler in 2018 ist keine ausreichende Grundlage, um Brutpotenzial auszuschließen.
- **Waldfachliches Gutachten 2025:** Der Fachbeitrag erwähnt, dass die Vegetation des Plangebiets inzwischen als Wald (Berliner Waldgesetz) einzustufen ist und ein gesondertes waldfachliches Gutachten angefertigt wurde. Ob und inwieweit die Waldeinstufung seit 2018 eine veränderte Brutvogelgemeinschaft erzeugt hat, wurde in der Avifaunakartierung nicht nachuntersucht.

**Überlastung der Kompensationsfläche Lindenberg (3,36 ha)**

Das Ersatzhabitat Lindenberg (Gemarkung Lindenberg, Flur 4, Flurstück 50; 3,36 ha) soll gemäß Artenschutzfachbeitrag gleichzeitig folgende Verluste kompensieren:

- **Zauneidechsen-Population:** vollständige Umsiedlung aus dem Plangebiet (Hauptzweck CEF)
- **Amsel: 2 Brutreviere** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG)
- **Fitis: 1 Brutrevier** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG)
- **Nachtigall: 3 Brutreviere** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG — höchste Anzahl aller Arten!)
- **Mönchsgrasmücke: 2 Brutreviere** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG)
- **Zilpzalp: 1 Brutrevier** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG)
- **Sumpfrohrsänger: 2 Brutreviere** (Ausnahme § 45 Abs. 7 BNatSchG — RL Berlin 3!)

Auf einer Fläche von 3,36 ha sollen damit **11 Brutreviere von 6 Vogelarten sowie eine vollständige Zauneidechsen-Umsiedlung** stattfinden. Die Habitatansprüche dieser Arten konkurrieren teilweise direkt: Sumpfrohrsänger benötigt offene Staudenfluren und Brombeergebüsche; Nachtigall braucht Falllaubdecken und dichte Krautschicht; Zauneidechsen benötigen besonnte Rohbodenstrukturen — alle auf derselben Fläche. Das Ersatzflächenkonzept ist in den Auslegungsunterlagen **nicht vollständig enthalten**. Eine unabhängige Überprüfung der Kapazität der Fläche und der Vereinbarkeit der Habitatansprüche ist zwingend notwendig.

### Vogelschlagschutz — mittleres bis hohes Risiko, keine Festsetzung

Das Artenschutzfachbeitrag enthält eine Vogelschlagrisikoanalyse nach LAG VSW (2021) für die Ost-, West- und Südfassade. Ergebnis:

- **Westfassade: Gesamtrisiko MITTEL (10 Punkte)** — Aufgrund hohem Glasanteil (36,45 %), zusammenhängender Glasflächen > 3–6 m<sup>2</sup> und Abstand unmarkierter Scheiben zu Gehölzen < 15 m. Verwirklichung artenschutzrechtlicher Konflikte kann nicht ausgeschlossen werden.
- **Nordteil der Westfassade: Risiko HOCH** — Der niedrigste nördliche Gebäudeabschnitt weist noch höheren Glasflächenanteil auf; hier ist laut Gutachten mit hoher Wahrscheinlichkeit von Vogelschlag auszugehen.
- **Treppenhausverglasung Ostfassade:** Fensterflächen bis ca. 3,5 m<sup>2</sup> — Vermeidungsmaßnahmen erforderlich oder Glasflächen zu reduzieren.

Die Vogelschlag-Vermeidungsmaßnahmen sind **ausschließlich im städtebaulichen Vertrag durch eine Absichtserklärung gesichert** (Wortlaut: »Die Vorhabenträgerin wird die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachten [...] und sich mit der UNB rechtzeitig abstimmen«). Diese Formulierung ist **rechtlich nicht verbindlich** und enthält keine konkrete Maßnahme. Ändert sich die Glasplanung im weiteren Entwurfsprozess, greift kein planungsrechtliches Instrument. Ein baubedingtes Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist damit nicht sicher ausgeschlossen.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Die Avifaunakartierung ist durch eine aktuelle, unabhängige Bestandsaufnahme (Brutsaison 2026 oder 2027) vollständig zu wiederholen — auf Kosten der HOWOGE. Ohne aktuelle Kartierungsdaten ist die Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG auf unvollständiger Tatsachengrundlage erteilt und angreifbar.
2. Das Ersatzflächenkonzept Lindenberg (3,36 ha) ist vollständig in die öffentliche Auslegung einzubeziehen. Die Kapazität der Fläche für gleichzeitige Zauneidechsen-Umsiedlung und 11 Brutvogelreviere von 6 Arten ist durch ein unabhängiges ökologisches Gutachten zu belegen.

3. Für den Neuntöter als Anhang-I-Art der Vogelschutzrichtlinie ist zu prüfen, ob ein Brutpotenzial auf der Fläche besteht. Ein Einzel-Nachweis aus 2018 als Durchzügler ist keine ausreichende Grundlage für den Ausschluss dieses Schutzstatus.

4. Die Vogelschlag-Vermeidungsmaßnahmen für die Westfassade (mittleres Risiko) und den nördlichen Fassadenabschnitt (hohes Risiko) sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen — nicht lediglich als Absichtserklärung im städtebaulichen Vertrag. Mindeststandard: Markierungsraster auf Glasflächen > 3 m<sup>2</sup> entsprechend LAG VSW (2021), spätestens vor Bezug des Gebäudes.

5. Das waldfachliche Gutachten 2025 (Berliner Waldgesetz) ist vollständig in die öffentliche Auslegung aufzunehmen. Sofern Waldumwandlung nach § 6 LWaldG Bln erforderlich ist, ist das entsprechende Genehmigungsverfahren vor Festsetzungsbeschluss abzuschließen.

**Rechtsgrundlagen:** § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) · § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot Fortpflanzungsstätten) · § 45 Abs. 7 BNatSchG (Ausnahmevoraussetzungen) · EuGH C-273/19 vom 04.03.2021 (Einzelartenprüfung alle Vogelarten) · Vogelschutzrichtlinie Art. 5, Anhang I (Neuntöter) · LAG VSW (2021) – Vermeidung von Vogelschlag

## B.8 Verkehr — Das Gutachten widerlegt sich selbst: Parkraumdruck unausweichlich, Radweg unlösbar, Datengrundlage überholt

### ERHEBLICH

Das Verkehrsgutachten (FPB, Juli 2021) ist 5 Jahre alt. Es basiert auf Verkehrszählungen aus 2016 und 2019. Der Stellplatzschlüssel wurde nach Fertigstellung des Gutachtens von 0,5 auf 0,45/WE gesenkt — das Gutachten wurde nicht aktualisiert. Das Gutachten selbst warnt vor unvermeidlichem Parkraumdruck im Bestandsquartier.

### Das Gutachten bestätigt: Parkraumdruck im Bestandsquartier ist faktisch unvermeidlich

Das von der HOWOGE beauftragte Verkehrsgutachten enthält auf Seite 40 eine **ausdrückliche Warnung** zum Parkraumdruck, die die Planungsbehörde im Abwägungsverfahren offenbar ignoriert hat:

#### Wörtlich aus dem Verkehrsgutachten FPB, S. 40:

»Es muss darauf hingewiesen werden, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner keinen Zwang haben, Stellplätze zu mieten, wenn die Eigentümerin die Stellplätze nicht direkt mit einer Wohnung verknüpft. Es werden stattdessen die kostenlosen Stellplätze außerhalb des eigentlichen Plangebietes angefahren, da hier kaum Parkdruck vorhanden ist.«

»Keine Alternativen in Nachbarquartieren: Viele Fahrzeugbesitzende sind bereit, für kostenlose Parkmöglichkeiten längere Suchzeiten und Wege in Kauf zu nehmen. [...] Ggf. sollten Schutzmaßnahmen für die Nachbarquartiere ergriffen werden (bspw. Parkraumbewirtschaftung, Zugangsbeschränkung privater Stellplatzbereiche).«

Diese eigene Aussage des Verkehrsgutachtens belegt: Ohne Zwangskoppelung von Stellplatz und Mietvertrag **wird der Parkraumdruck ins Bestandsquartier (Detlevstraße, Bennostaße, Lukasstraße) verlagert**. Eine solche Zwangskoppelung ist im städtebaulichen Vertrag **nicht vorgesehen**. Der Bebauungsplan nimmt damit eine prognostizierte Beeinträchtigung der bestehenden Anwohnerschaft billigend in Kauf.

### 1.241 Kfz-Fahrten täglich — alles über die Bennostraße

Das Gutachten prognostiziert für 451 Wohneinheiten (geplant) und Kita täglich **1.241 zusätzliche Kraftfahrzeugfahrten**, davon **110 Fahrten in der Nachmittags-Spitzenstunde** (17:00–18:00 Uhr). Sämtlicher Quell- und Zielverkehr wird **ausschließlich über die Bennostraße** und den Knotenpunkt Gehrenseestraße/Bennostraße geführt.

Das Gutachten stellt fest, dass die **Linkseinbiegerelation aus der Bennostraße in die westliche Gehrenseestraße** in der Spätspitze problematisch ist und eine separate Fußverkehrs-Lichtsignalanlage (LSA) installiert werden müsste. Diese ist **in keiner Festsetzung oder im städtebaulichen Vertrag als verbindliche Maßnahme verankert**. Ohne die LSA ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts in der Spätspitze nicht gewährleistet.

### Das Gutachten bestätigt: Radinfrastruktur ist unlösbar

Das Verkehrsgutachten stellt auf Seite 41 ausdrücklich fest: »Für den Radverkehr stellt die Bestandssituation der fehlenden Radverkehrsanlagen auf der Gehrensebrücke ein großes Problem dar. Dieses infrastrukturelle Problem lässt sich durch die Umsetzung des Plangebietes allerdings nicht beheben, da hier langfristig ein Ersatzneubau mit ausreichend Platz für beidseitige Radverkehrsanlagen geschaffen werden müsste.«

Das eigene Gutachten der Vorhabenträgerin bestätigt also, dass das **zentrale Radverkehrsproblem durch das Bauvorhaben strukturell nicht lösbar ist**. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung, die dieses Problem adressiert. Das Vorhaben schafft zusätzliche Fahrradfahrende ohne adäquate Infrastruktur.

### Gutachten veraltet — Daten aus 2016/2019, Stellplatzschlüssel nachträglich gesenkt

Das Verkehrsgutachten wurde im **Juli 2021 erstellt** und basiert auf:

- **Querschnittszählung Gehrenseestraße: 2016** — 10 Jahre alt
- **Knotenpunktzählung Bennostraße/Gehrenseestraße: April 2019** — 7 Jahre alt
- **Stellplatzauslastungszählung: April 2019** — 7 Jahre alt
- **Motorisierungsgrad: Daten aus 2017/2018** — überholt durch Verhaltensänderungen nach COVID-19

Entscheidend: Das Gutachten rechnet mit einem Stellplatzschlüssel von **0,5 Kfz/WE**. Der tatsächlich beschlossene Schlüssel beträgt **0,45 Kfz/WE** (Senkung März 2024, nach Gutachtenerstellung). Das Gutachten wurde für diese Änderung **nicht aktualisiert**. Daraus folgt: Die Parkraumbedarfsprognose und der prognostizierte Verdrängungseffekt ins Bestandsquartier beruhen auf einer höheren Stellplatzzahl als tatsächlich geplant — der real zu erwartende Parkraumdruck ist **noch größer als im Gutachten dargestellt**.

Zusätzlich verwendet das Verkehrsgutachten für die ÖPNV-Erschließungsbewertung die Standards des NVP 2019-2023 für **niedrige Nutzungsdichte ( $\leq 7.000$  EW/km<sup>2</sup>)**. Die Begründung des Bebauungsplans selbst ordnet das künftige Quartier jedoch als **hohe Nutzungsdichte (ca. 33.600 EW/km<sup>2</sup>)** ein — ein grundlegender interner Widerspruch zwischen Verkehrsgutachten und Begründung.

## Forderung und Rückvorbekalt

1. Das Verkehrsgutachten ist auf Basis aktueller Verkehrszählungen (2025/2026) vollständig neu zu erstellen — auf Kosten der HOWOGE. Der abgesenkte Stellplatzschlüssel von 0,45 Kfz/WE (nicht 0,5 wie im Gutachten gerechnet) ist dabei zugrunde zu legen.
2. Die prognostizierte Verlagerung des Parkraumdrucks ins Bestandsquartier (wörtlich bestätigt durch das Verkehrsgutachten S. 40) ist durch ein verbindliches Parkraumkonzept zu verhindern. Die Errichtung einer Anwohnerparkzone (§ 45 StVO) für die Bestandsstraßen ist vor Bezug der ersten Wohneinheit zu sichern — auf Kosten der HOWOGE.
3. Die erforderliche Fußverkehrs-LSA am Knotenpunkt Gehrenseestraße/Bennostraße ist als Erschließungsvoraussetzung zu sichern: entweder als textliche Festsetzung oder als terminlich gebundene Auflage im städtebaulichen Vertrag, die vor Erstbezug zu erfüllen ist.
4. Der interne Widerspruch zwischen Verkehrsgutachten (Berechnung auf Basis niedriger Nutzungsdichte) und Begründung (Einstufung als hohe Nutzungsdichte) ist aufzulösen. Die ÖPNV-Erschließungsbewertung ist auf Basis der tatsächlich prognostizierten Nutzungsdichte von ca. 33.600 EW/km<sup>2</sup> neu vorzunehmen.
5. Für das Radverkehrsproblem auf der Gehrenseebrücke, das das eigene Gutachten als infrastrukturell unlösbar durch das Vorhaben bezeichnet, ist eine verbindliche Finanzierungszusage der HOWOGE für den Brückenneubau mit beidseitigen Radverkehrsanlagen im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

**Rechtsgrundlagen:** § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Belange des Verkehrs) · § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) · MobG BE §§ 37 ff. (Radverkehr) · § 4a Abs. 3 BauGB (Wiederholung Beteiligung bei wesentlichen Änderungen) · BerlStrG (Berliner Straßengesetz, Widmung und Leistungsfähigkeit)

## B.9 § 35 BauGB — Das Plangebiet ist Außenbereich: gewichtige öffentliche Belange unbewältigt, B-Plan dreifach angreifbar

### Plangebiet ist Außenbereich — ausdrückliches Eingeständnis der Planungsbehörde

Kapitel II.2.9 der Begründung stellt den aktuellen Rechtsstatus unmissverständlich fest:

#### **Wortlaut Begründung B-Plan 11-157:**

*Folglich liegt das Grundstück östlich der Detlevstraße außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereichs, für den es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 BauGB gibt. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens § 35 BauGB maßgeblich.*

— Begründung B-Plan 11-157, Kap. II.2.9

Das Plangebiet ist rechtlich Außenbereich — weder im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30 BauGB) noch im Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB). Auf diesen Befund stützen sich alle nachfolgenden Einwände.

### § 35-Prüfung: nicht privilegiert, als sonstiges Vorhaben unzulässig

**§ 35 Abs. 1 BauGB — Privilegierung?** Nein. Abschließende Kategorien: Land-/Forstwirtschaft, Energieversorgung, Telekommunikation u.a. Wohnbebauung durch ein Wohnungsunternehmen ist keine davon.

**§ 35 Abs. 2 BauGB — sonstiges Vorhaben?** Ohne Bebauungsplan unzulässig, weil öffentliche Belange beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 3). Diese Belange verschwinden mit dem B-Plan nicht, sondern sind als gewichtige öffentliche Belange in der Abwägung zu überwinden — was die Begründung nicht leistet:

- **§ 35 Abs. 3 Nr. 1 — FNP-Widerspruch:** FNP: W4, GFZ max. 0,4 (Einfamilienhaus-Kategorie). B-Plan: GFZ 1,56. Die geplante Nutzungsintensität widerspricht fundamental den FNP-Darstellungen.
- **§ 35 Abs. 3 Nr. 2 — Schädliche Umwelteinwirkungen:** Nachgewiesene BaP-Bodenbelastung (Prüfwertüberschreitung 3/4 Proben), MKW-Grundwasser 34.700 µg/l (347-facher Grenzwert), Schienenlärm an der Gehrenseestraße nachts bis ca. 62,5 dB(A).
- **§ 35 Abs. 3 Nr. 5 — Verunstaltung des Landschaftsbildes:** 4–7-geschossiger Riegel (OK bis 76 m NHN) in bisher unbebauter Außenbereichsfläche, nun amtlich Wald. Keine Landschaftsbildprüfung in der Begründung vorhanden.
- **§ 35 Abs. 3 Nr. 6 — Splittersiedlung (Zersiedelung):** Die erstmalige Inanspruchnahme einer bisher unbebauten, inzwischen bewaldeten Außenbereichsfläche für ein eigenständiges Großvorhaben bedeutet Zersiedelung und Landschaftsverbrauch. Hinweis zur Gewichtung: Der klassische Tatbestand der Splittersiedlung zielt auf ungeordnete Streubebauung; auf ein geplantes Großvorhaben ist er nur eingeschränkt übertragbar. Tragend ist hier daher der Belang des sparsamen Flächenverbrauchs und des Schutzes des Außenbereichs vor erstmaliger Bebauung, nicht die Splittersiedlung im engeren Sinn.

**Rechtliche Einordnung — warum der Außenbereichsstatus entscheidend bleibt:** Uns ist bewusst, dass ein Bebauungsplan gerade dazu dient, im Außenbereich erstmals Baurecht zu schaffen; mit Inkrafttreten eines wirksamen Plans richtet sich die Zulässigkeit nach § 30 BauGB, nicht mehr nach § 35. Der Außenbereichsstatus **sperrt das Vorhaben also nicht automatisch** — er hat aber drei gewichtige Folgen, die die Begründung nicht bewältigt: Erstens müssen die oben genannten öffentlichen Belange (Bodenschutz, Naturschutz/Wald, Landschaftsbild, sparsamer Flächenverbrauch) als **abwägungserhebliche Belange von erheblichem Gewicht** in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt und überwunden werden. Zweitens unterliegt die erstmalige Überplanung einer Außenbereichs- und nunmehr Waldfläche der **vollständigen Umwelprüfung** (keine Verfahrenserleichterung nach § 13a/§ 13b BauGB, da keine Innenentwicklung). Drittens entlarvt der Außenbereichsstatus die Tatsachengrundlage der Abwägung als falsch (siehe Kritischer Mangel 3: »innerstädtische Brachfläche«). Bleiben diese Belange unbewältigt, ist die Abwägung fehlerhaft (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

### **Kritischer Mangel 1 — Waldeigenschaft festgestellt, Waldumwandlungsgenehmigung nicht gesichert**

Die Begründung enthält unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b) BauGB folgenden Vermerk:

**Wortlaut Begründung B-Plan 11-157:**

*Für den Geltungsbereich wurde mit Datum vom 03.06.2025 die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) durch die Berliner Forsten festgestellt.*

— Begründung B-Plan 11-157, Kap. VII

Seit dem 03.06.2025 ist das gesamte Plangebiet amtlich **Wald im Sinne des Berliner Waldgesetzes**. Die Folgen sind gravierend:

- **Waldumwandlungsgenehmigung (§ 6 LWaldG Bln) zwingend erforderlich:** Eigenständiges Genehmigungsverfahren, das der B-Plan nicht ersetzen kann. Ohne diese Genehmigung kann keine Baugenehmigung erteilt werden — selbst nach Festsetzungsbeschluss.
- **Nicht in Auslegungsunterlagen dokumentiert:** Weder eine beantragte noch eine erteilte Waldumwandlungsgenehmigung findet sich in den ausgelegten Unterlagen.
- **Waldfachliches Gutachten nicht ausgelegt:** Die Begründung verweist auf "vertraglich geregelten Ausgleich nach waldfachlichem Gutachten" — dieses Gutachten ist nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung.
- **Erhöhte Eingriffsintensität:** Wald ist besonders schutzwürdiges Schutzgut. Die Umweltprüfung muss die Waldeigenschaft vollständig und nachvollziehbar neu bewerten.

### Konkretisierung: Das waldfachliche Gutachten liegt vor — und bestätigt unsere Einwände

Das mittlerweile vorliegende **Waldfachliche Gutachten der GfP mbH vom 16.10.2025** (Anlage 15 zum Verfahren) beziffert den Eingriff erstmals konkret und bestätigt zugleich, dass die Waldumwandlungsgenehmigung noch aussteht:

Geltungsbereich insgesamt	31.233 m <sup>2</sup>
davon materiell wirksame Waldumwandlungsfläche	<b>26.800 m<sup>2</sup></b>
erforderliche Ersatzaufforstung	<b>30.820 m<sup>2</sup></b>
Walderhaltungsabgabe (618 WP × 700 €)	<b>432.600 €</b>
Status Waldumwandlungsgenehmigung	<b>noch nicht erteilt</b>

#### Wortlaut Waldfachliches Gutachten (16.10.2025):

*Es wird darauf hingewiesen, dass das waldfachliche Gutachten die erforderliche Genehmigung seitens der zuständigen Behörde für eine Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz nicht ersetzt.*

— Waldfachliches Gutachten Detlevstraße 11-157, S. 4

Das Gutachten erklärt damit selbst, dass es die behördliche Waldumwandlungsgenehmigung **nicht ersetzt**. Hinzu kommt eine eigene Feststellung des Gutachtens, dass für die naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensation **keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen und auch nicht in Aussicht sind** — weshalb auf die reine Geldzahlung (Walderhaltungsabgabe) ausgewichen wird. Eine flächige Wiederherstellung des verlorenen Waldes findet damit nicht statt.

Rechtlich entscheidend: Nach § 6 Abs. 3 LWaldG Bln kann ein Bebauungsplan die Waldumwandlungsgenehmigung nur dann ersetzen, wenn die **vollständigen forstrechtlichen Kompensationen im Bebauungsplan festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt** sind. Die ausgelegte Zusammenfassung des Städtebaulichen Vertrags (31.03.2025) samt Nachtrag (23.03.2026) benennt zwar Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff und Artenschutz, führt die **forstrechtliche Walderhaltungsabgabe von 432.600 € jedoch an keiner Stelle ausdrücklich auf**. Solange diese konkrete Sicherung nicht nachgewiesen ist, sind die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 LWaldG nicht erfüllt — der Bebauungsplan kann die Genehmigung nicht ersetzen, und der Eingriff bleibt ungenehmigt.

## Amtliche Bestätigung der Waldeigenschaft durch den Senat — und eine instabile, fortgeschriebene Ausgleichsbilanz (Drucksache 19/24048)

Der Berliner Senat hat die Waldeigenschaft des Plangebiets nunmehr amtlich bestätigt. In der Antwort auf eine Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/24048 vom 21.10.2025) stellt die zuständige Senatsverwaltung fest, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-157 Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Berlin ist, gestützt auf ein forstfachliches Gutachten vom 25.07.2025. Damit ist der zentrale, im Aufstellungsverfahren lange bestrittene Befund — die Waldeigenschaft der Fläche — auf Landesebene nicht mehr strittig, sondern behördlich anerkannt.

Bemerkenswert ist jedoch die Instabilität der Ausgleichsbilanz. Der Senat beziffert den forstrechtlichen Ausgleich auf Grundlage des Gutachtens vom 25.07.2025 mit 15.617 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung beziehungsweise 219.100 € Walderhaltungsabgabe. Das demgegenüber jüngere Waldfachliche Gutachten der GfP mbH vom 16.10.2025, auf das sich dieser Widerspruch unter B.9 stützt, weist bereits 30.820 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung und 432.600 € Walderhaltungsabgabe aus — also nahezu das Doppelte. Der Senat selbst räumt ein, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Oktober 2025 um die Waldfunktionen ergänzt wurde und ein »weiterer finanzieller Beitrag über 219.100 € hinaus« zu leisten sei. Eine Ausgleichsbilanz, die sich binnen weniger Wochen nahezu verdoppelt und ausdrücklich als noch fortzuschreiben bezeichnet wird, ist keine taugliche Grundlage für die nach § 2 Abs. 3 BauGB gebotene Ermittlung und Bewertung des Eingriffs; der maßgebliche Belang ist nicht zutreffend ermittelt.

Die Einlassung, die Waldeinstufung »ändert nichts an dem weiteren Verfahren« und betreffe allein die finanzielle Kompensation, greift zu kurz. Mit der amtlichen Feststellung der Waldeigenschaft tritt ein eigenständiges Schutzgut — der Wald mit seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion sowie seiner Bedeutung für Klima, Boden und Biotopverbund — als abwägungsrelevanter Belang hinzu, der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und § 1a Abs. 2 BauGB eigenständig zu gewichten ist. Die Waldumwandlung löst zudem ein eigenständiges walddrechtliches Umwandlungsverfahren nach § 6 LWaldG Bln aus, das der Bebauungsplan nicht ersetzt. Der bloße Verweis auf eine Geldzahlung verkürzt einen abwägungserheblichen Umweltbelang unzulässig auf eine Kassenfrage und verschärft den bereits gerügten Verstoß gegen das Vermeidungs- und Minimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB.

## Kritischer Mangel 2 — FNP-GFZ-Überschreitung um 290 %, § 8 Abs. 2 BauGB verletzt

B-Pläne müssen aus dem FNP entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). FNP: Wohnbaufläche W4, GFZ max. 0,4. B-Plan: GFZ 1,56 — Überschreitung um **290 Prozent (Faktor 3,9)**.

FNP-Darstellung	Wohnbaufläche W4
FNP-GFZ-Höchstwert (AV-FNP Kap. A 2.3)	<b>max. 0,4</b>
B-Plan 11-157 — festgesetzte GFZ	<b>1,56 (+290 %)</b>
Bedingte Zustimmung Senatsverwaltung (12.12.2018)	Nur wenn W4-Gesamtnutzungsmaß im Umfeld gewahrt bleibt
Nachweis der Bedingungserfüllung in Auslegung	<b>Nicht vorhanden</b>

Die Senatsverwaltung hat 2018 einer GFZ-Überschreitung nur bedingt zugestimmt. Der flächenbezogene Nachweis der Bedingungserfüllung fehlt in den Auslegungsunterlagen. Ohne ihn ist die FNP-Konformität nicht belegt. Gemäß **§ 214 Abs. 2 BauGB** sind Mängel der FNP-Entwicklung beachtlich und können zur Unwirksamkeit des B-Plans führen.

### Kritischer Mangel 3 — Widerspruch zur Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Begründung nennt das Vorhaben »Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche«. Das ist eine rechtlich falsche Tatsachengrundlage:

- **Logischer Widerspruch:** Das Plangebiet ist nach eigenem Eingeständnis Außenbereich (§ 35 BauGB). Außenbereich und "innerstädtisch" schließen sich per definitionem aus. Abwägungen auf falscher Sachbasis sind nach BVerwG-Rechtsprechung fehlerhaft.
- **Keine Alternativenprüfung:** § 1a Abs. 2 BauGB erfordert die Darlegung, dass Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft wurden, bevor Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Diese Prüfung fehlt in der Begründung vollständig.
- **Wald verschärft den Verstoß:** Mit amtlicher Waldfeststellung handelt es sich um besonders schutzwürdige Außenbereichsfläche. Die Bodenschutzklausel gilt hier in qualifiziertem Maße.

#### Rechtliche Konsequenz — erhöhtes Unwirksamkeitsrisiko:

- FNP-Entwicklungsgebotsverletzung (§ 8 Abs. 2 BauGB): GFZ-Überschreitung von 290 % ohne Nachweis der Bedingungserfüllung berührt die Grundkonzeption des FNP. Beachtlicher Mangel nach § 214 Abs. 2 BauGB — kann zur Unwirksamkeit führen.
- Fehlende Waldumwandlungsgenehmigung (§ 6 LWaldG Bln): Selbst bei Rechtskraft des B-Plans kann keine Baugenehmigung erteilt werden. Eigenständiger, blockender Versagungsgrund.
- Falsche Tatsachengrundlage in der Abwägung ("innerstädtische Brachfläche"): Das Plangebiet ist Außenbereich. Abwägungen auf falscher Sachbasis sind nach BVerwG-Rechtsprechung fehlerhaft und können zur Unwirksamkeit führen.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Das Waldfachliche Gutachten (GfP mbH, 16.10.2025) weist einen Eingriff in 26.800 m<sup>2</sup> Wald, eine Ersatzaufforstung von 30.820 m<sup>2</sup> und eine Walderhaltungsabgabe von 432.600 € aus, ersetzt aber laut eigenem Wortlaut die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 6 LWaldG Bln nicht. Diese ist vor dem Festsetzungsbeschluss bei den Berliner Forsten zu beantragen und ihr Ergebnis vorzulegen; die forstrechtliche Kompensation (Walderhaltungsabgabe) ist gemäß § 6 Abs. 3 LWaldG Bln ausdrücklich im Bebauungsplan festzusetzen oder im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Bis dahin ist das Verfahren auszusetzen.
2. Der flächenbezogene Nachweis der Gesamtwahrung des W4-Nutzungsmaßes im FNP-Umfeld (Bedingung Senatsverwaltung 12.12.2018) ist in einer erneuten Auslegung vorzulegen. Ohne diesen Nachweis ist § 8 Abs. 2 BauGB verletzt.
3. Die Abwägungsbegründung zur Bodenschutzklausel ist auf zutreffende Sachbasis zu stellen: Das Plangebiet ist Außenbereich. Eine Prüfung von Innenentwicklungsalternativen (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist nachzuholen.
4. Für das gesamte Plangebiet ist eine eigenständige Landschaftsbildprüfung nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB zu erstellen, die den Maßstabsbruch der Bebauung im Verhältnis zum Außenbereichscharakter und zur angrenzenden Gartenstadtstruktur bewertet.
5. Alle Schriftwechsel, Protokolle und Stellungnahmen der Berliner Forsten zur Waldfeststellung und zur Waldumwandlung sind nach § 1 IFG Berlin vollständig offenzulegen.

**Rechtsgrundlagen:** § 35 Abs. 1, 2, 3 BauGB | § 8 Abs. 2 BauGB (FNP-Entwicklungsgebot) | § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) | § 2 Abs. 1 LWaldG Bln | § 6 LWaldG Bln (Waldumwandlungsgenehmigung) | § 214 Abs. 2 BauGB | § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungsgebot)

## B.10 Fehlende Barrierefreiheit der ÖPNV-Erschließung — Widerspruch im Mobilitätskonzept und fehlerhafte Abwägung des Stellplatzschlüssels

Die Planung stützt ihr gesamtes verkehrliches Leitbild — »Stadt der kurzen Wege«, Erreichbarkeit »ohne weitere Hilfsmittel« und die Absenkung des Stellplatzschlüssels — maßgeblich auf die »Lagegunst« des Plangebiets gegenüber dem S-Bahnhof Gehrenseestraße. Dieses Leitbild ist in sich widersprüchlich: Der zentrale ÖPNV-Zugang, auf dem das Konzept ruht, ist für einen erheblichen Teil der künftigen Bewohnerschaft nicht nutzbar. Die Plangeberin hat diesen Mangel in der eigenen Begründung eingeräumt, ihn aber nicht in die Abwägung eingestellt.

### Selbsteingeständnis der fehlenden Barrierefreiheit (Begründung, A. Allgemeiner Teil, S. 44)

Die Begründung räumt selbst ein, dass die S-Bahnhaltestelle Gehrenseestraße nicht barrierefrei zugänglich ist. Der Bahnsteig verfügt weder über eine Rampe noch über einen Aufzug, um den Höhenunterschied zwischen der Gehrenseebücke und dem Bahnsteig ohne Nutzung der Treppenanlage zu überwinden. Ein verbindlicher Umsetzungshorizont für einen barrierefreien Ausbau ist nach eigener Darstellung der Plangeberin ausdrücklich »nicht bekannt«. Die bloße »Zielstellung« der Deutschen Bahn ist weder zeitlich noch finanziell noch vertraglich gesichert und damit kein abwägungsfest gesicherter Belang.

### Die einzige barrierefreie Variante ist technisch untauglich — DIN 18040-3 verschärft den Befund

Die einzige im Verfahren geprüfte barrierefreie Zugangsvariante — eine Rampenanlage über die Böschung der Gehrenseestraße — wurde von der Vorhabenträgerin selbst verworfen. Das Verkehrsgutachten (Addendum B-Plan 11-157, S. 11 f.) stellt fest, dass die Auswirkung auf die Brückenstatik nicht bekannt ist, dass zur Überwindung der Höhendifferenz von 6 m eine Rampenanlage von über 100 m Länge erforderlich wäre und dass die Attraktivität einer solchen Anlage »sehr gering« und eine Umsetzung »nicht empfehlenswert« sei.

Die einschlägige Regel der Technik bestätigt und verschärft diesen Befund. Nach DIN 18040-3 (Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum) darf eine barrierefreie Rampe eine Längsneigung von 6 % nicht überschreiten; nach jeweils 6,00 m Lauf ist ein Zwischenpodest von mindestens 1,50 m anzuordnen, an Anfang und Ende eine horizontale Bewegungsfläche von 1,50 m × 1,50 m. Für die Höhendifferenz von 6,00 m folgt daraus:

Parameter	Anforderung DIN 18040-3	Folge für 6,00 m Höhe
Maximale Längsneigung	6 %	reine Rampenlauf-Länge: 100,00 m
Zwischenpodeste	mind. 1,50 m je 6,00 m Lauf	ca. 16 Podeste = rd. 24,00 m
Bewegungsflächen	1,50 m × 1,50 m an Anfang/Ende	3,00 m
<b>Gesamtlänge (DIN-konform)</b>	—	<b>rund 125 m zzgl. Wendebereichen</b>

Eine DIN-konforme barrierefreie Rampe wäre damit nicht kürzer, sondern länger als die im Gutachten genannten »über 100 m«. Die als »fußläufig ohne weitere Hilfsmittel« beschriebene Erreichbarkeit des ÖPNV-Zugangs ist für mobilitätseingeschränkte Personen am Bestand somit faktisch ausgeschlossen.

### Einschlägiger, abwägungsrelevanter Rechtsrahmen

Die Barrierefreiheit der ÖPNV-Erschließung ist kein bloßes Planungsideal, sondern ein in mehreren Normebenen verankerter, abwägungsrelevanter Belang:

- **DIN 18040-3** als allgemein anerkannte Regel der Technik für barrierefreie Verkehrsanlagen (siehe oben).

- **Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE):** Das Berücksichtigungsgebot zugunsten des Umweltverbundes verpflichtet die Stadtentwicklungsplanung sowie Planungen und Entscheidungen über verkehrsrelevante Einrichtungen, die Erfordernisse des Umweltverbundes im gesamten Planungsprozess einzubeziehen und zu berücksichtigen (§ 16 MobG BE). Der ÖPNV — der nach § 2 Abs. 11 ausdrücklich auch den SPNV (S-Bahn) umfasst — soll die Mobilität von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sichern und Barrierefreiheit im Sinne des LGBG herstellen (§ 26 Abs. 7 MobG BE). Die Wege zu und von ÖPNV-Haltestellen sind vorrangig barrierefrei und an den Stand der Technik anzupassen (§ 50 Abs. 6 MobG BE).
- **LGBG Berlin** in Verbindung mit Art. 9 UN-Behindertenrechtskonvention (Zugänglichkeit): Maßstab der Barrierefreiheit »grundsätzlich ohne fremde Hilfe«.
- **PBefG (§ 8 Abs. 3)** für den straßengebundenen ÖPNV sowie AEG (§ 2 Abs. 3) für den hier betroffenen SPNV mit dem gesetzlichen Ziel vollständiger Barrierefreiheit.

**Klarstellung:** Aus diesen Vorschriften folgt kein unmittelbar mit dem Bebauungsplan durchsetzbarer Individualanspruch auf den barrierefreien Ausbau der Haltestelle; insoweit handelt es sich überwiegend um Zielbestimmungen. Sie sind jedoch sämtlich abwägungsrelevant und mussten in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden. Genau das ist unterblieben.

### **Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB) und Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Die Begründung behauptet die Erreichbarkeit des ÖPNV »ohne weitere Hilfsmittel«, stellt aber den an gleicher Stelle eingestandenem Barrierefreiheits-Mangel der Schlüsselinfrastruktur nicht in die Abwägung ein. Damit liegt ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit nach § 2 Abs. 3 BauGB vor: Ein für die Tragfähigkeit des Mobilitätskonzepts wesentlicher Belang wurde nicht zutreffend ermittelt und bewertet.

Zugleich ist die Abwägung fehlerhaft (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Belange des Verkehrs und der Mobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie die sozialen Bedürfnisse insbesondere älterer Menschen und von Menschen mit Behinderungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) gebieten, die tatsächliche — nicht bloß die kartografische — Erreichbarkeit des ÖPNV zu würdigen. Die Planung unterstellt eine Erreichbarkeit, die für Rollstuhl-, Rollator- und Kinderwagennutzende sowie für ältere Menschen am Bestand nicht gegeben ist, und gewichtet diesen Belang im Ergebnis mit Null.

### **Durchschlagen auf den abgesenkten Stellplatzschlüssel (0,45)**

Der Fehler ist nicht folgenlos. Die Absenkung des Stellplatzschlüssels auf 0,45 wird maßgeblich mit der guten ÖPNV-Anbindung und einer erwarteten Verlagerung von Wegen auf den Umweltverbund begründet. Diese Verlagerungsannahme ist für den Teil der Bewohnerschaft, der auf barrierefreie Zugänge angewiesen ist, gerade nicht belastbar: Wer den S-Bahnhof am Bestand nicht erreichen kann, ist auf den motorisierten Individualverkehr oder auf Bring- und Holdienste angewiesen. Das untergräbt den unterstellten Mobilitätswandel und damit die tragende Begründung des reduzierten Schlüssels. Der Abwägungsfehler infiziert somit eine zentrale Festsetzung des Plans (Querbezug zu B.5 und B.8).

### **Forderung und Rügevorbehalt**

Es wird gefordert, (1) die fehlende Barrierefreiheit der ÖPNV-Erschließung als abwägungserheblichen Belang vollständig zu ermitteln und einzustellen; (2) die Tragfähigkeit des Mobilitätskonzepts und des Stellplatzschlüssels von 0,45 unter realistischer Berücksichtigung der nicht barrierefreien Bestandserschließung neu zu bewerten und den Schlüssel bei Fortbestand des Mangels anzuheben; (3) einen barrierefreien ÖPNV-Zugang — etwa im Zuge des angekündigten Ersatzneubaus der Gehrenseebrücke — verbindlich, zeitlich und finanziell gesichert im städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu regeln, bevor der Plan beschlossen wird.

Sollte der Plan ohne Behebung dieses Ermittlungs- und Abwägungsdefizits beschlossen werden, wird dieser Mangel ausdrücklich als beachtlicher Fehler im Sinne der §§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 BauGB im Rahmen eines Normenkontrollantrags nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 VwGO (i. V. m. § 246 Abs. 2 BauGB, § 6 AGBauGB Bln) geltend gemacht. Die fristgerechte Rüge erfolgt bereits mit dieser Stellungnahme (§ 215 BauGB).

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungsdefizit) · § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung) · § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (soziale Bedürfnisse, Menschen mit Behinderungen, ältere Menschen) · § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Verkehr/Mobilität) · DIN 18040-3 (barrierefreie Verkehrsanlagen) · § 16, § 26 Abs. 7, § 50 Abs. 6 MobG BE · LGBG Bln i. V. m. Art. 9 UN-BRK · § 8 Abs. 3 PBefG · § 2 Abs. 3 AEG · § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 BauGB

## B.11 Staub- und Feinstaubimmissionen — Heranrückende Wohnbebauung an ein Recycling-Cluster; lufthygienisches Konfliktpotenzial unbewältigt

Unmittelbar südlich und südöstlich des Plangebiets liegt ein Cluster staubemittlender Gewerbebetriebe: die ALBA Berlin (weniger als 100 m südlich), Cemex (ca. 200 m südwestlich), die Fa. Heim Deponie u. Recycling (ca. 250 m östlich) und der BTB Recycling-Hof für Bauschutt (ca. 300 m südöstlich, Frank-Zappa-Straße 25). Die heute offene, rund 3,1 ha große Fläche wirkt für die vorhandene Wohnbebauung an Detlev- und Bennostraße als Puffer — durch Abstand und Verdünnung sowie durch die Staubbindung der Vegetation.

Mit dem Plan ziehen rund 900 Menschen (450 Wohneinheiten) und ein öffentlicher Kinderspielplatz in genau diese Pufferzone — also deutlich näher an die Quellen als die heutigen Anwohner. Die staubbundene Vegetation entfällt; der festgesetzte »Ersatz« (Bäume je 250 m<sup>2</sup>, 50 % extensive Dachbegrünung) wirkt erst nach Jahren und vor allem auf Dachniveau — nicht am Boden, wo Menschen und Kinder dem Staub ausgesetzt sind. Der geschlossene, gegen Bahnlärm gerichtete Baukörper-Riegel fängt den von Süden/Südosten herangetragenen Staub an seinen Fassaden und im Innenhof ab und kann ihn dort eher einschließen, als die offene Fläche ihn bisher verdünnt hat.

Entscheidend ist: Die Begründung räumt die maßgeblichen Konfliktpunkte selbst ein, zieht daraus aber nicht die gebotenen Konsequenzen.

*»... ist hinsichtlich PM10 bei ungünstigen Wetterbedingungen und abhängig von der Auslastung der nördlichen Teilflächen der BTB Recyclinghof GmbH eine Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte an einzelnen Tagen jedoch nicht ausgeschlossen.« — Begründung, Kap. III.3.6 / II.1.3.4.5*

*Die anlagenbedingte Zusatzbelastung an Staub ist »nicht irrelevant« und überschreitet die Irrelevanzschwelle der TA Luft »teils im gesamten Geltungsbereich«; die Gesamtbelastung PM10 liegt nur »knapp unterhalb« des Beurteilungswerts — und das ausschließlich unter Hinzurechnung der Hintergrundbelastung und eines pauschalen 20 %-Zuschlags. — Begründung, Kap. II.1.3.4.5*

*Der ab dem 1.1.2030 europaweit bindende PM2.5-Grenzwert (10 µg/m<sup>3</sup>, Richtlinie (EU) 2024/2881, mit von der Begründung selbst bejahter »Vorwirkung«) wird im Plangebiet mit 12 µg/m<sup>3</sup> bereits heute überschritten. Dennoch heißt es: »Eine Luftschadstoffuntersuchung wird ... für entbehrlich gehalten.« — Begründung, Kap. B I.2.3.4*

*In der Bestandsanalyse zum Schutzgut Luft heißt es zudem: »Informationen zur möglichen Luftbelastung aufgrund der ... südlich angrenzenden industriellen Nutzungen liegen nicht vor.« Die Staubprognose wurde überhaupt erst auf ausdrückliche Forderung der Senatsverwaltung (Immissionsschutz, 09.02.2023) erstellt. — Begründung, Kap. II.1.1.4*

*Für die Bestandsbetriebe räumt die Begründung ein, durch das »Heranrücken schutzbedürftiger Wohnbebauung« könnten »Anordnungen zur Einhaltung des verschärften Standes der Technik ... erforderlich werden«, mit »Mehrkosten zulasten der staubemittlenden Gewerbebetriebe«. — Begründung, A allg. Teil*

Daraus folgt ein durchgreifendes Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB). Wer in ein Gebiet, das den ab 2030 bindenden Gesundheitsgrenzwert für PM2.5 bereits überschreitet, rund 900 Menschen und einen Kinderspielplatz neu hineinplant und zugleich ein Gutachten zur planbedingten Verschlechterung und zu Schutzmaßnahmen ausdrücklich für »entbehrlich« hält, hat den abwägungserheblichen Belang gesunder Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet. Das Argument, »der Großteil des Berliner Stadtgebietes« sei ohnehin belastet, entlastet nicht, sondern verschärft die Pflicht: Eine bereits hohe Vorbelastung

erhöht die Anforderungen an die Prüfung der planbedingten Zusatzbelastung. Der Mangel ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich.

Zugleich verstößt die Zuordnung von Wohnen unmittelbar an ein Cluster staubemittlender Anlagen gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Staub ist schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. § 3 BImSchG). Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass nur unerhebliche Immissionen einwirken (BVerwG 4 CN 2.06; 4 CN 5.98; 4 A 1075.04 — vgl. Abschnitt E.5a). Das eigene Gutachten widerlegt diese Voraussetzung (»nicht irrelevant«; Tagesüberschreitungen »nicht ausgeschlossen«). Anders als beim Lärm sieht der Plan gegen Staub keine schützende Festsetzung vor; das Gutachten begnügt sich mit dem Ergebnis, dass »keine weiteren Maßnahmen« getroffen werden müssten. Die gebotene Konfliktbewältigung unterbleibt und wird unzulässig in den Vollzug verlagert.

Die Fehleinschätzung der Pufferwirkung ist ein eigenständiger Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Begründung gibt den Wegfall der Staubbindung zu, behauptet aber unbelegt, neue Grünflächen und Dachbegrünung »nehmen die Funktion auf« und »gleichen Belastungen aus«. Diese Behauptung ist weder quantifiziert noch räumlich tragfähig: Sie verkennt, dass die Schutzempfänger gerade in die frühere Pufferzone gesetzt werden und Dachbegrünung am Boden nicht schützt.

Hinzu kommt eine Bewertungslücke bei der Staubzusammensetzung: Bauschutt-Recycling setzt durch das Brechen mineralischer Abbruchstoffe lungengängigen, als krebserzeugend eingestuften Quarzfeinstaub frei. Die Immissionsprognose bewertet ausschließlich die Partikelmasse (PM10/PM2.5) gegen die TA-Luft-Werte, nicht die stoffliche Zusammensetzung (Quarz-/Mineralstaubanteil) des das Plangebiet erreichenden Staubs. Für eine empfindliche Dauerwohnnutzung mit Kinderspielplatz bleibt diese gesundheitlich relevante Dimension unbewertet.

Schließlich ist die Prognose selbst angreifbar: Der pauschale 20 %-Erweiterungszuschlag ist nicht hergeleitet — gerade für die »nördlichen Teilflächen« des BTB-Recyclinghofs; der »knapp unterhalb« liegende PM10-Wert lässt keinerlei Reserve; die Übertragbarkeit der DWD-Winddaten auf den lokalen, durch den neuen Riegel veränderten Standort ist nicht belastbar dargetan; und die Geruchsbelastung liegt mit 4 % bereits über der Irrelevanzschwelle von 2 %. Die kumulative Belastung aus Anlagenstaub, Schienenverkehr und planinduziertem Kfz-Verkehr (vgl. B.2, B.5) sowie die Häufung am Kinderspielplatz (zusätzlich BaP-Bodenbelastung, vgl. B.1) bleiben integriert unbewertet.

## Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, (1) ein eigenständiges, von der Vorhabenträgerin unabhängiges Luftschadstoff- und Staubgutachten einzuholen, das die planbedingte Verschlechterung gegenüber dem heutigen Zustand, die Einhaltung der ab 2030 bindenden Grenzwerte (Vorwirkung), die stoffliche Zusammensetzung des Staubs (Quarz-/Mineralstaubanteil) sowie die Kumulation mit Schienen- und planinduziertem Kfz-Verkehr untersucht; (2) bis zum Nachweis nur unerheblicher Staubimmissionen schützende Festsetzungen vorzusehen (u. a. quellenabgewandte Anordnung des Kinderspielplatzes, Lüftungs- und Fassadenvorgaben) oder die Wohnnutzung in den exponierten Bereichen zu reduzieren; und (3) das Verfahren bis zur vollständigen Ermittlung, Bewertung und Bewältigung der lufthygienischen Konfliktlage auszusetzen. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. c BauGB i. V. m. § 50 BImSchG ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. 7 lit. c BauGB · § 50 i. V. m. § 3 BImSchG · Richtlinie (EU) 2024/2881 (Vorwirkung) · TA Luft (2021) Nr. 4.2 · 39. BImSchV

## B.12 Erschließung nicht gesichert — Abhängung der Detlevstraße, Wendehammer auf privaten Fremdflächen, überlastete Einzelzufahrt

Obwohl das Plangebiet »entlang der Detlevstraße« liegt, wird die Detlevstraße nicht zur Erschließung ausgebaut, sondern südlich der Oswaldstraße durch einen Modalfilter (erhöhtes Hochbord) von der Bennostraße baulich abgetrennt und als »verkehrsberuhigter Bereich« (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt — nur noch Fuß-/Radverkehr sowie Ver-/Entsorgungs-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Der gesamte planinduzierte Kfz-Verkehr wird auf eine einzige Zufahrt gelegt: Gehrenseestraße – Bennostraße zur zentralen Stellplatzanlage. Da die Durchfahrt entfällt, wird am östlichen Ende der Bennostraße zwingend ein Wendehammer erforderlich.

Genau hier liegt der erste Mangel: Der Wendehammer und die Bennostraßen-Ertüchtigung beanspruchen private Fremdflurstücke. Die Begründung führt selbst aus, dass wesentliche Straßenverkehrsflächen nicht dem Land Berlin gehören:

*»Die auf den Flurstücken 70, 74 und 75 ... sowie die Flurstücke 363, 391 und 392 befindlichen Straßenverkehrsflächen stehen in privatem Eigentum ... Als Teil der Ertüchtigungsmaßnahme erwirbt das Land Berlin die faktisch gewidmeten Straßenverkehrsflächen von den privaten Grundstückseigentümern.« — und zur Bodenordnung: »Die Bodenordnung soll über freihändige Grundstücksgeschäfte erfolgen, die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.« — Begründung, A allg. Teil / Kap. VIII.4.5*

Damit hängt die wendetechnische Erschließung allein am Wohlwollen privater Eigentümer. Verweigert auch nur einer den Verkauf, lässt sich der Wendehammer bzw. die Bennostraßen-Ertüchtigung nicht herstellen — ein bodenordnerischer Rückfallmechanismus (Umlegung, §§ 45 ff. BauGB) ist ausdrücklich ausgeschlossen. Eine auf bloße freihändige Ankäufe gestützte Erschließung ist nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB »gesichert«; ihr droht die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Hinzu kommt eine zweite, planungsrechtliche Unsicherheit derselben Fläche: Die für den Wendehammer benötigten Flurstücke 70 und 74 liegen nicht nur in privatem Eigentum, sondern zugleich im Geltungsbereich des — nach eigener Darstellung der Begründung — »in Aufstellung befindlichen« Bebauungsplans XXII-5f (»Marzahner Straße/Gehrenseestraße«), der dort ein Gewerbegebiet sichern soll. Der vorliegende Bebauungsplan 11-157 überplant diesen Bereich und macht eine Geltungsbereichsänderung des XXII-5f erforderlich. Nach öffentlich einsehbarem Verfahrensstand ist bei XXII-5f bislang lediglich die frühzeitige Beteiligung abgeschlossen; eine förmliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und eine Festsetzung sind nicht erfolgt. Die Wendehammer-Fläche ist damit doppelt ungesichert: privat und nur »freihändig« erwerbbar einerseits, planungsrechtlich in einem seit Jahren nicht abgeschlossenen Parallelverfahren gebunden andererseits.

Beide Verfahren verfolgen zudem gegenläufige Ziele: Während XXII-5f die gewerbliche Nutzung sichern soll, rückt 11-157 schutzbedürftige Wohnnutzung unmittelbar an dieselbe Gemengelage heran (§ 50 BImSchG). Die Begründung erklärt die Auswirkungen auf XXII-5f pauschal für »unwesentlich«; eine abgestimmte Abwägung beider Verfahren (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist nicht erkennbar. Die straßenrechtliche Um- und Einstufung der Benno- und der Detlevstraße (verkehrsberuhigter Bereich, Wendehammer) ist überdies nach eigener Aussage der Begründung nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, sondern einem gesonderten Verfahren des Fachamts vorbehalten. Die gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB) hängt somit an mehreren noch offenen Drittverfahren.

Zweitens ist die Dimensionierung des Wendehammers nicht nachgewiesen. Die Berliner Stadtreinigung setzt dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ein. Eine regelkonforme Wendeanlage hierfür erfordert nach RAST 06 (Bild 58/59) eine Fläche in der Größenordnung von rund 20 × 15 m (einseitig) bzw. ~13 × 21,5 m (zweiseitig) — also etwa 250–300 m<sup>2</sup> Manövriertfläche; für die Feuerwehr gilt ergänzend DIN 14090. Der Geltungsbereich wurde für den Wendehammer jedoch nur um ca. 57 m<sup>2</sup> erweitert (davon ~30 m<sup>2</sup> aus Flurstück 409). Ob an dieser Stelle überhaupt eine regelkonforme Wendeanlage für dreiachsige Müll- und für Feuerwehr-Hubrettungsfahrzeuge

unterzubringen ist, ist nicht dargetan. Ist sie es nicht, kann die Abfallentsorgung die 450 WE nicht andienen und der Brandschutz ist nicht gesichert — ein Erschließungs- und Andienungsmangel.

Drittens räumt die Begründung für das Einzelzufahrt-Konzept die verkehrliche Überlastung selbst ein:

*»Aufgrund der vorgesehenen Zufahrt ausschließlich von der Bennostraße wird die durch das Plangebiet induzierte Verkehrsmenge komplett auf die Bennostraße umgelegt. Im Prognoseplanfall ist der Knotenpunkt als überlastet einzuschätzen. Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen.« — Begründung / Verkehrsgutachten*

Ein Erschließungskonzept, dessen maßgeblicher Knotenpunkt bereits im Prognoseplanfall mit nicht mehr abbaubaren Staus überlastet ist, bewältigt den selbst erzeugten Verkehrskonflikt nicht (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB). Die Konzentration des gesamten Quell- und Zielverkehrs auf eine einzige Zufahrt ist zudem störanfällig: Bei Blockade oder Stau ist auch der einzige Rettungszugang zu ~900 Bewohnern betroffen.

Viertens ist die Rückstufung der Detlevstraße kein Zufall, sondern Folge eines Platzproblems. Das gewidmete Straßenland der Detlevstraße misst nur ~9 m; ein mehrstufiger, wegebegleitender Gehölzbestand und in »Vorgärten« gesetzte Steinreihen engen die nutzbare Breite zusätzlich ein. Ein regelkonformes Profil für ~450 WE (zwei Gehwege à 2,50 m, Fahrbahn 5,50 m, Entwässerung sowie ggf. Radverkehrsanlagen nach dem Berliner Mobilitätsgesetz) erfordert rund 13–15 m und damit Privatlandinanspruchnahme sowie die Beseitigung geschützten Gehölzbestands (Berliner Baumschutzverordnung). Die gewählte Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich umgeht zugleich die Standards des Mobilitätsgesetzes (getrennte Rad-/Fußverkehrsanlagen) und verlagert das Problem auf die fragile Einzellösung Bennostraße.

Fünftens ist die Erschließungsabwägung in sich widersprüchlich: Die Begründung verortet den Wendehammer einmal »am östlichen Ende der Bennostraße«, an anderer Stelle »am östlichen Ende der Detlevstraße«, und behauptet, die Bennostraßen-Maßnahmen seien »nicht notwendige Voraussetzung für die Vollziehbarkeit« — obwohl der Wendehammer durch die Kappung der Detlevstraße zwingend wird. Solche Inkonsistenzen tragen die Annahme einer gesicherten Erschließung nicht.

Sechstens bestätigt nunmehr auch der Senat, dass die für die Erschließung tragende Ertüchtigung der Bennostraße planerisch noch gar nicht hinterlegt ist. In der Antwort auf eine Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/24047 vom 22.10.2025) räumt die zuständige Senatsverwaltung ein, dass *»hierzu noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung«* vorliegt; eine Kostenschätzung existiert nicht, und zu den erforderlichen Leitungs- und Entwässerungsarbeiten sowie zu etwaigen Baumfällgenehmigungen im rückwärtigen Bereich der Bennostraße macht der Senat keine Angaben — all dies wird mit dem Hinweis auf die Bauherrenrolle der HOWOGE in die Zukunft verschoben. Damit ist amtlich bestätigt, was bereits unter Erstens bis Fünftens gerügt wurde: Die einzige verbleibende Zufahrt setzt eine Straßenbaumaßnahme voraus, die weder konkret geplant noch kostenseitig unterlegt noch hinsichtlich der notwendigen Leitungs- und Baumfällgenehmigungen geklärt ist. Eine derart offene Erschließung ist nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert (§ 1 Abs. 3 BauGB); der baumschutzrechtliche Ausgleich entlang der Bennostraße ist zudem nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB, Berliner Baumschutzverordnung).

Siebtens ist die bauliche Machbarkeit der Bennostraßen-Ertüchtigung auch deshalb nicht gesichert, weil unter der Bennostraße der verrohrte Elsengraben verläuft — ein Gewässer 2. Ordnung (Kennung 58293422), das die Planung ausschließlich hydraulisch als Vorfluter für die Regenwassereinleitung behandelt (Einleitbeschränkung 2 l/(s·ha)). Eine statische Untersuchung, ob dieses Rohrbauwerk der vorgesehenen Verschiebung des Straßenquerschnitts sowie dem Schwerlast-Baustellenverkehr standhält, der zwingend über die Bennostraße als einzige Zufahrt abgewickelt werden soll, liegt nicht vor. Im Gegenteil entzieht sich die Begründung dem Thema ausdrücklich, indem sie Erschütterungen aus zusätzlichem Schwerlastverkehr im öffentlichen Straßenraum für *»nicht Gegenstand des Bebauungsplans«* erklärt; zugleich räumt der Senat ein, dass für die Ertüchtigung *»noch keine konkrete und ausreichende Straßenplanung«* vorliegt (Drucksache 19/24047). Fehlt aber bereits die Straßenplanung, ist erst recht nicht geprüft, ob der darunterliegende Durchlass die geänderte Lastverteilung trägt. Ein Versagen oder Setzen des Bauwerks würde zudem die angrenzende Bestandsbebauung gefährden (vgl. B.19). Damit ist ein

abwägungserheblicher tatsächlicher Umstand — die bauliche Tragfähigkeit der einzigen Erschließungstrasse — nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB), und die Erschließung ist auch insoweit nicht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gesichert.

### Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, (1) vor dem Satzungsbeschluss den Nachweis der dinglich gesicherten Verfügbarkeit sämtlicher für Wendehammer und Bennostraßen-Ertüchtigung benötigten Fremdfurstücke (70, 74, 75, 363, 391, 392) zu erbringen — hilfsweise die Sicherung über ein Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BauGB) statt bloßer freihändiger Ankäufe; (2) einen prüffähigen Nachweis einer RASSt-06- und DIN-14090-konformen Wendeanlage für dreiachsige Abfallsammel- und für Feuerwehr-Hubrettungsfahrzeuge vorzulegen; (3) eine statische Untersuchung und Bauzustandserfassung des unter der Bennostraße verlaufenden Elsengraben-Durchlasses (Gewässer 2. Ordnung) vorzulegen, die seine Tragfähigkeit gegenüber der Querschnittsverschiebung und dem Schwerlast-Baustellenverkehr belegt; (4) eine erneute Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Knotenpunkts und der Einzelzufahrt durchzuführen und das Verfahren auszusetzen, bis die gesicherte Erschließung (§ 30 BauGB) nachgewiesen ist. Vorsorglich wird die Verletzung von § 30, § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 30 · § 1 Abs. 3 · § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB · BauO Bln § 5 · DIN 14090 · RASSt 06 (Bild 58/59) · Berliner Mobilitätsgesetz · Berliner Baumschutzverordnung

## B.13 Schienenverkehr — DB-Auskunft belegt absehbare Intensivierung des Güterbahnhofs; Lärm- und Erschütterungsprognose auf zu günstigen Annahmen

Eine Auskunft der Deutschen Bahn AG (Büro des Konzernbevollmächtigten für das Land Berlin) vom Juni 2021 an die Bürgerinitiative belegt die Absichten des Betreibers für den unmittelbar angrenzenden Güterbahnhof Berlin Nordost. Sie bestätigt die intensive heutige Nutzung als Materialverteilzentrum für Bahnbaustoffe, das erklärte Ziel von DB und Senat, mehr Verkehr auf die Schiene zu verlagern, sowie »erste Überlegungen«, den Bahnhof mittelfristig noch intensiver zu nutzen:

*»Auch eine mögliche Wiederinbetriebnahme der Ablauffanlage stehen zur Diskussion. Damit wäre ein verstärkter Bahnbetrieb im nördlichen Teil des Bahnhofes denkbar.« — und zur ausdrücklichen Frage nach einer Gleisverschiebung in westliche Richtung erfolgte keine Verneinung. (DB AG, 16.06.2021)*

Diese angekündigte Intensivierung trifft die tragenden Annahmen der Gutachten an mehreren Stellen. Erstens unterstellt das Erschütterungsgutachten (Müller-BBM M175605/01, 26.07.2023), dass Rangierbetrieb ausschließlich am Tag stattfindet:

*»Unter der Annahme, dass Rangierfahrten lediglich tagsüber stattfinden, werden die prognostizierten Maximalwerte für Fahrten auf den Rangiergleisen nur den Anhaltswerten für den Tagzeitraum gegenübergestellt.« — Müller-BBM M175605/01*

Diese Annahme bricht an der angekündigten Wiederinbetriebnahme der Ablauffanlage: Nacht-Rangierbetrieb wird realistisch, eine Nachtbetrachtung fehlt jedoch vollständig. Bereits die Tagwerte überschreiten massiv —  $KBF_{max,prog} = 0,20$  bis  $2,94$  gegenüber  $A_{u,Tag} = 0,15$  —, und nachts gelten strengere Anhaltswerte ( $A_{u,Nacht} = 0,10$ ;  $A_{r,Nacht} = 0,05$ ). Das ist ein Prognose- und Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB), belegt durch die eigene Gutachtenannahme im Zusammenspiel mit der DB-Auskunft.

Zweitens hängt die Einhaltung der Anhaltswerte an der unveränderten Gleislage: Das Gutachten hält sie nur »erst ab einem lichten Abstand von  $a \geq 20$  m zwischen dem nächsten befahrenen (Rangier-)Gleis und einer Wohnbebauung« für einhaltbar. Eine — von der DB nicht ausgeschlossene — Gleisverschiebung nach Westen verkürzt diesen Abstand und reißt die

Anhaltswerte auch tags. Die Planung behandelt die heutige Gleislage als fix, obwohl der Betreiber dies offenlässt.

Drittens verzichtet die Schalltechnische Untersuchung auf eine Neuberechnung mit dem Argument, der Deutschlandtakt 2030 weise weniger Nacht-Zugbewegungen aus (im Mittel –18,7 % nachts) und bilde damit eine Situation »auf der sicheren Seite« ab. Dieses Linienfahrplan-Argument erfasst jedoch den Rangier-, Ablauf- und Materialverteilterbetrieb des Güterbahnhofs nicht — also gerade die Quelle, deren Intensivierung die DB ankündigt. Die »sichere Seite« gilt nur für den Durchgangsverkehr.

Viertens fehlt die Datengrundlage: Die DB erklärt selbst —

*»Konkrete Zahlen zu Umschlagmengen oder Zugzahlen liegen nicht vor.« — DB AG, 16.06.2021*

Wenn der Betreiber keine belastbaren Zahlen nennt, kann die Immissionsprognose die künftige Auslastung dieser Quelle nicht seriös bewerten; die Unsicherheit spricht gegen die Annahme der »sicheren Seite«. Das Gutachten bezog zwar das gesperrte (nicht entwidmete) Gütergleis INTECH/ALBA mit 10/10 Zügen ein — ein einzelnes Reaktivierungsszenario —, nicht aber die breitere Ablauf-, MVZ- und City-Logistik-Intensivierung.

Fünftens löst die DB den Konflikt rhetorisch über »bahnnahes Bauen« (Schallschutz, Grundrissorientierung) — also den passiven, empfängerseitigen Ansatz, der nach BVerwG 4 CN 2.06 kein gleichwertiger Ersatz für den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) ist (vgl. B.2 sowie Abschnitt E.5a). Bezeichnend ist, dass der Betreiber, der die Anlage ausbauen will, die Last auf die heranrückenden Bewohner verlagert — die unbewältigte Gemengelage.

Klarstellend: Die Auskunft ist von Juni 2021, informell und bewusst vorsichtig formuliert (»erste Überlegungen«, »zur Diskussion«, »denkbar«). Sie belegt keinen Ausbaubeschluss, wohl aber die Absehbarkeit der Entwicklung. Genau darauf kommt es an: Die Behörde durfte sich nicht auf das günstigste Szenario (Tag-Rangierbetrieb, feste Gleislage, sinkender Linienverkehr) zurückziehen, während der Betreiber Intensivierung signalisiert (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB).

### **Forderung und Rügevorbehalt**

Es wird gefordert, (1) die Erschütterungsprognose fortzuschreiben und ein realistisches Intensivierungsszenario des Güterbahnhofs — einschließlich Nacht-Rangier-/Ablaufbetrieb und einer möglichen Gleisverschiebung nach Westen — einzustellen; (2) die Schienenlärmimmissionen unter Einbeziehung des Rangier-, Ablauf- und MVZ-Betriebs (nicht nur des Deutschlandtakt-Linienfahrplans) auf aktueller, vom Betreiber bestätigter Datengrundlage neu zu berechnen; und (3) vorrangig den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) statt bloß passiven Schallschutzes zu prüfen sowie das Verfahren bis dahin auszusetzen. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 50 BImSchG ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB · § 50 BImSchG · DIN 4150-2 (Erschütterungen) · DIN 18005 / 16. BImSchV (Schienenlärm) · BVerwG 4 CN 2.06

## **B.14 Gewerbelärm — Schalleistungspegel auf veraltete Genehmigungsdaten rückgerechnet; Abschirmung des Riegels durch Durchgänge entwertet**

Vorab zur Klarstellung: Eine »virtuelle Schallschutzwand« um den Recyclingbetrieb enthält das Gutachten nicht. Die Recyclingbetriebe (ALBA, BTB, HEIM) werden vielmehr als Flächenschallquellen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln modelliert (TA Lärm i. V. m. DIN ISO 9613-2). Die eigentliche Schwäche liegt in der Herleitung dieser Pegel.

Erstens wurden die Schalleistungspegel nicht physikalisch bestimmt, sondern rückgerechnet. Eine erste Berechnung brachte »keine zufriedenstellenden Übereinstimmungen« mit den Betriebsgutachten; daraufhin wurden die Pegel angepasst, bis sie passten:

»... wurden die Schalleistungspegel ... so lange variiert, bis diese Ergebnisse den Mess- und Berechnungsergebnissen aus den Untersuchungen der genehmigungspflichtigen Anlagen entsprechen. Dies geschah iterativ sowohl für den Tag-, als auch für den Nachtzeitraum.« — Schalltechnische Untersuchung, Teil A

Bezugsgröße dieser Rückrechnung sind die betriebseigenen Genehmigungsunterlagen mit Erstellungsjahren von 1992 (HEIM), 1999 (ALBA Holz), 2010/2016 (BTB) und 2020 (ALBA Bau-/Mischabfälle). Die Lärmbasis ist damit in Teilen Jahrzehnte alt und bildet weder den heutigen noch einen intensivierten Betrieb ab. Bezeichnend: Der beim Staub angesetzte pauschale Zuschlag von 20 % »zur Berücksichtigung zukünftiger Erweiterungsmöglichkeiten der emittierenden Anlagen« fehlt beim Lärm vollständig — ein methodischer Widerspruch innerhalb derselben Planung.

Zweitens ist die Belastung am Plangebiet höher, als der zusammengefasste Wert vermuten lässt. Der Vergleich des Gutachtens weist für den BTB-Recyclinghof am alten Immissionsort Detlevstraße 14 noch 44,6 dB(A) tags aus, am Aufpunkt »IO 10 B-Plan« dagegen 55 dB(A) tags — also exakt den TA-Lärm-Tagrichtwert des allgemeinen Wohngebiets, allein durch diese eine Quelle. Die in der Begründung genannte »nur 2 dB(A)«-Überschreitung ist der summierte Wert; die Nähe zur Quelle ist gravierender.

Drittens — und das ist der Kern — hängt der gesamte Lärmschutz an der abschirmenden Wirkung des geschlossenen Riegels. Genau diese Geschlossenheit wird jedoch durchbrochen. Der Schallgutachter (ISU Plan, 28.01.2026) führt selbst aus:

»Eine Schwächung der baulichen Struktur erfolgt i. A. immer zum Nachteil der schalltechnischen Situation. Insbesondere im vorliegenden Fall sollte der sich selbst schützende Baukörper vollständig erhalten bleiben, um die schallschützende Funktion des Gebäuderiegels zu gewährleisten.« — ISU Plan, Stellungnahme Änderung der baulichen Struktur

Auch die Begründung räumt ein, dass »diverse Durchgänge ... die abschirmende Wirkung schmälern« können, »da an den entsprechenden Stellen sodann keine gänzlich geschlossene Struktur mehr besteht«. Gleichwohl werden die Durchgänge — im Abstand von 35 m, mit 3,0 m Höhe und 5,0 m Breite im Erdgeschoss — ohne quantitativen Nachweis pauschal »für unkritisch gehalten«. Eine die Funktion sichernde Verwallung (ca. 2,0 m) an der bahnzugewandten Seite ist nach dem Gutachten nur »wünschenswert, jedoch nicht zwingend notwendig«. Damit beruht die tragende Schutzwirkung auf einer selbstbestätigenden, qualitativen Behauptung, während der Gutachter im selben Schreiben den vollständigen Erhalt des Riegels fordert — ein offener Wertungswiderspruch.

Viertens wird der verbleibende Konflikt nicht gelöst, sondern der Maßstab verschoben: Statt Trennung oder aktivem Schutz hebt die Begründung den zulässigen Tag-Wert über den neuen § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB (textliche Festsetzung Nr. 17) auf 57 dB(A) an. Die »nur 2 dB(A)«-Begründung trägt jedoch nur, solange die Abschirmung wie unterstellt wirkt — was durch die Durchgänge und die bloß »wünschenswerte« Verwallung gerade nicht gesichert ist.

Klarstellend: Es wird nicht behauptet, das Gutachten habe eine fiktive Wand um die Quelle gelegt. Der Vorwurf ist ein anderer und trägt: eine an veralteten Genehmigungsdaten rückgerechnete Emissionsbasis ohne Erweiterungszuschlag, eine quellenah bereits richtwerterreichende Einzelbelastung (BTB 55 dB(A)) und eine tragende Abschirmung, die der Gutachter selbst als schwächungsempfindlich beschreibt, ohne die Durchgänge zu quantifizieren (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB).

## Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, (1) den Gewerbelärm auf aktueller, mess- bzw. betriebsbezogener Emissionsgrundlage — nicht durch Rückrechnung an Genehmigungsdaten von 1992–2020 — und unter Ansatz eines Erweiterungszuschlags analog zur Staubbetrachtung neu zu ermitteln; (2) die Minderung der abschirmenden Wirkung durch die Durchgänge quantitativ nachzuweisen und die schutzsichernde Verwallung verbindlich festzusetzen statt sie nur als »wünschenswert« zu bezeichnen; und (3) vorrangig Trennung bzw. aktiven Schallschutz zu prüfen, bevor der Immissionsrichtwert über § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB auf 57 dB(A) angehoben wird. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 50

BImSchG ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 1 Abs. 6 Nr. 1 · § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB · § 50 BImSchG · TA Lärm · DIN ISO 9613-2 · DIN 18005

## B.15 Nicht ermittelte abwägungsrelevante Belange — Ermittlungsausfall (§ 2 Abs. 3 BauGB)

Die Abwägung setzt voraus, dass die betroffenen Belange zunächst zutreffend ermittelt und bewertet werden (§ 2 Abs. 3 BauGB). Wird ein abwägungsrelevanter Belang überhaupt nicht in den Blick genommen, ist die Abwägung bereits aus diesem Grund fehlerhaft. Für die nachfolgenden Belange ist eine Ermittlung in den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich; die jeweilige Fundstelle ist nachzuweisen, andernfalls ist von einem Ermittlungsausfall auszugehen.

**Störfallrecht / Seveso-Abstand.** Im Umfeld liegen eine Asphaltmischanlage (DEUTAG), mehrere Recyclingbetriebe und ein Güterbahnhof mit Baustoffumschlag. Ob eine dieser Anlagen ein Betriebsbereich nach der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) ist und ob der gebotene angemessene Abstand zur heranrückenden Wohnbebauung (§ 50 BImSchG; EuGH/BVerwG „Mücksch“) in die Abwägung eingestellt wurde, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

**Stadtklima, Kalt- und Frischluft.** Die thermische Klimafunktion der Fläche (Kaltlufteinwirkungsbereich, nächtliche Ausgleichsfunktion) ist im Umweltbericht zwar angesprochen, aber — gemessen an den amtlichen Klimabewertungskarten 2022 und am Zielkonflikt zwischen geschlossenem Lärmschutzriegel und Durchlüftung — unzureichend und teils widersprüchlich ermittelt und bewertet; hierzu im Einzelnen Abschnitt B.18 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a, § 1a Abs. 5 BauGB).

**Bauphase.** Die Gutachten betrachten den Betriebszustand, nicht die mehrjährige Errichtung von ~450 WE: Baulärm (AVV Baulärm), Baustellen- und Schwerlastverkehr über die einzige Bennostraße, Baustaub sowie Bauerschütterungen mit Beweissicherung an der Bestands-Gartenstadt (DIN 4150-3). Diese für die Anwohner oft spürbarste Belastung ist nicht abgehandelt.

**Lichtimmissionen.** Ein nachts betriebener Güterbahnhof und Gewerbe verfügen über Betriebs- und Rangierbeleuchtung (Mastfluter), die auf den unmittelbar gegenüberliegenden, bis zu 7-geschossigen Riegel und dessen Schlafräume einwirkt. Eine Beurteilung nach den LAI-Hinweisen zu Lichtimmissionen fehlt.

**Starkregen- und Überflutungsvorsorge.** Mit der Versiegelung von 3,1 ha steigt der Oberflächenabfluss. Ob neben dem Entwässerungskonzept für den Normalfall ein Überflutungsnachweis bei Starkregen (DWA-A 118) — auch zugunsten der tiefer liegenden Nachbarschaft — geführt wurde, ist nicht ersichtlich.

**Tieffrequenter Schall / Infraschall.** Brecher der Bauschuttzubereitung und der Rangierbetrieb erzeugen tieffrequente Anteile, die eine A-bewertete Flächenschallquelle (vgl. B.14) nicht abbildet. Eine Beurteilung nach DIN 45680 (vgl. TA Lärm Nr. A.1.5) fehlt — gerade nachts und in geschlossenen Innenhöfen relevant.

**Gefahrgut auf der Schiene.** Auf der angrenzenden Güterstrecke und im Güterbahnhof ist Gefahrguttransport möglich. Ein Freisetzungs- bzw. Störfallrisiko für ~900 Bewohner unmittelbar an der Trasse wurde nicht betrachtet (verzahnt mit dem Störfallrecht).

**Elektromagnetische Felder.** Der Riegel steht unmittelbar an der elektrifizierten Bahn; Oberleitung und etwaige Bahnstromanlagen erzeugen niederfrequente Magnetfelder. Eine Prüfung nach der 26. BImSchV ist nicht ersichtlich.

**Ortsbild und Gartenstadt-Charakter.** Ein bis zu 7-geschossiger Riegel tritt einer niedrigen Gartenstadt gegenüber. Die Begründung erklärt „Kultur- und sonstige Sachgüter“ pauschal für nicht relevant; die Einfügung ins Ortsbild und ein etwaiger Ensemble-/Gartenstadtschutz sind nicht erkennbar gewürdigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

**Besonnung der Bestandsnachbarn.** Die vorliegende Verschattungsstudie bewertet die Besonnung der Gartenstadt nicht: Sie untersucht ausschließlich den Schattenwurf der Neubauten

nach Osten auf das Zauneidechsenhabitat der Bahnfläche und misst dort den ökologisch relevanten Verschattungsanteil in m<sup>2</sup>. Eine Besonnungsberechnung der westlich gegenüberliegenden niedrigen Gartenstadt nach DIN EN 17037 / DIN 5034 fehlt; die Begründung leitet die Unbedenklichkeit allein aus dem Abstandsflächenrecht (keine Überlagerung der Abstandsflächen) her. Da das vorhandene Schattenmodell für die Ostseite Schattenwürfe von mehreren tausend Quadratmetern belegt, ist der spiegelbildliche Morgenschatten des bis zu 7-geschossigen Riegels nach Westen auf die Gartenstadt zu ermitteln — formale Abstandsflächeneinhaltung ersetzt den materiellen Besonnungsnachweis nicht (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; DIN EN 17037 / DIN 5034).

**Kapazität der sozialen Infrastruktur.** Über die im städtebaulichen Vertrag angesprochenen Folgekosten hinaus fehlt der konkrete Nachweis verfügbarer Kita- und Schulplätze für ~900 zusätzliche Bewohner (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Es wird nicht behauptet, dass jeder dieser Belange in den umfangreichen Unterlagen an keiner Stelle erwähnt wird. Verlangt wird der Nachweis einer tatsächlichen Ermittlung und Bewertung; soweit ein solcher nicht geführt werden kann, liegt für den jeweiligen Belang ein beachtlicher Ermittlungs- und Bewertungsfehler vor.

### Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, für jeden der vorgenannten Belange entweder die Fundstelle der Ermittlung und Bewertung in den Verfahrensunterlagen zu benennen oder die Ermittlung nachzuholen und das Ergebnis in die Abwägung einzustellen. Für die Störfall-/Seveso-Problematik (12. BImSchV, § 50 BImSchG), die stadtklimatische Kaltluftfunktion (StEP Klima) und die Bauphase wird die Nachholung vor dem Satzungsbeschluss verlangt. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 5, 7 · § 1 Abs. 7 · § 1a Abs. 5 BauGB · § 50 BImSchG · 12. BImSchV · 26. BImSchV · AVV Baulärm · DIN 4150-3 · DIN 45680 · DIN EN 17037 · DWA-A 118 · LAI-Hinweise Lichtimmissionen · StEP Klima Berlin

## B.16 Kumulative Verkehrs- und Parkraumwirkung benachbarter HOWOGE-Vorhaben — Summationswirkung nicht ermittelt

Eine ordnungsgemäße Verkehrs- und Stellplatzprognose muss absehbare Vorhaben im selben Einzugsbereich als Vorbelastung bzw. Mitfall einstellen. Im unmittelbaren Umfeld plant dieselbe Vorhabenträgerin (HOWOGE) mehrere Wohnvorhaben, die auf dasselbe Straßennetz und denselben Parkraum wirken.

Erstens das Vorhaben Gehrenseestraße 67-77: rund 150 Wohnungen in mehreren Gebäuden mit 5–6 Geschossen und Gewerbe im Erdgeschoss, errichtet auf einer rund 9.000 m<sup>2</sup> großen, derzeit als PKW-Stellplatzanlage genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche. 2025 erfolgte eine positive Rückmeldung des Bezirksamts Lichtenberg, im Februar 2026 eine weitere Bauvoranfrage — nach Angaben der HOWOGE »insbesondere zur Klärung der Themen Freiflächen und Mobilität«.

Zweitens das Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße unmittelbar südlich der Gehrenseestraße (derselbe Bereich, in dem auch der B-Plan XXII-5f liegt): ein Hof- und Hochhausquartier mit mehr als 1.000 Wohnungen auf einem über 6,3 Hektar großen Grundstück (HOWOGE mit Projektpartner), Baubeginn nach derzeitigem Stand 2028. Beide Vorhaben grenzen an dieselbe Gartenstadt wie der vorliegende Bebauungsplan.

Zum Parkdruck: Der auf 0,45 Stellplätze je Wohneinheit reduzierte Stellplatzschlüssel wird im Verfahren u. a. mit einer geringen Auslastung des umliegenden Straßenraums (rund 26 %) — also einer angeblichen Parkraumreserve — begründet. Diese Reserve wird durch die Nachbarvorhaben doppelt entwertet: Das Vorhaben Gehrenseestraße 67-77 vernichtet eine rund 9.000 m<sup>2</sup> große Bestands-Stellplatzanlage und fügt zugleich ~150 Wohnungen hinzu; das Quartier erzeugt weiteren Stellplatzbedarf im selben Einzugsbereich. Die unterstellte Reserve ist damit eine

Momentaufnahme ohne kumulative Betrachtung — ein Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB), das die Begründung des reduzierten Schlüssels entwertet.

Zum Verkehr: Das Verkehrsgutachten räumt für den Knotenpunkt Gehrenseestraße/Bennostraße bereits ohne die Nachbarvorhaben ein, dass dieser »im Prognoseplanfall überlastet« sei und sich »Staus bilden, die sich nicht mehr abbauen« (Qualitätsstufe E). Der gesamte planinduzierte Kfz-Verkehr der rund 450 Wohneinheiten wird über die Bennostraße auf eben diese Gehrenseestraße geführt. Die Nachbarvorhaben (~150 WE und >1.000 WE) speisen ihren Verkehr in denselben Korridor und dieselben Knotenpunkte ein. Da das Verkehrsgutachten von 2021 datiert und diese Vorhaben erst 2025/2026 konkret wurden, konnte es die Summationswirkung nicht berücksichtigen; eine Aktualisierung fehlt. Die tatsächliche kumulative Belastung liegt damit deutlich über der ausgewiesenen Prognose — ein Prognose- und Ermittlungsfehler (§ 2 Abs. 3) sowie ein Konfliktbewältigungsdefizit (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Verschärfend kommt hinzu, dass es sich um Vorhaben derselben Trägerin handelt, die der Bezirk bzw. der Senat bereits befürwortet hat. Die Nichtberücksichtigung der eigenen, räumlich benachbarten Planungen ist damit besonders schwer zu rechtfertigen.

Klarstellend: Beide Nachbarvorhaben befinden sich noch in der Planungs- bzw. Bauvoranfragephase (kein festgesetzter Bebauungsplan; das Quartier mit Baubeginn erst 2028). Es wird nicht behauptet, sie seien bereits gesichert. Tragend ist die Absehbarkeit — positive Bezirksrückmeldung 2025, aktive Bauvoranfrage 02/2026, dieselbe Trägerin, derselbe Korridor —, die eine realistische Verkehrs- und Parkraumprognose als Mitfall einzustellen hat; Hebel ist die fehlende kumulative Betrachtung, nicht eine behauptete Fertigstellung.

### Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, (1) die Verkehrsprognose und die Knotenpunktbemessung unter Einbeziehung der absehbaren Nachbarvorhaben (Gehrenseestraße 67-77, Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße) als Mitfall fortzuschreiben; (2) den Stellplatzschlüssel auf einer kumulativen Parkraumbilanz neu zu bemessen, die den Wegfall der rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Bestands-Stellplatzanlage und den Mehrbedarf der Nachbarvorhaben berücksichtigt; und (3) das Verfahren bis zum Vorliegen dieser kumulativen Betrachtung auszusetzen. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3 sowie § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB · § 49 BauO Bln / AV Stellplätze · RASSt 06 · Berliner Mobilitätsgesetz

## B.17 Benachbartes Großvorhaben Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße — überholtes Gewerbeziel, gesättigte Infrastruktur, kumulative Hochhauswirkung

Unmittelbar im Umfeld des Plangebiets bereitet dieselbe Trägerin (HOWOGE, mit Projektpartner Belle Époque, MLA+ Architekten) ein Großvorhaben vor: das Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße, gelegen zwischen Gehrensee-, Wartenberger-, Haupt-, Marzahner- und Wollenberger Straße. Auf 6,3 Hektar entsteht ein Hof- und Hochhausquartier mit mehr als 1.000 Wohnungen (häufig sozial gefördert), rund 4.900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie — im Quartier selbst — einer 3-zügigen Grundschule, zwei Kitas und mehreren Spielplätzen; Baubeginn Oktober 2028, Fertigstellung September 2032. (Die Wohnungszahlen der Trägerin schwanken — 274 bzw. 441 im Bestand, »mehr als 1.000« bzw. in der Pressemitteilung »mehr als 2.000«; zugrunde gelegt wird der belastbare Wert von über 1.000 Wohnungen für dieses Quartier.)

Verkehr und Parkraum: Die kumulative Verkehrs- und Parkraumwirkung ist bereits unter B.16 dargelegt. Hinzu tritt hier die zeitliche Überlappung — Baubeginn 2028, Fertigstellung 2032 —, also paralleler Baustellen- und Schwerlastverkehr mit dem Vorhaben 11-157 über dieselben Zufahrten (verzahnt mit dem Belang Bauphase, B.15), sowie der zusätzliche Bring- und Holverkehr einer 3-zügigen Grundschule im selben Korridor.

Überholtes Gewerbeziel des XXII-5f: Die Begründung stützt ihre Gemengelage- und Trennungsbetrachtung darauf, dass der südlich angrenzende B-Plan XXII-5f das Gebiet zwischen Wollenberger Straße und Bennostraße als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sichern soll. Genau dort entsteht nun ein Wohnquartier mit über 1.000 Wohnungen. Das Gewerbeziel, auf das sich die Abwägung beruft, wird durch die tatsächliche Entwicklung konterkariert; die planerische Grundannahme einer gewerblichen Prägung im Süden ist überholt bzw. in sich widersprüchlich (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 50 BImSchG; vgl. B.12).

Gesättigte soziale Infrastruktur: Dass das Quartier eine eigene 3-zügige Grundschule und zwei Kitas errichten muss, ist ein starkes Indiz dafür, dass die vorhandene Kita- und Schulkapazität im Gebiet bereits ausgeschöpft ist — eben jene Kapazität, auf die sich der Bebauungsplan 11-157 ohne eigenen Nachweis verlässt. Offen ist zudem, ob die Schule und Kitas des Quartiers auch die Kinder aus dem Vorhaben 11-157 aufnehmen oder allein den Quartiersbedarf decken (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB; vgl. B.15).

Kumulative Hochhaus-, Ortsbild- und Besonnungswirkung: Ein Hochhausquartier unmittelbar neben der niedrigen Gartenstadt verschärft die Ortsbild- und Besonnungswirkung kumulativ mit dem bis zu 7-geschossigen Riegel des Vorhabens 11-157. Weder die Ortsbild- noch die Besonnungsbetrachtung des vorliegenden Plans stellt diese Summenwirkung ein (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB; DIN EN 17037 / DIN 5034; vgl. B.15).

Klarstellend: Das Quartier befindet sich noch in der Planung (Werkstattverfahren abgeschlossen, kein festgesetzter Bebauungsplan, Baubeginn erst 2028); die Wohnungszahlen der Trägerin schwanken. Es wird nicht behauptet, das Vorhaben sei gesichert. Tragend bleibt die Absehbarkeit — ein konkreter Zeitplan bis 2032, dieselbe Trägerin, derselbe Korridor —, die eine realistische kumulative Betrachtung verlangt; Hebel ist die unterlassene Summenbetrachtung, nicht eine behauptete Fertigstellung.

### **Forderung und Rügevorbehalt**

Es wird gefordert, (1) das benachbarte Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße in die kumulative Verkehrs-, Parkraum-, Ortsbild-, Besonnungs- und Infrastrukturbetrachtung einzustellen; (2) die Gemengelage- und Trennungsbetrachtung an die tatsächliche Entwicklung (Wohnquartier statt Gewerbe) anzupassen und mit dem Verfahren XXII-5f abzustimmen; und (3) den Nachweis verfügbarer Kita- und Schulkapazität unter Berücksichtigung des Quartiers zu führen. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 5 BauGB ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 2 Abs. 3 · § 1 Abs. 7 · § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 5 BauGB · § 50 BImSchG · DIN EN 17037 / DIN 5034 · AVV Baulärm

## **B.18 Stadtklima und Kaltluftfunktion — geschlossener Riegel quer zur Kaltluftachse, Selbstwiderspruch des Umweltberichts (Umweltatlas Berlin 2022, StEP Klima 2.0)**

Der Umweltatlas Berlin (Klimaanalyse- und Klimabewertungskarten 2022) ist die amtliche und aktuelle Beurteilungsgrundlage für das Stadtklima. Er weist für das Plangebiet und die westlich anschließende Gartenstadt eine klimatisch sensible Lage aus; die folgenden Punkte stützen sich auf diese Karten sowie auf die eigenen Aussagen des Umweltberichts.

Selbstwiderspruch des Umweltberichts: Kapitel II.1.1.5 (Schutzgut Klima) der Begründung stellt selbst fest, das Plangebiet sei im Umweltatlas als Kaltlufteinwirkungsbereich ausgewiesen und »diese Bereiche weisen eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich einer Nutzungsintensivierung auf«; die Brachfläche besitze »Bedeutung für die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion«, und es könne sich der Bereich »zu einer lokalen Hitzeinsel entwickeln«. An anderer Stelle wird gleichwohl »keine erhebliche Beeinträchtigung ... aufgrund der Vorbelastung des städtischen Raumes« konstatiert. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und die zugleich

maximale Intensivierung (~450 WE, bis 7 Geschosse) lassen sich nicht mit dem Hinweis auf »Vorbelastung« wegwägen — ein innerer Widerspruch der Abwägung.

Barrierewirkung des Riegels quer zur Kaltluftachse (Kern): Nach der Klimaanalysekarte 2022 (04.10.1, Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstromdichte) strömt die nächtliche Kaltluft um 04:00 Uhr aus West bis Südwest in den Einwirkbereich. Der Gebäuderiegel verläuft Nord-Süd, also quer zu dieser Strömungsachse, und wird in der Begründung gerade für den Schallschutz »weitgehend geschlossen, ohne Bebauungslücken« empfohlen. Eben dieser geschlossene Querriegel wirkt als Barriere für die bodennahe Kaltluftzufuhr in die westliche Gartenstadt. Der Planungshinweis der Klimabewertungskarte 2022 (04.11.1, Einstufung »hoch«) verlangt das Gegenteil: »eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung«. Der damit offen zutage liegende Zielkonflikt zwischen Lärmschutz (geschlossener Riegel) und Durchlüftung wird in der Begründung nicht behandelt, geschweige denn abgewogen.

Unzureichende Datenbasis: Die Begründung stützt sich auf eine ältere Klimaanalysekarte (04.10.07); die aktuelle Planungshinweiskarte Stadtklima 04.11.1 (2022) mit der Einstufung der nächtlichen Ausgleichsfunktion als »hoch« und ihrem konkreten Planungshinweis (Durchströmbarkeit, Vernetzung mit benachbarten Freiflächen, Mikroklimavielfalt) wird nicht ausgewertet. Auch die in den Karten 04.10.2/04.10.4/04.10.8 dokumentierten Temperaturgradienten von bis zu 9 °C (Luft- und Oberflächentemperatur um 04:00 und 14:00 Uhr) und die nächtliche Abkühlung bleiben unberücksichtigt — ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Konflikt mit dem StEP Klima 2.0: Die Maßnahme M08 »Durchlüften« und der Handlungsansatz 3b »Nächtliches Kühlsystem« (Klimabewertungskarten 2022, 04.11.3) zielen ausdrücklich darauf, die nächtliche Kühlleistung von Grün- und Freiflächen und ihre entlastende Wirkung auf die Siedlungsgebiete zu sichern. Die Überbauung und Versiegelung dieses Kaltluft-Ausgleichsraums steht hierzu in Widerspruch; der StEP Klima 2.0 wird in diesem Punkt nicht als Belang gewürdigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a, § 1a Abs. 5 BauGB).

Gesundheit und Hitzeschutz: Die geschwächte nächtliche Abkühlung erhöht die Wahrscheinlichkeit von Tropennächten und damit die gesundheitliche Belastung gerade vulnerabler Gruppen (Kleinkinder, ältere und vorerkrankte Menschen). Die natürliche Ventilation ist für die nächtliche Regeneration entscheidend; ihre Schwächung trifft diese Gruppen überproportional (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB; Hitzeaktionsplanung, Umweltgerechtigkeit).

Klarstellend: Die Planungshinweise des Umweltatlas sind Soll-Empfehlungen, keine bindenden Verbote; die Bebauung eines Kaltlufteinwirkbereichs ist nicht von vornherein unzulässig. Tragend ist, dass eine amtlich als »hoch« eingestufte, im Umweltbericht selbst eingeräumte Klimafunktion und der konkrete Konflikt zwischen geschlossenem Lärmschutzriegel und gebotener Durchströmbarkeit weder vollständig ermittelt noch abgewogen wurden.

## Forderung und Rügevorbehalt

Es wird gefordert, (1) eine stadtklimatische bzw. mikroklimatische Untersuchung (Kaltluft- und Strömungssimulation) auf Basis der Klimaanalyse- und Klimabewertungskarten 2022 vorzulegen, die die Barrierewirkung des geschlossenen Nord-Süd-Riegels auf die nächtliche Kaltluftzufuhr in die Gartenstadt quantifiziert; (2) den Zielkonflikt zwischen Lärmschutz und Durchlüftung ausdrücklich abzuwägen und Maßnahmen zur Durchströmbarkeit (Bebauungslücken bzw. Durchlässe, vgl. B.14) zu prüfen; und (3) den StEP Klima 2.0 (Maßnahme M08, Handlungsansatz 3b) in die Abwägung einzustellen. Vorsorglich wird die Verletzung von § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. a, § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich gerügt (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB); die Rüge erfolgt vorsorglich und zur Wahrung der späteren Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB.

**Rechtsgrundlagen:** § 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: 04.10.1, 04.10.2, 04.10.4, 04.10.8, 04.11.1, 04.11.3) · StEP Klima 2.0

## B.19 Bausubstanz der Bestandsgebäude — keine Beweissicherung; Bauzustandserfassung und persönliche Aushändigung an die Anwohner gefordert

**ERHEBLICH** Tiefbau, Wasserhaltung und Bauerschütterungen können die Substanz der angrenzenden Bestandsgebäude schädigen. Die Unterlagen enthalten keine Beweissicherung und keine Bauzustandserfassung nach DIN 4150-3; die Beweislast droht auf die Anwohner überzugehen.

Das Vorhaben rückt mit tiefen Gründungs- und Baugrubenarbeiten, Rückverankerungen sowie der Ableitung von Schicht- und Grundwasser unmittelbar an vorhandene Wohngebäude heran. Solche Arbeiten können während der mehrjährigen Bauphase Erschütterungen und Setzungen auslösen, die sich als Risse, Setzungs- oder Gefügeschäden an der Substanz der Nachbargebäude niederschlagen (zu den Erschütterungsbefunden im Einzelnen vgl. B.4; die Bauphasenbelastung mit Beweissicherung ist bereits unter B.15 als nicht abgehandelter Belang benannt). Dass das Risiko real ist, räumt der Bebauungsplan selbst ein: Seine Hinweise verlangen bei tiefen Gründungsarbeiten ausdrücklich eine Abstimmung mit der für die Bauwerkserhaltung zuständigen Senatsverwaltung.

Die ausgelegten Unterlagen enthalten gleichwohl weder eine Ermittlung des baulichen Einwirkungsbereichs auf den Bestand noch ein Konzept zur Beweissicherung. Die einschlägige **DIN 4150-3 (Erschütterungen im Bauwesen — Einwirkungen auf bauliche Anlagen)**, die gerade die Wirkung von Erschütterungen auf die Gebäudesubstanz regelt, wird nicht herangezogen; geprüft wird allein die DIN 4150-2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden). Ohne eine dokumentierte Erfassung des Ist-Zustands der Nachbargebäude vor Baubeginn lassen sich spätere Schäden weder zuverlässig dem Vorhaben zuordnen noch gegenüber der Vorhabenträgerin durchsetzen — die Beweislast würde faktisch auf die geschädigten Anwohner abgewälzt.

Der Schutz des Eigentums der Nachbarn (Art. 14 GG) ist ein abwägungserheblicher Belang (§ 1 Abs. 7 BauGB), dessen tatsächliche Grundlagen nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten sind. Geboten ist eine förmliche Beweissicherung durch eine unabhängige, öffentlich bestellte und vereidigte oder vergleichbar zertifizierte sachverständige Stelle — und zwar so, dass das Ergebnis den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern nicht nur intern vorliegt, sondern ihnen persönlich und schriftlich ausgehändigt wird.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Vor Beginn jeglicher Bau-, Gründungs- und Wasserhaltungsarbeiten ist für alle Gebäude im bautechnischen Einwirkungsbereich — einschließlich der angrenzenden Bestandswohnhäuser — eine Bauzustandserfassung (Beweissicherung) durch eine unabhängige, öffentlich bestellte und vereidigte oder vergleichbar zertifizierte sachverständige Stelle nach DIN 4150-3 durchzuführen, mit Rissprotokoll sowie Lichtbild- und gegebenenfalls Messdokumentation. Die Kosten trägt die HOWOGE.
2. Das Beweissicherungsgutachten ist jeder betroffenen Eigentümerin und jedem betroffenen Eigentümer sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern unaufgefordert, persönlich und schriftlich (in Papierform oder als unterschriebene Ausfertigung) auszuhändigen — nicht lediglich bei der Vorhabenträgerin oder der Behörde zu hinterlegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine entsprechende Schluss-Beweissicherung zu erstellen und in gleicher Weise auszuhändigen, damit etwaige Veränderungen für die Betroffenen nachvollziehbar dokumentiert sind.
3. Während der gesamten Bauphase ist an den angrenzenden Bestandsgebäuden ein Erschütterungsmonitoring gegen die Anhaltswerte der DIN 4150-3 (Schutz der baulichen Substanz, ergänzend zu dem auf den Personenschutz gerichteten Monitoring nach B.4) einzurichten; bei deren Überschreitung ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen.
4. Die Verpflichtung zur Beweissicherung, zur persönlichen Aushändigung der Gutachten sowie zur Übernahme von Kosten und nachgewiesenen Schäden ist im städtebaulichen Vertrag mit

echter Drittbegünstigung zugunsten der betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner (§ 328 BGB) verbindlich zu sichern; das Recht der Betroffenen auf ein selbständiges Beweisverfahren nach § 485 ZPO bleibt unberührt.

**Rechtsgrundlagen:** DIN 4150-3 (Einwirkungen auf bauliche Anlagen) · Art. 14 GG (Eigentum) · § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägung) · § 2 Abs. 3 BauGB (Ermittlungs- und Bewertungsgebot) · § 485 ZPO (selbständiges Beweisverfahren) · § 328 BGB (Vertrag zugunsten Dritter)

## C Verfahrensrechtliche Mängel

Unabhängig von den inhaltlichen Mängeln weist das Verfahren formale Fehler auf, die bei einem Festsetzungsbeschluss — soweit beachtlich (§§ 214, 215 BauGB) — zur Unwirksamkeit führen können:

### Nachträgliche Änderung des Stellplatzschlüssels ohne erneute Beteiligung

Der Stellplatzschlüssel wurde im März 2024 auf 0,45/WE reduziert — **nach, aber ausdrücklich nicht als Folge** der formellen TÖB-Beteiligung. Soweit diese Änderung die Grundzüge der Planung berührt — wofür spricht, dass sie eine tragende, maßgeblich mit der ÖPNV-Anbindung begründete Festsetzung betrifft —, hätte sie eine erneute Beteiligung nach **§ 4a Abs. 3 BauGB** ausgelöst. Das Unterbleiben einer solchen Beteiligung stellte dann einen **beachtlichen Verfahrensfehler** nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dar, der innerhalb der Jahresfrist nach § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht werden kann.

### Veralteter Nahverkehrsplan als Bewertungsgrundlage

Der **Nahverkehrsplan Berlin 2019–2023** ist das Bewertungsinstrument für die ÖPNV-Erschließung. Er ist bei einer voraussichtlichen Planrechtsgültigkeit im Jahr 2026/2027 **seit drei bis vier Jahren abgelaufen**. Eine Neubewertung auf Basis eines aktuellen Plans ist erforderlich.

### Schienenlärmprognose: veraltete Datenbasis und ungenügende Behandlung der EBA-Forderung

Das Eisenbahn-Bundesamt hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung (Stellungnahme 26.01.2023) eine Aktualisierung der Zugzahlen auf Basis des Deutschlandtakts 2030 gefordert. Die Schalltechnische Untersuchung (März 2026) hat die Deutschlandtakt-Daten geprüft, aber bewusst nicht verwendet — mit der Begründung, die zugrunde gelegten DB-Daten vom 26.02.2021 stellten eine »worst-case«-Betrachtung dar. Ob diese Annahme die ausdrückliche Forderung der Fachbehörde erfüllt, ist nicht unabhängig belegt und im Abwägungsvermerk nachvollziehbar zu dokumentieren. Ein ungenügender Umgang mit dieser Fachstellungnahme kann einen **Abwägungsausfall** gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB begründen.

### Forderung und Rügevorbehalt

1. Das gesamte Bebauungsplanverfahren ist bis zur Behebung der vorstehend genannten Verfahrensmängel auszusetzen.
2. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts zur Zugzahlaktualisierung ist explizit in den Abwägungsvermerk aufzunehmen und zu beantworten.

3. Alle nach Abschluss der letzten formellen Beteiligung (2023) erfolgten Planänderungen sind in einer neuen Beteiligungsrunde nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

## D Gesamtforderung und Ankündigung rechtlicher Schritte

Wir fordern das Bezirksamt Lichtenberg auf, das Bebauungsplanverfahren 11-157 sofort einzustellen und erst nach vollständiger Behebung aller dargelegten Rechtsmängel erneut zur Öffentlichkeitsbeteiligung auszulegen.

### Zusammenfassung der unerledigten Rechtsmängel

- **Bodenschutz:** Lückenhafte Flächenuntersuchung, ungeklärte Schichtenwasserkontamination, kein behördlich bestätigter Sanierungsabschluss — Verstoß gegen BBodSchG § 4 Abs. 2.
- **Lärmschutz:** Eigenes Gutachten stuft Wohnnutzung als »kritisch« ein (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 75 dB(A), DIN 4109); Schienenlärmprognose auf DB-Daten von 2021 gestützt, EBA-Forderung nach aktualisierten Zugzahlen nicht nachvollziehbar erfüllt; empfohlenes Schalldämmmaß nicht festgesetzt; Absenkung des Schutzniveaus in TF 17 ohne tragfähige Begründung.
- **Artenschutz:** Fehlende Bewertung der Habitatdegradierung durch Gebäudebeschattung auf der Bahnfläche — potenziell unüberwundener § 44 BNatSchG-Verbotstatbestand.
- **Verfahrensrecht:** Wesentliche Planänderung (Stellplatzschlüssel) ohne erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB; veralteter Nahverkehrsplan als Bewertungsgrundlage.
- **Verschattung Bestand:** Fehlende Besonnungsstudie für bestehende Nachbargebäude trotz erheblicher Gebäudehöhen (bis OK 76,0 m NHN).
- **Barrierefreiheit/Mobilität:** S-Bahnhof Gehrenseestraße unstreitig nicht barrierefrei (Begründung S. 44), einzige Rampenvariante laut Verkehrsgutachten technisch untauglich (>100 m, ungeklärte Brückenstatik) — der auf die ÖPNV-»Lagegunst« gestützte abgesenkte Stellplatzschlüssel (0,45) beruht damit auf einem Ermittlungs- und Abwägungsdefizit (§§ 2 Abs. 3, 1 Abs. 7 BauGB).

### Ankündigung rechtlicher Schritte:

- Sollte der Bebauungsplan 11-157 trotz der dargelegten Rechtsmängel zum Festsetzungsbeschluss gebracht werden, werden wir ein Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 VwGO i. V. m. § 246 Abs. 2 BauGB, § 6 AGBauGB Bln (der Bebauungsplan wird in Berlin als Rechtsverordnung festgesetzt) vor dem Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg einleiten.
- Wir sind in Kontakt mit einem auf Bau- und Planungsrecht spezialisierten Rechtsanwaltsbüro und werden die Erfolgsaussichten einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO (Außervollzugsetzung des Bebauungsplans) prüfen.
- Nachrangig und nur für den Fall, dass nach erfolglosem Primärrechtsschutz ein konkreter, bezifferbarer Vermögensschaden (Wertminderung) verbleibt, behalten wir uns die Prüfung von Amtshaftungsansprüchen gegen das Land Berlin (§ 839 BGB i. V. m.

Art. 34 GG) vor. Dabei verkennen wir nicht, dass bauleitplanerische Amtspflichten grundsätzlich nur gegenüber der Allgemeinheit bestehen und ein Drittbezug allenfalls in engen Konstellationen — insbesondere bei Gesundheitsgefahren aus der Altlastensituation (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) — in Betracht kommt; ein solcher Anspruch setzt zudem voraus, dass zuvor der Primärrechtsschutz (Normenkontrolle) ausgeschöpft wurde (§ 839 Abs. 3 BGB).

- Wir werden Parallelstellungen in Kooperation mit dem BUND Berlin (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Berlin), dem NABU Berlin (Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Berlin) sowie lokalen Bürgerinitiativen koordinieren.
- **Staub/Feinstaub:** Heranrückende Wohnbebauung an einen Cluster staubemittlender Betriebe (BTB Recycling-Hof u. a.); anlagenbedingte Zusatzbelastung laut Begründung »nicht irrelevant«, PM10-Tagesüberschreitungen »nicht ausgeschlossen«, ab 2030 bindender PM2.5-Grenzwert bereits überschritten — Verschlechterungsgutachten gleichwohl für »entbehrlich« gehalten. Ermittlungs-/Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB) und Verstoß gegen § 50 BImSchG (vgl. B.11).
- **Erschließung / Detlevstraße:** Detlevstraße abgehängt, gesamter Kfz-Verkehr auf eine Zufahrt (Bennostraße); Wendehammer und Ertüchtigung teils auf privaten Fremdfurstücken, die erst »freihändig« erworben werden müssen (kein Umlegungsverfahren); Knotenpunkt laut Begründung im Prognoseplanfall überlastet. Erschließung nicht gesichert (§ 30 BauGB), Wendehammer-Dimensionierung (RASt 06 / DIN 14090) nicht nachgewiesen (vgl. B.12).
- **Schienerverkehr / DB-Auskunft:** Eine DB-Auskunft (2021) kündigt die Intensivierung des Güterbahnhofs Nordost an (MVZ; Ablaufanlage und City-Logistik »zur Diskussion«; Gleisverschiebung nach Westen nicht ausgeschlossen). Die Erschütterungsprognose unterstellt Rangierbetrieb »nur tagsüber« und einen 20-m-Mindestabstand, die Lärmuntersuchung verzichtet auf Neuberechnung (Deutschlandtakt-Linienfahrplan). Absehbare Entwicklungen unermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB), passiver Schutz statt Trennung (§ 50 BImSchG) (vgl. B.13).
- **Gewerbelärm / Riegel-Abschirmung:** Die Schalleistungspegel der Recyclingbetriebe sind an veraltete Genehmigungsdaten (1992–2020) rückgerechnet (»so lange variiert, bis ... entsprechen«), ein Erweiterungszuschlag wie beim Staub fehlt; BTB erreicht am Plangebiet bereits 55 dB(A) tags. Der tragende Schutz über die Riegel-Abschirmung wird durch Durchgänge geschwächt (Gutachter: Riegel »vollständig erhalten«; Verwaltung nur »wünschenswert«), ohne Quantifizierung; der Richtwert wird über § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) BauGB auf 57 dB(A) angehoben statt gemindert (vgl. B.14).
- **Nicht ermittelte Belange:** Mehrere abwägungsrelevante Belange sind in den Unterlagen nicht ersichtlich ermittelt: Störfall/Seveso-Abstand (12. BImSchV), Bauphase (Baulärm/-staub/-erschütterung, DIN 4150-3), Lichtimmissionen (LAI), Starkregen (DWA-A 118), tieffrequenter Schall (DIN 45680), Gefahrgut, EMF (26. BImSchV), Ortsbild/Gartenstadt, Besonnung der Bestandsnachbarn, Kapazität der sozialen Infrastruktur. Ermittlungsausfall (§ 2 Abs. 3 BauGB) (vgl. B.15).
- **Kumulative Verkehrs-/Parkraumwirkung:** Im selben Korridor plant dieselbe Trägerin HOWOGE weitere Wohnvorhaben (Gehrenseestraße 67-77: ~150 WE auf ~9.000 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage; Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße: >1.000 WE). Ihr Verkehr lädt den bereits »überlasteten« Knotenpunkt Gehrenseestraße/Bennostraße; ihr Stellplatzbedarf und der Wegfall der Parkfläche entwerfen die Parkraumreserve hinter dem 0,45/WE-Schlüssel. Summationswirkung nicht ermittelt (§ 2 Abs. 3 BauGB) (vgl. B.16).
- **Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße:** Unmittelbar benachbart entsteht ein Hof-/Hochhausquartier mit über 1.000 WE (6,3 ha, eigene 3-zügige Grundschule

und zwei Kitas, ~4.900 m<sup>2</sup> Gewerbe, Baubeginn 2028/Fertigstellung 2032). Es konterkariert das Gewerbeziel des XXII-5f (Grundlage der 11-157-Gemengelagebetrachtung), belegt die Sättigung der vorhandenen Infrastruktur und verschärft Ortsbild und Besonnung kumulativ; Verkehrs- und Parkraumwirkung zusätzlich zu B.16 (vgl. B.17).

- **Stadtklima/Kaltluft (Umwelatlas 2022):** Der Umweltbericht räumt selbst Kaltlufteinwirkbereich und »hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung« ein, verneint aber eine erhebliche Beeinträchtigung. Der geschlossene Nord-Süd-Riegel steht quer zum nächtlichen Kaltluftstrom (West/Südwest, Klimaanalysekarte 2022); der Zielkonflikt Lärmschutz/Durchlüftung, der Planungshinweis »gute Durchströmbarkeit« (04.11.1) und der StEP Klima 2.0 (M08) wurden nicht abgewogen (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB) (vgl. B.18).
- **Bausubstanz der Bestandsgebäude (Beweissicherung):** Tiefbau, Wasserhaltung und Bauerschütterungen können die Substanz der Nachbargebäude schädigen; die Unterlagen enthalten keine Beweissicherung und keine Bauzustandserfassung nach DIN 4150-3. Gefordert sind eine sachverständige Bauzustandserfassung vor Baubeginn, deren persönliche und schriftliche Aushändigung an die betroffenen Anwohner sowie eine vertragliche Sicherung mit Drittbegünstigung (Art. 14 GG; § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB; § 328 BGB) (vgl. B.19).

## E Präzedenzfälle und einschlägige Rechtsprechung

Die nachfolgenden Urteile des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) und der Oberverwaltungsgerichte stützen die vorstehenden Einwände unmittelbar. Sie sind nach Themenkomplexen geordnet und mit ihrer konkreten Relevanz für den Bebauungsplan 11-157 erläutert.

### E.1 § 35 BauGB / Innenentwicklung / Bodenschutzklausel

**BVerwG (BVerwGE 153, 174) | Az. 4 CN 9.14 | 04.11.2015**

**Leitsatz:** *In einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dürfen jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. Selbst eine Prägung durch die umliegende Bebauung rechtfertigt die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht.*

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Relevanz für B-Plan 11-157: Das Urteil definiert den Begriff der Innenentwicklung. Es stützt nicht den Vorwurf eines konkreten Verfahrensfehlers (der Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt), sondern die Rüge zur Bodenschutzklausel: Diese (§ 1a Abs. 2 BauGB) knüpft an die Innenentwicklung an; eine ca. 3,1 ha große Außenbereichsfläche jenseits des Bebauungszusammenhangs ist keine Innenentwicklung, sodass die Begründungsprämisse »innerstädtische Brachfläche« nicht trägt.

**BVerwG (BVerwGE 169, 29) | Az. 4 CN 5.18 | 25.06.2020**

**Leitsatz:** *Bestätigung von BVerwG 4 CN 9.14: Selbst wenn sich eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen 'möglicherweise positiv für die Innenentwicklung auswirkt', genügt dies nicht, um die Durchführung des beschleunigten Verfahrens oder die Qualifikation als Innenentwicklung zu*

rechtfertigen.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Verstärkt die Argumentation: Der Hinweis in der Begründung auf 'Innenentwicklung' und 'Wohnraumversorgung' genügt nicht, eine Außenbereichsfläche als Innenentwicklungsmaßnahme zu qualifizieren.

**BVerwG** | Az. 4 CN 3.22 | 18.07.2023

**Leitsatz:** § 13b BauGB ist mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG) unvereinbar. Bebauungspläne für Flächen im Außenbereich können nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden, da erhebliche Umweltauswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen sind.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Relevanz für B-Plan 11-157: Das Urteil bestätigt, dass für Außenbereichsflächen kein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung zulässig ist. Da der Plan hier im Regelverfahren mit voller Umweltprüfung aufgestellt wird, ist dies kein eigenständiger Verfahrensfehler; das Urteil unterstreicht aber den Außenbereichscharakter und die Pflicht, die Umweltprüfung auf Vollständigkeit und Aktualität zu prüfen.

## E.2 FNP-Entwicklungsgebot / Überschreitung Grundkonzeption

**BVerwG (BRS 29 Nr. 8) — grundlegendes Urteil** | Az. IV C 74.72 | 28.02.1975

**Leitsatz:** Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nur so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Zentrales Argument: Der FNP weist W4 (GFZ max. 0,4) aus. Der B-Plan setzt GFZ 1,56 fest (Faktor 3,9). Eine derartige Überschreitung kann die Grundkonzeption des FNP (Niedrigdichte-Wohngebiet) nicht unangetastet lassen. Die bedingte Zustimmung der Senatsverwaltung 2018 ist ohne den erforderlichen Nachweis der Gesamtwahrung des W4-Nutzungsmaßes nicht eingelöst.

**OVG Münster** | Az. 7a D 42/98.NE | 28.07.1999

**Leitsatz:** Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind nur dann vom Entwicklungsgebot gedeckt, wenn der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Maßgeblich ist die planerische Konzeption des FNP für den engeren Bereich des Bebauungsplans.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Stützt den Einwand zur FNP-Überschreitung: Die Grundkonzeption des FNP für den Bereich des B-Plans 11-157 ist 'Wohnbaufläche W4' mit max. GFZ 0,4 — also aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Der B-Plan sieht Geschosswohnungsbau mit GFZ 1,56 vor. Dies widerspricht der Grundkonzeption des FNP für diesen engeren Bereich.

## E.3 Artenschutz / Vogelkartierung / Aktualität der Bestandsdaten

**BVerwG** | Az. 9 A 17.25 | 18.11.2025

**Leitsatz:** Bestandserfassungen für artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die älter als fünf Jahre sind, bedürfen einer Überprüfung, ob sie im maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung noch belastbar und aussagekräftig sind. Das BVerwG rekurriert auf eine Faustformel von fünf Jahren. Ob und in welchem Umfang neu kartiert werden muss, hängt von den Ergebnissen dieser Überprüfung ab.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Direkt anwendbar auf B-Plan 11-157: Die einzige Brutvogel-Kartierung stammt aus dem Jahr 2018. Im Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung (Juni 2026) ist sie 8 Jahre alt — weit über der BVerwG-Faustformel von 5 Jahren. Eine Überprüfung auf aktuelle Belastbarkeit fehlt

im Artenschutzfachbeitrag. Dies ist ein methodischer Mangel, der die Grundlage für die Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erschüttert.

**BVerwG** | Az. 9 A 14.07 | 09.07.2008 (BVerwGE 131, 274)

**Leitsatz:** Die artenschutzrechtliche Bestandserfassung muss sich an den allgemein anerkannten fachwissenschaftlichen Standards orientieren; Art, Umfang und Tiefe der Erhebungen richten sich nach den naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalls. Veraltete oder methodisch unzureichende Erfassungen tragen die artenschutzrechtliche Beurteilung nicht.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Stützt den methodischen Einwand: Eine einzige, acht Jahre alte Kartierung wird dem geforderten fachwissenschaftlichen Standard nicht gerecht — zumal der Artenschutzfachbeitrag selbst einräumt, dass sich die Vegetation des Plangebiets seit 2018 zu Wald entwickelt und damit die Habitatbedingungen für Brutvögel grundlegend verändert hat.

## E.4 Abwägungsfehler / Abwägung auf falscher Tatsachengrundlage

**BVerwG (BVerwGE 45, 309)** | Az. 4 C 50/72 | 05.07.1974

**Leitsatz:** Eine Abwägungsentscheidung, die auf einer falschen Tatsachengrundlage beruht (Abwägungsausfall durch Fehlvorstellung über den Sachverhalt), ist fehlerhaft und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Direkt anwendbar: Die Begründung des B-Plans 11-157 nennt das Plangebiet 'innerstädtische Brachfläche', räumt im selben Dokument aber ein, dass § 35 BauGB gilt (Außenbereich). Das ist eine widersprüchliche, auf falschen Prämissen beruhende Abwägungsgrundlage für die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB).

## E.5 Antragsbefugnis der Anwohner im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO)

**BVerwG** | Az. 4 NB 3/92 | 20.08.1992

**Leitsatz:** Auch das private Interesse, von den nachteiligen Auswirkungen einer Planung (Verkehr, Lärm, Erschütterungen) verschont zu bleiben, ist abwägungsrelevant, sofern der Betroffene mehr als nur geringfügig berührt wird; in diesem Fall sind die Betroffenen antragsbefugt nach § 47 Abs. 2 VwGO.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Grundlage der Antragsbefugnis: Die Anwohner stützen ihre Antragsbefugnis nicht auf das (nach der Rechtsprechung allein nicht ausreichende) Interesse am Erhalt der freien Fläche, sondern auf ihre eigenen, mehr als geringfügigen Belange — insbesondere planbedingten Mehrverkehr, Lärm und Erschütterungen (B.4, B.5, B.8; zur Verkehrslärm-Bagatellgrenze vgl. BVerwG 4 BN 22.11, 20.07.2011). Insoweit ist die Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 VwGO gegeben.

### E.5a Lärmschutz / Trennungsgrundsatz bei Neuplanung von Wohngebieten (§ 50 BImSchG)

**BVerwG** | Az. 4 CN 2.06 | 22.03.2007

**Leitsatz:** Bei einem neuen Wohngebiet mit Lärm deutlich über den DIN-18005-Orientierungswerten genügt es nicht, nur lärmabhaltende Bauweise und Schallschutzfenster aufzuerlegen; der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) gebietet, unverträgliche

Lärmeinwirkungen schon konzeptionell zu vermeiden. § 41 Abs. 2 BImSchG ist bei der Neuplanung von Baugebieten nicht anwendbar.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Kernurteil zu B.2: Das Schutzkonzept des B-Plans 11-157 setzt allein auf passiven Schallschutz (lärmrobuster Riegel, Fenster). Bei nachgewiesenen Außenlärmpegeln bis 75 dB(A) nachts und einer vom eigenen Gutachten als »kritisch« eingestuftes Wohnnutzung ist genau dieses Vorgehen abwägungsfehlerhaft.

**BVerwG** | Az. 4 CN 5.98 (BVerwGE 108, 248) / 4 A 1075.04 (BVerwGE 125, 116) | 28.01.1999 / 16.03.2006

**Leitsatz:** Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von bzw. auf die Nutzung nur unerhebliche Immissionen einwirken und städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten.

**Relevanz für B-Plan 11-157:** Ehrliche Einordnung und zugleich Hebel: Der Grundsatz lässt sich überwinden — aber nur bei unerheblichen Immissionen. Hier sind die Immissionen erheblich und gesundheitskritisch, sodass die Ausnahmevoraussetzung gerade fehlt.

## E.6 Übersicht: Präzedenzfälle und ihre Einwandszuordnung

Aktenzeichen / Gericht	Thema	Stützt Einwand	Gewicht
BVerwG 4 CN 9.14 (2015)	Außenbereich ≠ Innenentwicklung	B.9 (§ 35 / Bodenschutzklausel)	Sehr hoch
BVerwG 4 CN 3.22 (2023)	SUP-Pflicht Außenbereich	B.9 / Verfahren	Sehr hoch
BVerwG IV C 74.72 (1975)	FNP-Grundkonzeption unangetastet	B.9 / FNP § 8 Abs. 2	Sehr hoch
OVG Münster 7a D 42/98 (1999)	FNP-Entwicklungsgebot Überschreitung	B.9 / FNP § 8 Abs. 2	Hoch
BVerwG 9 A 17.25 (2025)	5-Jahres-Faustformel Artenschutz	B.7 / B.3 (Artenschutz)	Hoch
BVerwG 9 A 14.07 (2008)	Standards der Bestandserfassung	B.7 (Vogelarten)	Hoch
BVerwG 4 C 50/72 (1974)	Abwägung auf falscher Sachbasis	B.9 (Bodenschutzklausel)	Hoch
BVerwG 4 NB 3/92 (1992)	Antragsbefugnis Anwohner § 47 VwGO	Klagebefugnis Normenkontrolle	Grundlegend
BVerwG 4 CN 2.06 (2007)	Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG: passiver Schallschutz unzureichend	B.2 (Lärm)	Sehr hoch
BVerwG 4 CN 5.98 (1999) / 4 A 1075.04 (2006)	§ 50 BImSchG = Abwägungsdirektive, Ausnahme nur bei unerheblichen Immissionen	B.2 (Lärm)	Hoch

## F Konkrete Verfahrensanträge

**Wir stellen folgende förmliche Anträge:** (Jeder Antrag ist von der Planungsbehörde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB einzeln zu beantworten und der Abwägung zu unterwerfen.)

1. **Einstellung des Verfahrens** bis zur vollständigen, behördlich bestätigten Untersuchung und Sanierung des gesamten Plangebiets nach BBodSchV und BBodSchG — auf Kosten der HOWOGE als Grundstückseigentümerin.
2. **Beauftragung eines unabhängigen Sachverständigengremiums** zur Begutachtung von Boden, Lärm und Artenschutz; die Behörde wird aufgefordert, eine solche unabhängige Überprüfung zu veranlassen und ihre Finanzierung gegenüber der Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag zu sichern.
3. **Erneute förmliche Beteiligung** nach § 4a Abs. 3 BauGB für alle nach der Trägerbeteiligung 2023 vorgenommenen Planänderungen (insbesondere Stellplatzschlüssel).
4. **Vorlage einer vollständigen Besonnungsstudie** für alle bestehenden Wohngebäude im 100-m-Umkreis des geplanten Bauvorhabens nach DIN 5034-1.
5. **Ergänzung des Artenschutzfachbeitrags** um eine eigenständige Bewertung der Habitatfunktionsbeeinträchtigung durch Gebäudebeschattung auf der Bahnfläche — mit expliziter Feststellung, ob § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird.
6. **Neuberechnung der Schallprognose** unter Einbeziehung des Deutschlandtakts 2030 und des geplanten Güterverkehrssubzentrums durch ein von der HOWOGE unabhängiges Institut.
7. **Akteneinsicht** in alle Gutachten, Behördengespräche und Abstimmungsprotokolle, die nicht in der öffentlichen Auslegung enthalten sind, gemäß § 1 IFG Berlin.
8. **Barrierefreie ÖPNV-Erschließung sichern und Stellplatzschlüssel neu bewerten** — verbindliche, zeitlich und finanziell gesicherte Regelung eines barrierefreien Zugangs zum S-Bahnhof Gehrenseestraße (etwa im Zuge des Ersatzneubaus der Gehrenseebrücke) im städtebaulichen Vertrag sowie Neubewertung des auf die ÖPNV-Anbindung gestützten Stellplatzschlüssels von 0,45 vor dem Festsetzungsbeschluss.
9. **Unabhängiges Luftschadstoff- und Staubgutachten** einzuholen, das die planbedingte Verschlechterung gegenüber dem Status quo, die Einhaltung der ab 2030 bindenden Grenzwerte (Richtlinie (EU) 2024/2881, Vorwirkung), die stoffliche Zusammensetzung des Staubs (Quarz-/Mineralstaubanteil) sowie die Kumulation mit Schienen- und planinduziertem Kfz-Verkehr ermittelt und bewertet (vgl. B.11).
10. **Nachweis der gesicherten Erschließung** zu erbringen: dinglich gesicherte Verfügbarkeit aller für Wendehammer und Bennostraßen-Ertüchtigung benötigten Fremdfurstücke (hilfsweise Umlegung statt freihändiger Ankäufe) sowie eine RAST-06-/DIN-14090-konforme Wendeanlage für dreiaxlige Abfallsammel- und Feuerwehr-Hubrettungsfahrzeuge (vgl. B.12).
11. **Fortschreibung der Lärm- und Erschütterungsprognose** unter Einbeziehung eines realistischen Intensivierungsszenarios des Güterbahnhofs Nordost (Nacht-Rangier-/Ablaufbetrieb, mögliche Gleisverschiebung nach Westen, Rangier-/MVZ-Betrieb) auf aktueller, vom Betreiber bestätigter Datengrundlage (vgl. B.13).
12. **Neubewertung des Gewerbelärms** auf aktueller, messbasierter Emissionsgrundlage mit Erweiterungszuschlag, quantifizierter Nachweis der durch die Durchgänge geminderten Riegel-Abschirmung sowie verbindliche Festsetzung der schutzsichernden Verwaltung (vgl. B.14).
13. **Ermittlung der nicht behandelten Belange** nachzuholen bzw. ihre Fundstelle zu benennen — vorrangig Störfall-/Seveso-Abstand (12. BImSchV, § 50 BImSchG),

---

stadtklimatische Kaltluftfunktion (StEP Klima) und Bauphase — und das Ergebnis vor dem Satzungsbeschluss in die Abwägung einzustellen (vgl. B.15).

14. **Fortschreibung von Verkehrsprognose und Stellplatzbilanz** unter kumulativer Einbeziehung der benachbarten HOWOGE-Vorhaben (Gehrenseestraße 67-77, Quartier Gehrenseestraße/Wollenberger Straße) als Mitfall, einschließlich des Wegfalls der rund 9.000 m<sup>2</sup> großen Stellplatzanlage (vgl. B.16).
15. **Einbeziehung des benachbarten Quartiers Gehrenseestraße/Wollenberger Straße** in die kumulative Verkehrs-, Parkraum-, Ortsbild-, Besonnungs- und Infrastrukturbetrachtung sowie Anpassung der Gemengelage- und Trennungsbetrachtung an die tatsächliche Entwicklung (Wohnquartier statt Gewerbe) (vgl. B.17).
16. **Stadtklimatische Untersuchung (Kaltluft-/Strömungssimulation)** auf Basis der Umweltatlas-Klimakarten 2022 vorzulegen, die Barrierewirkung des geschlossenen Riegels auf die Kaltluftzufuhr zu quantifizieren und den Zielkonflikt Lärmschutz/Durchlüftung unter Einstellung des StEP Klima 2.0 abzuwägen (vgl. B.18).

**Frist**

Diese Stellungnahme ist fristgerecht innerhalb der Auslegungsfrist (Auslegung vom [TT.MM.JJJJ] bis [TT.MM.JJJJ] — bitte aus der Auslegungsbekanntmachung eintragen) beim Bezirksamt Lichtenberg von Berlin einzureichen. Bitte um schriftliche Eingangsbestätigung und Mitteilung der Abwägungsergebnisse gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

---

Name, Anschrift und Unterschrift (jede/r Einwender/in einzeln — zur Wahrung der eigenen Antragsbefugnis)      Datum

---

Weitere Unterzeichnende / Beitrittserklärungen auf gesondertem Blatt (jeweils mit Name und Anschrift)