

Ausgabe I

Oktober 2020

1/20

Bebauungsplan 11-168

Ein neuer Bebauungsplan für die Fläche im Ortsteil Fennpfuhl zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße wird aufgestellt.

In dieser Zeitung werden Sie zum Vorhaben informiert und dazu eingeladen, sich aktiv in die Entwicklung des Stadtteils einzubringen!

Termine

vsl. Anfang 2021
Ideenwerkstatt

vsl. Frühjahr 2021
WEISSENSEER WEG
Ausgabe 2

vsl. Mitte 2021
Bürgerforum

WEISSENSEER WEG

vom Wachsen und Werden



Oktober 2020

VORWORT

Sebastian Scheel,
Senator
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



© Ben Gross

Berlin wächst weiterhin in allen Stadtteilen. Es entstehen überall neue, dringend benötigte Wohnungen, Orte für Gewerbe und Arbeitsplätze. Dabei soll unsere Stadt mit ihren Kiezen lebenswert und bezahlbar bleiben. Das Wachstum unserer Stadt muss dabei sozial verträglich, ökologisch nachhaltig und städtebaulich ansprechend gestaltet werden.

Im Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg wird auf dem ehemaligen Busabstellplatz der BVG und den westlich angrenzenden städtischen Flächen in den nächsten Jahren ein neuer Teil Fennpfuhls entstehen. Dabei wollen wir gemeinsam mit den Flächeneigentümer*innen und den Verantwortlichen im Bezirk ein gutes Zusammenspiel von Wohnen und Arbeit in einer hohen städtebaulichen Qualität erreichen. Darüber hinaus werden wir zusätzlich noch eine neue Grundschule und mehr Kita-Plätze schaffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 11-168 ist die Grundlage für diese Entwicklung gegeben.

Die dabei auftretenden Herausforderungen gehen wir zusammen mit dem Bezirk Lichtenberg und den anderen beteiligten Senatsverwaltungen an. Gemeinsam wird es uns an diesem Standort gelingen, diese Ziele zu erreichen, um für die Berlinerinnen und Berliner ein neues Wohnquartier zu errichten, das den Ansprüchen an zeitgemäßes, nachhaltiges und soziales Wohnen gerecht wird.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens steht nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung bevor. Ein nächster Schritt, zu dem ich Sie herzlich einlade.

Die Ihnen vorliegende Zeitung beinhaltet hierzu alle wichtigen Informationen. Auf den folgenden Seiten wird Ihnen unter anderem erklärt, wie das Bebauungsplanverfahren abläuft und welche Möglichkeiten Sie haben, um sich zu beteiligen. Darüber hinaus werden die Aktiven des Kiezes, die beteiligten Projektpartner*innen, Gutachter*innen sowie die Projektverantwortlichen mit Ihren Zielen und Wünschen für das Gebiet und den Kiez vorgestellt. Im Mittelteil der Zeitung finden Sie die Entwürfe des Bebauungsplans.

Ich wünsche Ihnen mit der hier vorliegenden Zeitung eine spannende Lektüre und freue mich über Ihre rege Beteiligung am Verfahren.

Berlin, September 2020

Sebastian Scheel

VORWORT

Kevin Hönicke,
Stellv. Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat
Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit



© Team Redaktion Otto-Nagel-Gymnasium

Liebe Leser*innen, liebe Lichtenberger*innen,

unser Bezirk ist beliebt und verzeichnet seit einigen Jahren Zulauf. Dafür schaffen wir mit privaten und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften unterschiedliche Wohnräume, die den Bedürfnissen der neuen und alten Bewohner*innen entsprechen. Hier in der Großsiedlung Fennpfuhl werden wir in den kommenden Jahren an verschiedenen Ecken spannende und dringend notwendige Entwicklungen begleiten. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Versorgung mit sozialer Infrastruktur ziehen schon heute viele junge Familien mit Kindern hinzu. An einigen Stellen werden Wohnungsneubauvorhaben realisiert, die an die städtebaulichen Qualitäten der bestehenden Siedlung anknüpfen und diese weiterentwickeln - wie in diesem Projekt.

Für die Entwicklung des Geländes des ehemaligen Busabstellplatzes sieht die Planung Wohnungsbau, ergänzt durch Spiel- und Sportflächen sowie multifunktionale Freiflächen vor. Ich lade Sie ein, sich die Planungen anzusehen, eine Meinung zu bilden und in einem nächsten Schritt zu beteiligen.

Das Bauvorhaben wird die Großwohnsiedlung nach Norden hin begrenzen und eine städtebauliche Kante schaffen. Ich persönlich nehme die Siedlung als sehr durchgrünt wahr, die durch kleinteilige Ergänzungen auch in Zukunft ein lebenswertes Quartier für Jung und Alt darstellen wird. Um das zu schaffen, muss die neue Bebauung so geplant werden, dass sie sich gut an die bereits bestehende anschließt sowie die aktuellen und zukünftigen Bedarfe zum Beispiel an sozialer Infrastruktur nicht nur mitdenkt, sondern auch mit umsetzt. Warum? Die Siedlung wird in den kommenden Jahren neben einem Bevölkerungszuwachs auch einen Generationenwechsel durchleben, der sich schon jetzt abzeichnet. Daher müssen wir die Frei- und Erholungsräume so gestalten und aufwerten, dass möglichst viele unterschiedliche Bewohner*innen sich in diesen bewegen und wohlfühlen können.

Ich freue mich auf Ihre Ideen für die Weiterentwicklung unseres Bezirks.

Berlin, August 2020

Kevin Hönicke

ZWISCHEN KIEBITZ & KATALYSATOR

Das Gebiet des Bebauungsplans zwischen der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße, dem Volkspark Prenzlauer Berg und der Kleingartenanlage Langes Höhe e.V. ist ein Ort mit Nachholbedarf - rau aber mit Potential. Er ist zentral gelegen und gut an den ÖPNV angebunden. Vor allem als Transitraum und als Parkplatz. Genutzt wird er von Anwohnenden, Nutzer*innen der Sport- und Freizeitanlagen, Gewerbetreibenden und der BVG. Geprägt ist das Gebiet besonders durch seine Nähe zum Grünen auf der einen und den Verkehrsachsen sowie den Wohnhochhäusern auf der anderen Seite.

Da sich die Fläche größtenteils im Besitz des Landes befindet und zentral gelegen ist, gehört sie zu diesen Orten, die besonders dazu beitragen können, die Entwicklungsziele des Senates zu erreichen. Diese lauten kurz gesagt: Bezahlbare Wohnungen in einer ökologischen und nachhaltigen Stadt herzustellen. Damit eine Stadt nachhaltig funktionieren kann, muss für Erholung genauso gesorgt sein, wie für Erziehung, Bildung, Wirtschaft und Soziales. Wie das gelingen kann, möchten wir gemeinsam mit Ihnen in den kommenden Monaten erarbeiten.



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Luftbild mit Blick auf den Geltungsbereich



© Bundesarchiv, Bild 183-1984-0403-025 / Zimmermann, Peter / CC-BY-SA 3.0
Ho-Chi-Minh-Straße (heute Weißenseer Weg); im Bild als Querstraße der damaligen Leninallee (heute wieder Landsberger Allee) zu erkennen, 1984

Quo Vadis, Berlin?
Gemeinsam Stadt entwickeln

Stadtentwicklung geht uns alle an: Von der Wohnung bis zur Arbeit, vom Spiel- bis zum Sportplatz. Stadt geht uns alle an, weil sich in ihr ein Abbild unserer Gesellschaft spiegelt und weil sich in den letzten Jahren immer mehr gezeigt hat, dass Viele über den Zustand und die Entwicklung der Stadt mitsprechen wollen.

Wir alle, vor allem die Berliner*innen, wissen seit Jahren, wie schwer es ist, die geeignete Wohnung zu finden. Wir alle wissen, wie gut es ist, wenn die Wege kurz und die ÖPNV-Anbindung nah und verlässlich ist. Wir alle wissen, dass sich Berlin ständig verändert. Diese Veränderungen begrüßen wir beizeiten. In einem anderen Moment wird die Aufregung groß, wenn an den Bedarfen „vorbeigeplant“ wurde. Im Land Berlin ist ein Selbstverständnis gewachsen, dass sich eine gute Stadtentwicklung über das gemeinsame Planen und Diskutieren - über die Partizipation - realisieren lässt.

Im Fall des Bebauungsplans 11-168 wird ein vollumfängliches Verfahren gewählt. Das bedeutet, dass u.a. Umwelt- und Verkehrsgutachten genauso Einfluss auf die künftige Entwicklung haben, wie soziale und ökonomische Aspekte. Im Rahmen eines Bebauungsplans ist Beteiligung vorgeschrieben. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan in der Planungsphase von der interessierten Öffentlichkeit kommentiert werden kann. Im vorliegenden Fall soll Beteiligung schon früher und auf einer konzeptionellen Ebene eingesetzt werden. Mit Anrainern und Bürger*innen des Quartiers und allen interessierten Berliner*innen sollen Bedarfe für die Zukunft und mögliche Herausforderungen früh erkannt und diskutiert werden. Durch die gemeinsame Planung sollen am Ende die passenden Nutzungen und damit die Eckpfeiler einer Bebauung gefunden werden.

Status Quo
Die Fläche und der Ort

Plattenbauten und viel Grün - Der mit 1,75 km² relativ kleine Ortsteil Fennpfuhl, früher Lichtenberg Nord zugehörig, wurde erst 2001 als eigener Ortsteil anerkannt.

Der 6,48 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 liegt im nördlichsten Teil Fennpfuhls. Es grenzt südlich an die Kleingartensiedlung „Langes Höhe“ und westlich an den Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich 6- bis 10-geschossige Wohnbebauung. Westlich wird der Geltungsbereich durch die Bezirksgrenze und den Volkspark Prenzlauer Berg definiert. Der Bestand rund um den Geltungsbereich ist geprägt von Freiräumen sowie Wohn- und Gewerbestruktur. Der Fennpfuhl, welcher den Geltungsbereich umgibt, gilt als in sich geschlossenes Wohngebiet mit sozialer Infrastruktur, hat jedoch durch die großen Verkehrstrassen eine etwas isolierte Lage. Mit städtebaulichen Maßnahmen wie neuen verbesserten Wegebeziehungen wurde versucht, Barrieren abzubauen. Zudem profitiert das Gebiet von Nahversorgungs- und Freizeitangeboten rund um den nahegelegenen Fennpfuhlpark. Derzeit wird ein Großteil des Geltungsbereichs des B-Plans als Parkplatz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) sowie als öffentlicher, kostenloser Parkplatz genutzt. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich Tennisplätze mit zugehörigem Funktionsraum, das Vereinsheim der Kleingartenanlage sowie eine Tempohome-Anlage auf einem ehemaligen Sportplatz.

Der Wohnungsbestand im Bezirk Lichtenberg soll in den kommenden Jahren gesteigert werden. So auch im Entwicklungsquartier Hohenschönhauser Straße/ Weißenseer Weg. Es sollen 600 neue Wohneinheiten entstehen, die städtebaulich mit den bestehenden Stadtstrukturen korrespondieren. Die attraktive, zentrumsnahe Lage bringt eine sehr gute Erreichbarkeit mit sich, weshalb ein autoarmes Quartier angestrebt wird. Dies soll auch der Schaffung ruhiger Innenhöfe dienen.

DIE HISTORIE DES ORTES

Orte unterliegen einem stetigen Wandel. Ihre Geschichte spiegelt dabei die politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen wider. Mithilfe historischer Karten von 1928 bis 1987 und zahlreicher anderer Quellen wird die Entwicklung dieses Gebiets im Folgenden skizziert.

1928 ist das Gebiet des heutigen Geltungsbereiches für den B-Plan 11-168 mehrheitlich unbebaut, lediglich am Weißenseer Weg sind vereinzelt Gebäude dargestellt. Der Kleingartenverein „Langes Höhe“, direkt angrenzend an den Geltungsbereich, wurde nach eigenen Angaben bereits 1906 auf „ödem“ Land von Otto Lange gegründet und ist mit mehr als fünf Hektar sogenanntem „Laubenpieperland“ die viertälteste Kleingartenanlage Berlins. Eingefasst von der Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg entwickelten sich neben „Langes Höhe“ zahlreiche Kleingartenkolonien mit kleinteiligem Wegesystem. In der Nachkriegszeit formierten sich die Vereine teilweise neu, richteten ihre Gärten wieder her und einige Kleingärtner*innen wurden aufgrund der dramatischen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg zu „Dauerbewohner*innen“ ihrer Lauben.

Die Mehrheit der Kleingärten und einzelne Gebäude am Weißenseer Weg müssen jedoch im Zuge neuer städtebaulichen Entwicklungen der DDR weichen oder als „Trümmerkippe“ für Kriegsschutt dienen (heute: Volkspark Prenzlauer Berg). Lediglich „Langes Höhe“ und die nördlich angrenzenden Kleingärten (mit wechselnden Namen) bleiben seither an diesem Ort in ihrer Ausdehnung erhalten. Die Karte von 1986 macht deutlich, wieso die Kleingärten und die Gebäude weichen mussten: Sowohl der große Parkplatz, der Sportplatz als auch die Tennisplätze wurden errichtet und sind bis heute in ihrer Anordnung nahezu unverändert. Der Sportplatz wird derzeit für Tempohomes genutzt. Südlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 11-168 ist zudem Ende der 1960er Jahre der nach dem Zweiten Weltkrieg dringend benötigte Wohnraum entstanden. Die sechsgeschossige Wohnbebauung ist in ihrer Grundform bis heute unverändert.

Auch die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr.11-168 hat sich im Laufe der Zeit verändert. Das Gebiet südlich der Hohenschönhauser Straße wurde in Plattenbauweise errichtet. Neben der

überwiegenden Planung von Wohnnutzungen wurde u.a. auch ein Schulstandort integriert.

Östlich des Weißenseer Wegs wurde Anfang der 50er Jahre das Sportforum gebaut. Hier trainierte der DDR-Sportclub SC Dynamo Berlin, u.a. in der Dynamo-Sporthalle, die bis heute erhalten ist. Hauptnutzer des Sportforums ist heute der Olympiastützpunkt Berlin - der größte Stützpunkt in Deutschland - aber auch rund 20 Vereine sind hier beheimatet. Das Forum umfasst 35 Sportanlagen, die sowohl für den Spitzen-, Nachwuchs-, Leistungssport, als auch für den Breitensport genutzt werden.

Das ehemalige DDR-Sporthotel mit Restaurant und Kongresszentrum des Sportforums Hohenschönhausen (Ecke Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße) wurde Ende der 70er Jahre als Vorzeige-Komplex errichtet. Im Restaurant gingen Franziska van Almsick und Claudia Pechstein ein und aus. Dieser Komplex hat jedoch mittlerweile ausgedient: Eingeschlagene Fenster und zugemauerte Türen prägen das Erscheinungsbild. Das Gelände ist inzwischen an einen privaten Investor verkauft, der in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg Zukunftspläne schmiedet.

Die historische Bebauung aus dem 19. Jahrhundert an der Konrad-Wolf-Straße, südlich des Sportforums, wurde mittlerweile durch Neubauten (u.a. Büro- und Geschäftszentrum Hohenschönhauser Tor Center) ersetzt.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11-168 wird von zwei großen Straßenzügen begrenzt: Hohenschönhauser Straße und Weißenseer Weg. Letzterer existiert bereits seit mehr als 150 Jahren und war die damalige Verbindung zwischen den Dörfern Weißensee und Lichtenberg. Der Begriff ‚Weg‘ ist hier jedoch irreführend: Seit dem Ende der 1970er Jahre handelt es sich beim Weißenseer Weg um eine rund 25 Meter breite und mit Straßenbegleitgrün (Büsche, Bäume) bepflanzte Promenade.



© 2011 - 2020 KGV Langes Höhe e.V.

Kleingärten erfüllen in der Stadt wichtige Funktionen, vor allem eine soziale, wie hier beim Sommerfest 1955 in „Langes Höhe“



© Neil Hester 1990 [Flickr]

Straßenschild der Ho-Chi-Minh-Straße (heute Weißenseer Weg); im Bild als Querstraße der damaligen Leninallee (heute wieder Landsberger Allee) zu erkennen, 1990



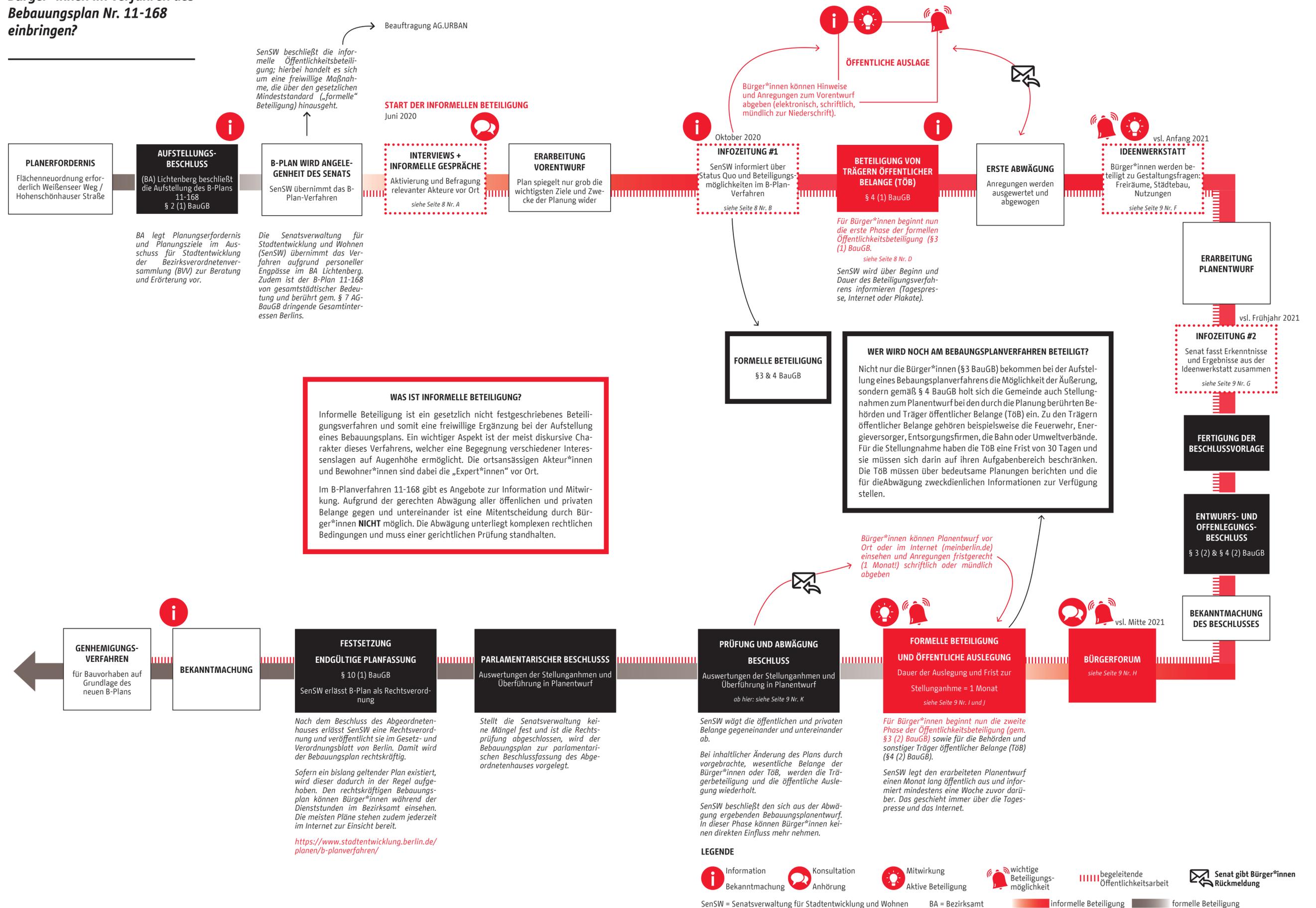
© 2011 - 2020 Landesarchiv Berlin 2020



© 2011 - 2020 Landesarchiv Berlin 2020

Der Geltungsbereich (rot) und die unmittelbare Umgebung im Jahr 1928 (links) und 1986 (rechts).

Wann und wie können sich Bürger*innen im Verfahren des Bebauungsplan Nr. 11-168 einbringen?



VON DER B-TEILIGUNG ZUM B-PLAN

Bürgerbeteiligung ist ein verpflichtender Teil in der Stadtentwicklung. In letzter Zeit hat sich besonders an der Qualität der Beteiligung viel getan. In Zuge der 2019 veröffentlichten Leitlinien für Bürgerbeteiligung hat das Land Berlin bzw. der Berliner Senat gemeinsame Eckpfeiler einer Beteiligung für kommenden Neubauprojekte bestimmt. Das Ergebnis dieser kooperativen Arbeit ist ein positives Signal an die Stadtgesellschaft:

*Partizipation der Bürger*innen wird ermöglicht und gefördert, um eine nachhaltige, zukunftsfähige Stadt für alle Berliner*innen zu gestalten.*

Für das Beteiligungsverfahren im Rahmen des B-Planverfahrens 11-168 werden die Beteiligungsstufen „Konsultation“ und „Mitgestaltung“ gewählt. Diese Auswahl wird wie folgt begründet: Diese informelle, also freiwillige Beteiligung begleitend zur formellen, also verpflichtenden Beteiligung, soll Anwohnende und Betroffene der Planung nicht nur informieren, sondern lokale Expertise zu einzelnen Teilbereichen in die Aufstellung des Bebauungsplans einfließen lassen. Aus diesem Grund kann man von einer planerischen „Mitgestaltung“ sprechen. Wobei angemerkt sei, dass in dieser Phase nicht über gestalterische Detailfragen beteiligt wird, sondern die Eckpfeiler einer möglichen künftigen Nutzung gelegt werden.

Zu diesen Beteiligungsschritten wird umfassend und transparent informiert. Die Information und auch Aspekte der Konsultation werden während des Beteiligungszeitraums online unter mein.berlin.de zur Verfügung gestellt werden.

Hier bekommen Sie einen Überblick über die Meilensteine und Schritte zur Partizipation im B-Planverfahren 11-168 in Lichtenberg. Sie können sich unter weissenseer-weg@ag-urban.de für den Newsletter eintragen, um rechtzeitig für die kommenden Veranstaltungen, Meilensteine und Änderungen im zeitlichen Ablauf informiert zu sein!

A

In **Interviews** wurden die Anrainer der Fläche nach ihren Bedarfen und Erwartungen an eine Entwicklung befragt. Grundsätzlich wird jedes Anliegen nicht nur auf-, sondern auch ernst genommen. Mit den Erkenntnissen aus den Interviews werden die folgenden Beteiligungsschritte vorbereitet. Es ergibt sich ein „Blumenstrauß“ an Interessen und Ansprüchen, die im Prozess abgewogen werden müssen.

B

Mit der vorliegenden Ausgabe vom **WEISSENSEER WEG #1** wird die Öffentlichkeit informiert, grundlegendes Wissen transportiert und die involvierten Akteure vorgestellt. Es werden transparente Kommunikations- und Planungsstrukturen dargelegt und Ansprechpartner*innen benannt.

D

Das Bebauungsplanverfahren startet und es wird eine formelle **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** geben. Dies erfolgt durch die Auslegung eines ersten Planentwurfs (zwei Varianten) in der Verwaltung, aber auch im Internet unter mein.berlin.de.

Die Beteiligung und die Behördenbeteiligung behandeln den Vorentwurf des B-Plans. Im Verfahren des B-Plans 11-168 wird mit zwei Planvarianten gearbeitet.

In dieser Planungsphase werden allgemeine Planungen diskutiert und erste Auswirkungen auf die Umgebung, bzw. Umwelt dargestellt. Dadurch entsteht eine gute Grundlage für Diskussionen zur weiteren Entwicklung. Die eingegangenen Hinweise der Beteiligten werden an den Planverfasser gerichtet und werden einbezogen. Dabei wird entschieden, welche der beiden Planvarianten bevorzugt wird.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ggf. das städtebauliche und freiraumplanerische Grobkonzept überarbeitet. Unter Umständen muss durch die eingebrachten Anregungen der Planentwurf überarbeitet werden. Es erfolgt jedoch keine Wiederholung, da eine weitere Bürgerbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung noch folgt, so dass Änderungen des Planentwurfs von den Bürger*innen zu einem späteren Zeitpunkt eingesehen und kommentiert werden können.



© AG.URBAN

C

Alle Informationen zur Beteiligung im B-Planverfahren finden Sie unter www.mein.berlin.de und auf der Projekthomepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: www.stadtentwicklung.berlin.de.

E

In einer wachsenden **Ausstellung** soll grundlegendes Wissen zum Verfahren und erste Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung vermittelt werden.

Zeit und Ort der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.



© AG.URBAN



© AG.URBAN

G

Im **WEISSENSEER WEG #2** werden die Erkenntnisse und Ergebnisse aus der Ideenwerkstatt an die Öffentlichkeit kommuniziert. Was haben wir durch die gemeinsame Planung gelernt? Was für Nutzungen werden wir neben Wohnen und Bildung definitiv brauchen und planen?

Was geht an dieser Stelle nicht und warum?

Haben wir schon ein Alleinstellungsmerkmal oder besondere Charakteristika für den Ort gefunden?

F

Die **Ideenwerkstatt** bündelt das gesammelte Wissen und die Nutzungsansprüche der Involvierten. Was braucht das Quartier und was die Stadt? Wie fügen sich neue Wohnungen und eine neue Schule in die Umgebung ein? Was brauchen wir noch und was nicht?

Gemeinsames Stadtplanen wird Möglichkeiten und Grenzen der Planfläche aufzeigen. Wir dokumentieren die Ergebnisse einzelner Lösungsvorschläge und werten diese im Nachgang aus.

H

Mit ausreichender Zeit nach der Veröffentlichung der Ergebnisse gehen wir ins **Bürgerforum**. Die Ergebnisse und ihre Abwägungen und Bewertungen aus der Ideenwerkstatt werden erläutert. Was nehmen wir für die Entwicklung des B-Plans mit? Was haben wir schon für die weiteren Planungsschritte gelernt und wem schreiben wir das ins Hausaufgabenheft?

Der weitere Entwicklungsprozess wird benannt und Ansprechpartner*innen als auch Beteiligungsmöglichkeiten kommuniziert.

I

Ein Zwischenschritt. Der erarbeitete Planentwurf wird dann nochmal mit den Behörden innerhalb der Verwaltung, dem zuständigen Bezirksamt und mit anderen Trägern öffentlicher Belange (zum Beispiel Verkehrsbetriebe, Kirchen, Handels- und Handwerkskammer und Umweltverbänden) abgestimmt.

Dies nennt man die **TöB-Beteiligung**. Es wird lokale, fachbezogene Expertise in den Planungsprozess einbezogen.

Wenn keine gravierenden Bedenken hervorgebracht werden, kann der Bebauungsplan den Bürger*innen im nächsten Schritt im Rahmen der öffentlichen Auslegung – einen Monat lang – präsentiert und erläutert werden.

K

Die öffentlichen und privaten Belange der TöB und der Bürger*innen werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Senat entscheidet über ihre Berücksichtigung oder Zurückweisung. Ergibt sich eine Planänderung wird die TöB-Beteiligung und die Auslegung nochmals wiederholt. Den Einsendern wird das Ergebnis der Entscheidung schriftlich mitgeteilt.

Wenn eine Einigung erzielt wurde, wird der Bebauungsplan **als Satzung beschlossen**. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin wird der Bebauungsplan rechtmäßig und gültig.

Auch online unter: www.berlin.de/landesverwaltungsamt/logistikservice/amtsblatt-fuer-berlin

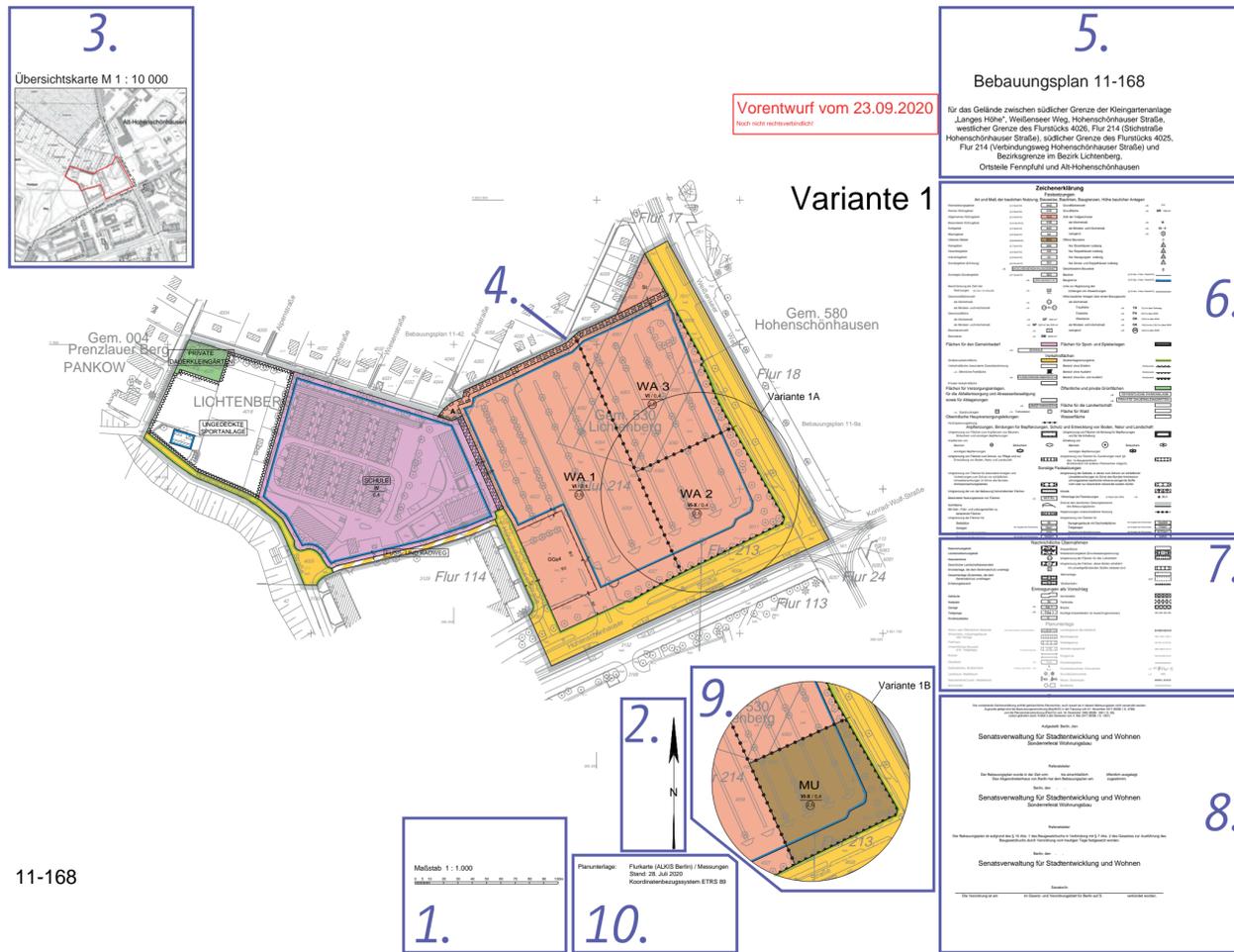
J

Der B-Plan wird ausgelegt. Die TöB-Beteiligung ist abgeschlossen und eingearbeitet. Mit der **öffentlichen Auslegung** wird den Bürger*innen die Möglichkeit gegeben sich letztmalig und verbindlich zum Verfahren zu äußern. Verbindlich bedeutet in diesem Fall, dass sich zu den Eingaben der Bürger*innen verhalten werden muss. Die Eingaben müssen abgewogen und begründet werden.

Das Verfahren wird auch online über mein.berlin.de stattfinden.

WIE LESE ICH B-PLÄNE?

Zahlen, Abkürzungen, Farben. Ein Bebauungsplan ist ein technisches Dokument und kann schnell zu Überforderung führen. Das Lesen und Verstehen ist einer der ersten und auch wichtigsten Schritte der aktiven Stadtentwicklung. Die Senatsverwaltung hat sich dazu entschlossen, für die frühzeitige Beteiligung mit zwei Planvarianten zu arbeiten. Dies ermöglicht eine möglichst hohe Flexibilität im weiteren Prozess.



11-168

1.

Der Maßstab

gibt das Verhältnis einer definierten Länge am Plan zu ihrer Entsprechung in der Natur an. Ein Maßstab von 1:500 bedeutet also, dass 1 cm am Plan 500 cm (bzw. 5 m) in der Wirklichkeit entsprechen.

2.

Nordpfeil

weist zum geografischen Nordpol hin und hilft bei der Einordnung des Plangebiets.

3.

Übersichtskarte

verortet den Geltungsbereich in der näheren Umgebung.

4.

Geltungsbereichsgrenze

Die Grenze bestimmt den Bereich auf den sich die Festsetzung des B-Plans bezieht.

5.

B-Plan-Titel und Verfahrensgegenstand
Beschreibung des Geltungsbereichs.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind fester Bestandteil der Bebauungspläne. Sie werden bei in Kraft treten des Planes ebenso rechtsverbindlich wie die zeichnerischen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen zu den finden Sie auf den Seiten 16/17 (Variante 1) sowie 20/21 (Variante 2).

6.

Legende

Die B-Plan-Legende ist weitestgehend einheitlich. Sie enthält auch Zeichen, die nicht im jeweiligen Plan verwendet werden. Die in der Legende farblich markierten Bestandteile sind diejenigen, welche für den jeweiligen B-Plan relevant sind.

7.

Nachrichtliche Übernahmen

sind Ergebnisse oder Festsetzungen anderer Planungsverfahren (bspw. Fachplanungen).

8.

Verfahrensvermerke der zuständigen Behörde

9.

mögliche Abweichung der Variante 1

10.

Planunterlagen

sind die Voraussetzung für die Erstellung von Bebauungsplänen. Vermessungspläne und Flächennutzungspläne dienen als Grundlage für Bauleitpläne.

Zwei Verordnungen bilden die Grundlage um einen Bebauungsplan richtig interpretieren zu können:

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt die Art der baulichen Nutzung und die Planzeichenverordnung (PlanZV) erklärt die Zeichen und Linien im Plan.

Festsetzungen im B-Plan 11-168

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt, welche Nutzungen auf bestimmten Flächen bzw. Gebieten zulässig sind.

WA Allgemeines Wohngebiet	vorwiegend Wohnen
MU Urbane Gebiete	Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
SCHULE	Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: SCHULE
Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen
Öffentliche und private Grünflächen	mit der Zweckbestimmung: PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

Es werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans folgende Linien unterschieden:

Baugrenzen: dabei darf die Baugrenze nicht überschritten werden

und

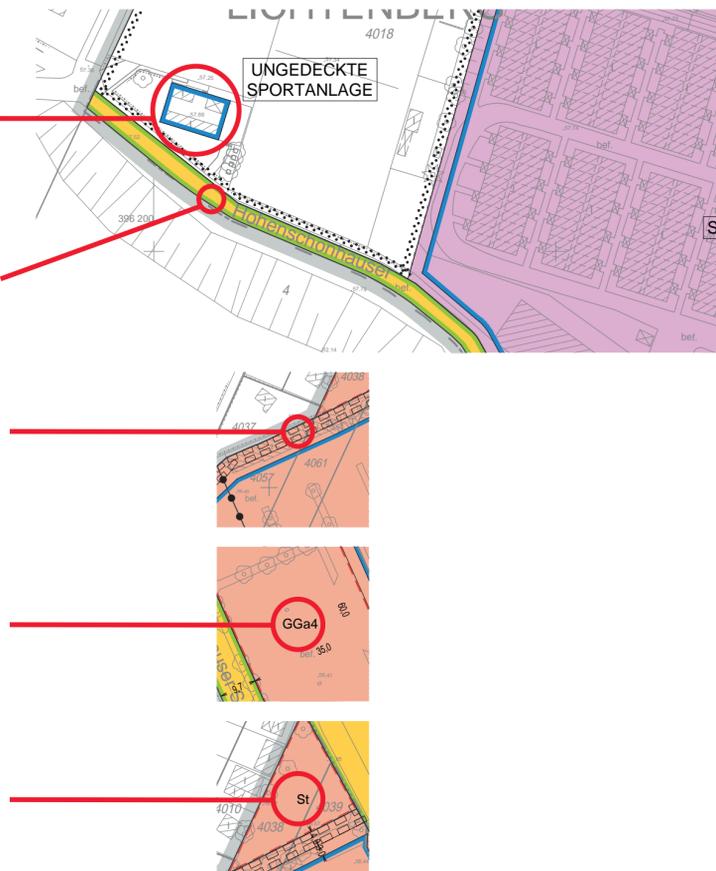
Baulinien: an der Baulinie hingegen muss zwingend gebaut werden. Im B-Plan 11-168 nicht verwendet.

Straßenbegrenzungslinie: Sie grenzt Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegeneinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzung ab.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Auf einem Geh- und Fahrrecht darf nicht geparkt werden. Das Verlegen von Leitungen in einem Wegrechte ist nur möglich, wenn auch ein Leitungsrecht eingetragen ist.

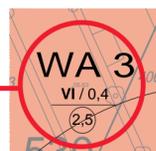
Gemeinschaftsgarage: eine Garage die von mehreren Besitzern benutzt wird. Diese Garage soll 4 Geschosse umfassen.

Stellplätze: ist eine Fläche zum Abstellen eines Fahrzeuges außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

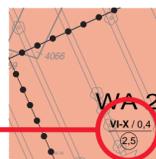


BEISPIELE

Allgemeines Wohngebiet 3, bis zu / max. 6 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,4
Der **Kreis** um die Geschossflächenzahl kennzeichnet das **Höchstmaß**. Hier darf die GFZ von 2,5 nicht zu überschritten werden.



die Festsetzungen des **Allgemeinen Wohngebiets 2 und 3** werden durch voneinander getrennt, im **Allgemeinen Wohngebiet 2** unterscheiden sich die Festsetzungen bei der Anzahl der Vollgeschosse. Es sollen mindestens 6, maximal 10 Vollgeschosse realisiert werden.



Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt, in welchem Umfang ein Grundstück baulich ausgenutzt werden darf.

Grundflächenzahl (GRZ)

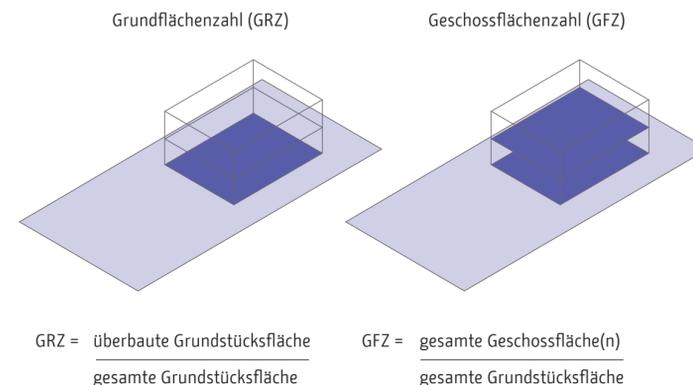
Sie legt das Maß der maximal überbaubaren Fläche fest.

Geschossflächenzahl GFZ

Durch die GFZ ermittelt man die Gesamtfläche aller Geschosse, also die Geschossfläche.

Anzahl der Vollgeschosse

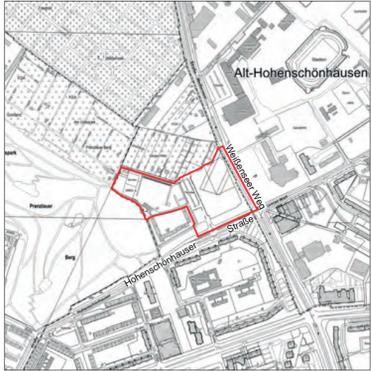
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit römischen Zahlen angegeben, z.B.: „III“ also 3 Vollgeschosse.



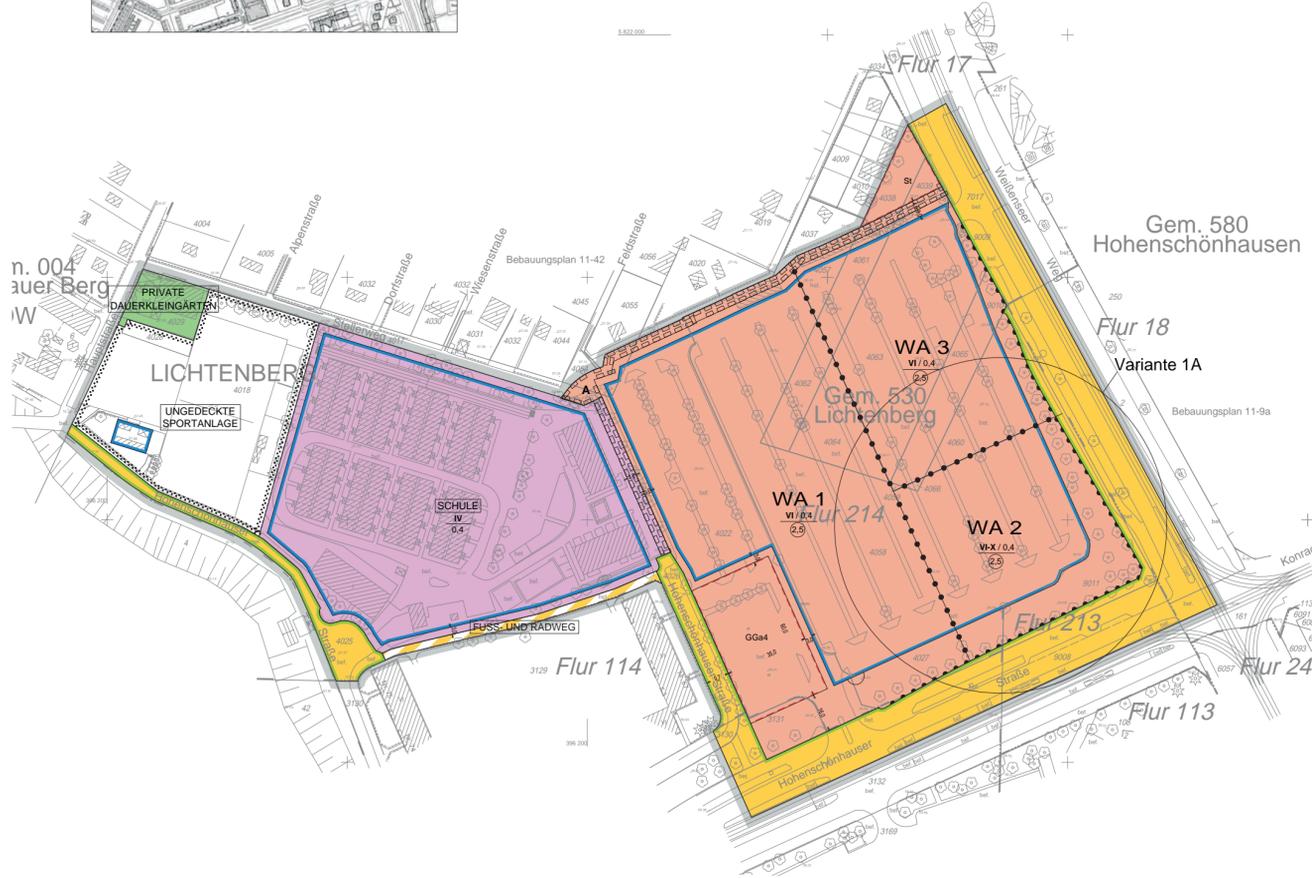
B-PLAN-ENTWÜRFE

Auf den folgenden Doppelseiten sind zwei Planzeichnungen und die textlichen Festsetzungen abgebildet. Damit sollen die beiden möglichen Entwicklungen dargestellt werden. In der ersten Variante soll die Schule zwischen dem heutigen Parkplatz und den Tennisplätzen angeordnet werden. In der zweiten Variante soll die Schule an der Kreuzung untergebracht werden. Zu beiden Varianten werden Stellungnahmen erbeten, sodass eine Vorzugsvariante ermittelt werden kann.

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Variante 1



Bebauungsplan 11-168

für das Gelände zwischen südlicher Grenze der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, westlicher Grenze des Flurstücks 4026, Flur 214 (Stichstraße Hohenschönhauser Straße), südlicher Grenze des Flurstücks 4025, Flur 214 (Verbindungsweg Hohenschönhauser Straße) und Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

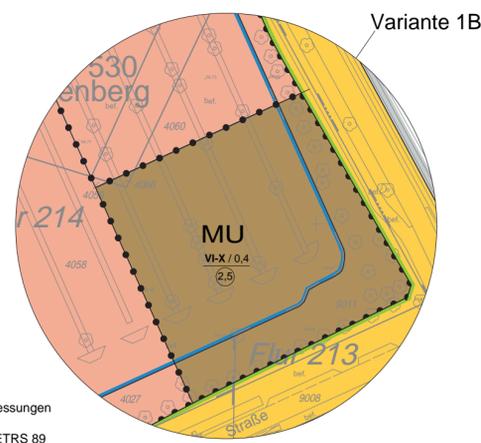
Zeichenerklärung
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, etc.

Vorentwurf vom 23.09.2020
Noch nicht rechtsverbindlich!

11-168



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin) / Messungen
Stand: 28. Juli 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89



Die vorstehende Zeichenerklärung enthält geträufelte Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBL I S. 3786) und die Bauabstandsverordnung (BauABV) vom 16. Dezember 1999 (BGBL I S. 28) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL I S. 1057).
Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau
Referatsleiter
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am zugestimmt.
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau
Referatsleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

BEBAUUNGSPLAN 11-168 „HOHENSCHÖNHAUSER STRASSE / WEISSENSEER WEG“

VORENTWURF VOM 23.09.2020

(NOCH NICHT RECHTSVERBINDLICH)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (VARIANTE 1)

Art der baulichen Nutzung

1. Im urbanen Gebiet können die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur im 1. Vollgeschoss zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO

2. Im urbanen Gebiet können die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

4. Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungststätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6. Für die allgemeinen Wohngebiete und das urbane Gebiet wird als Bauweise festgesetzt:

» geschlossene Bauweise entlang der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhäuser Straße bis zu einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze

» abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenschränkung mit seitlichen Grenzabständen ab einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Weitere Arten der Nutzung

7. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedekte Sportanlage“ ist die Errichtung eingeschossiger Sportfunktionsgebäude nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlagen der Sportfunktionsgebäude darf 100 m² nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

8. In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

9. In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können

Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten bzw. im urbanen Gebiet zusätzlich erbracht wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann nur ein eingeschossiges Vereinshaus zugelassen werden, dessen Grundfläche 250 m² nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

13. In den allgemeinen Wohngebieten und im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Immissionsschutz

14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhäuser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich oder zu einer von den genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

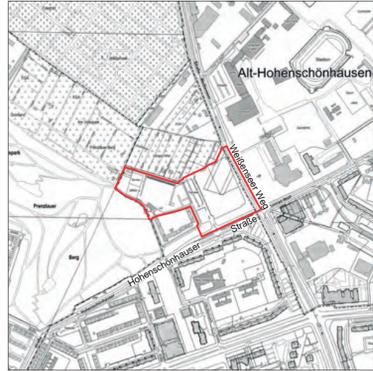
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

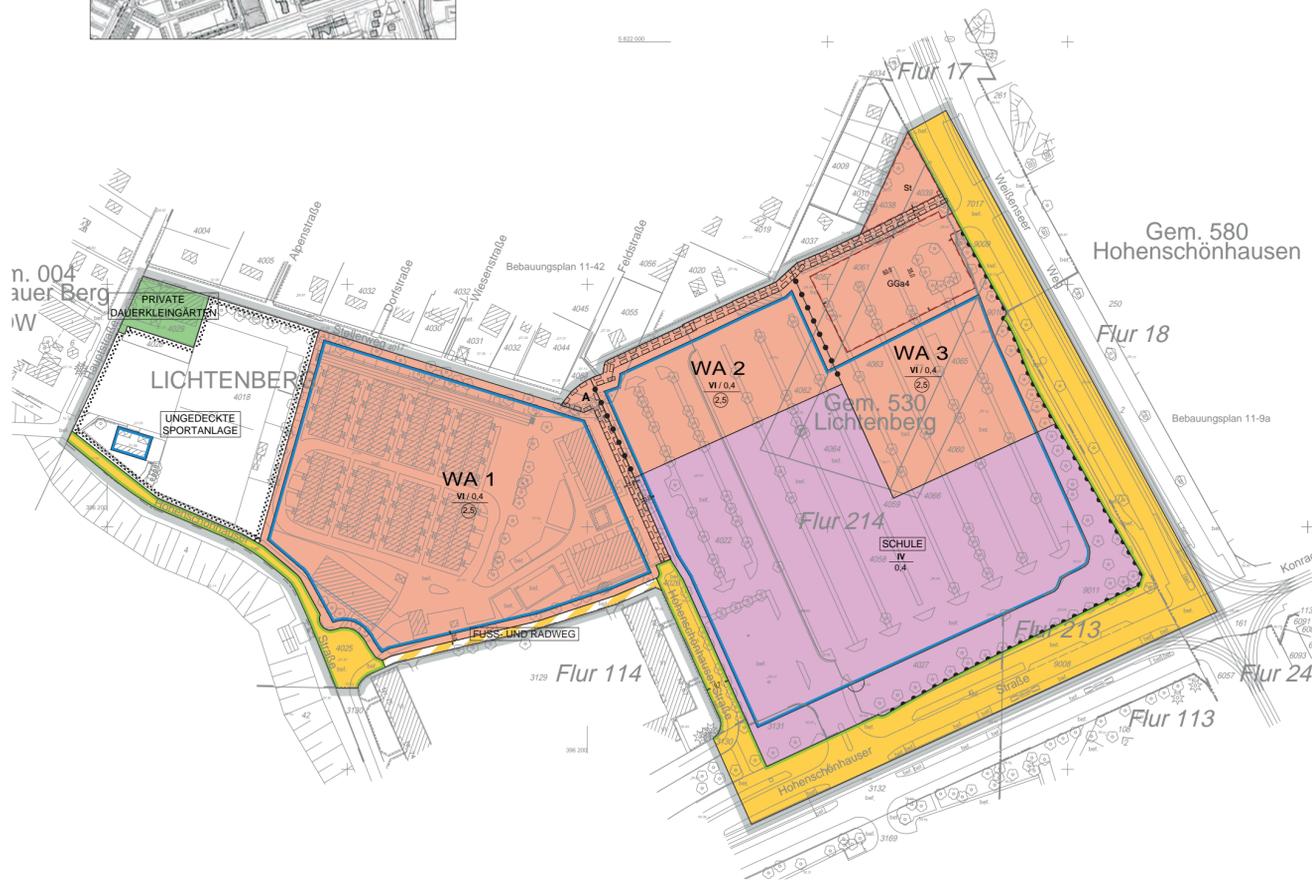
16. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Übersichtskarte M 1 : 10 000



Variante 2



Bebauungsplan 11-168

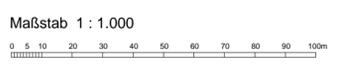
für das Gelände zwischen südlicher Grenze der Kleingartenanlage „Langes Höhe“, Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße, westlicher Grenze des Flurstücks 4026, Flur 214 (Stichstraße Hohenschönhauser Straße), südlicher Grenze des Flurstücks 4025, Flur 214 (Verbindungsweg Hohenschönhauser Straße) und Bezirksgrenze im Bezirk Lichtenberg, Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

Zeichenerklärung

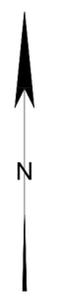
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Festsetzungen	
01 BauV01	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
02 BauV02	WS	Grundhöhe	z.B. GR 100 m
03 BauV03	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B. 3
04 BauV04	WS	als Höchstmaß	z.B. H
05 BauV05	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. M-V
06 BauV06	ME	eingesamt	z.B. O
07 BauV07	MZ	Offene Bauweise	z.B. O
08 BauV08	MK	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. E
09 BauV09	GE	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. D
10 BauV10	SE	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. G
11 BauV11	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. E+D
12 BauV12	SO	Geplante Bauweise	z.B. G
13 BauV13	SO	Bauweise	z.B. 0,2 bis 1 BauV13
14 BauV14	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B. 0,2 bis 1 BauV14
15 BauV15	UNIVERSITÄT	Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen	z.B. 0,2 bis 1 BauV15
16 BauV16	UNIVERSITÄT	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugsniveau	z.B. 0,2 bis 1 BauV16
17 BauV17	UNIVERSITÄT	als Höchstmaß	z.B. TH 12,4 m über GNG
18 BauV18	UNIVERSITÄT	Tropfhöhe	z.B. TH 12,4 m über GNG
19 BauV19	UNIVERSITÄT	Festhöhe	z.B. FH 12,4 m über NN
20 BauV20	UNIVERSITÄT	Oberrand	z.B. OK 12,4 m über NN
21 BauV21	UNIVERSITÄT	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 12,4 m über NN
22 BauV22	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
23 BauV23	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
24 BauV24	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
25 BauV25	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
26 BauV26	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
27 BauV27	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
28 BauV28	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
29 BauV29	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
30 BauV30	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
31 BauV31	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
32 BauV32	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
33 BauV33	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
34 BauV34	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
35 BauV35	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
36 BauV36	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
37 BauV37	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
38 BauV38	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
39 BauV39	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
40 BauV40	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
41 BauV41	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
42 BauV42	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
43 BauV43	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
44 BauV44	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
45 BauV45	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
46 BauV46	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
47 BauV47	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
48 BauV48	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
49 BauV49	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
50 BauV50	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
51 BauV51	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
52 BauV52	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
53 BauV53	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
54 BauV54	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
55 BauV55	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
56 BauV56	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
57 BauV57	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
58 BauV58	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
59 BauV59	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
60 BauV60	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
61 BauV61	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
62 BauV62	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
63 BauV63	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
64 BauV64	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
65 BauV65	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
66 BauV66	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
67 BauV67	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
68 BauV68	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
69 BauV69	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
70 BauV70	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
71 BauV71	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
72 BauV72	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
73 BauV73	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
74 BauV74	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
75 BauV75	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
76 BauV76	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
77 BauV77	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
78 BauV78	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
79 BauV79	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
80 BauV80	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
81 BauV81	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
82 BauV82	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
83 BauV83	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
84 BauV84	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
85 BauV85	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
86 BauV86	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
87 BauV87	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
88 BauV88	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
89 BauV89	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
90 BauV90	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
91 BauV91	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
92 BauV92	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
93 BauV93	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
94 BauV94	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
95 BauV95	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
96 BauV96	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
97 BauV97	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
98 BauV98	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
99 BauV99	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN
100 BauV100	UNIVERSITÄT	zweigeteilt	z.B. OK 12,4 m über NN

Vorentwurf vom 23.09.2020
Noch nicht rechtsverbindlich!

11-168



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin) / Messungen
Stand: 28. Juli 2020
Koordinatenbezugssystem ETRS 89



Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bebauungsplangestaltung (BauV) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), soweit geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
 Sonderreferat Wohnungsbau

Referatsleiter
 Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.
 Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Bebauungsplan am zugestimmt.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
 Sonderreferat Wohnungsbau

Referatsleiter
 Der Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senator/in
 Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

BEBAUUNGSPLAN 11-168 „HOHENSCHÖNHAUSER STRASSE / WEISSENSEER WEG“

VORENTWURF VOM 23.09.2020

(NOCH NICHT RECHTSVERBINDLICH)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (VARIANTE 2)

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den allgemeinen Wohngebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird als Bauweise festgesetzt:
 - » abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird als Bauweise festgesetzt:

 - » geschlossene Bauweise entlang der Straße Weißenseer Weg bis zu einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze
 - » abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen ab einem Abstand von 20 m; gerechnet ab der straßenseitig festgesetzten Baugrenze

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Weitere Arten der Nutzung

4. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Ungedekte Sportanlage“ ist die Errichtung eingeschossiger Sportfunktionsgebäude nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlagen der Sportfunktionsgebäude darf 100 m² nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

5. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen, für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

6. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten zusätzlich erbracht wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ kann nur ein eingeschossiges Vereinshaus zugelassen werden, dessen Grundfläche 250 m² nicht überschreitet und das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

10. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Immissionsschutz

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zum Blockinnenbereich oder zu einer von den genannten Straßen abgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Festsetzungen

13. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PERSONEN & PERSPEKTIVEN

An der Entwicklung einer Stadt - und somit auch eines Quartiers - sind viele verschiedene Akteur*innen beteiligt. Jede einzelne Person vertritt ihr Interesse bzw. verfolgt bestimmte (Planungs-)Ziele. In manchen Diskursen ist es schwer, die unterschiedlichen Anliegen miteinander in Einklang zu bringen.

Um die verschiedenen Perspektiven besser zu verstehen, werden nachfolgend einige Personen und ihre Bedürfnisse beziehungsweise ihre Sichtweise bezüglich der Entwicklung des Gebietes dargestellt.

KLEINGARTENANLAGE „LANGES HÖHE“ E.V. MONIKA POHLING



© AG.URBAN

Anschrift:

KGV KGA „Langes Höhe“ e. V.
Stellerweg 139
10369 Berlin

Wir sind ...

der Kleingartenverein. Seit 10 Jahren ehrenamtlich im Vorstand kümmern wir uns um die 1906 gegründete Kleingartenanlage „Langes Höhe“.

Die Kleingärten sind unserer Rückzugsort, unsere „Ruhe mitten in der Stadt“. Neben dem Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf und der Blumenzucht hat sich eine Gemeinschaft zusammengefunden welche ihre „Grüne Oase“ im Kiez und für Anwohner*innen offen gestaltet.

Unsere Aufgaben sind unter anderem die Einhaltung der Ordnung und Sicherheit, die Organisation von Veranstaltungen und Begehungen unserer Kleingartenanlage.

Wünsche an den Kiez ...

bestehen eigentlich keine. Bezogen auf die Kleingartenanlage gefällt uns der Status quo so wie er ist. Es gibt einen Supermarkt, ein paar Ärzte (ggf. Ansiedlung weiterer Ärzte sinnvoll) und vor allem ausreichend Parkplätze in unmittelbarer Nähe. So müssen wir unsere teilweise schwere Last (Blumenerde, Pflanzen etc.) nicht so weit tragen.

Wünsche für die Entwicklung ...

Wir als Kleingartenverein wünschen uns eine behutsame Entwicklung, die mit der direkten Umgebung im Einklang steht.

Es ist positiv, dass der BVG-Parkplatz umgestaltet und neu genutzt werden soll. Da das Grundstück teilweise direkter Nachbar der Kleingartenanlage ist hoffen wir dass die neue Bebauung im Einklang mit unseren Bedürfnissen steht. Dies bedeutet, dass die Geschosshöhe und die Abstandsflächen so gewählt werden sollten, dass unsere Grundstücke nicht verschattet werden (Obst- und Gemüseanbau) und dass wir unsere Gärten nutzen können, ohne auf dem Präsentierteller zu landen. Nebenbei: die Höhe der Hecke ist auf 2 Meter begrenzt.

Da unser Vereinsheim im Geltungsbereich liegt, wünschen wir uns, dass dieses so bestehen bleiben kann. Hier steckt viel Geschichte, Schweiß und Herzblut drin.

Eine große Sorge unsererseits ist die Reduzierung der Stellplatzanzahl. Vielleicht gibt es eine Lösung bei der die Gartenfreund*innen und ihr Bedarf an Stellplätzen berücksichtigt werden können. Auch die Zufahrt für Feuerwehr, Ver- & Entsorgungsfahrzeuge (und ein wöchentlicher Abstellplatz unserer Mülltonnen) muss für die Kleingartenanlage gesichert sein.

Wir freuen uns, wenn die Sportfläche im Zuge der Entwicklung der ursprünglichen Nutzung zurückgeführt wird. Es wäre toll, wenn die Fläche von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Wir sind ...

ein Planungsbüro, das sich bei Planungen sowohl mit den Flächen im Bestand befasst (Feststellung der Bestandsqualitäten), aber auch mit der zukünftigen Gestaltung von Frei- und Grünflächen beschäftigt. Wir begleiten die Umweltthemen im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens 11-168. Das heisst insbesondere, dass wir den Umweltbericht erarbeiten und die umweltbezogenen Fachgutachten für den Umweltbericht auswerten.

Wir sind in einem relativ frühen Verfahrensstand. Deshalb gibt es zu vielen Themen noch keine Ergebnisse. Auswirkungen der Planung können natürlich auch erst eingeschätzt werden, wenn die Planung konkreter vorliegt. Auf dieser Grundlage werden wir dann das naturschutzrechtliche Eingriffsgutachten erarbeiten.

Wünsche an den Kiez ...

Ein „Quartier“ im Sinne des Wortes soll es ja erst noch werden. Von Außen betrachtet fehlt noch ein wenig der Zusammenhang. Dabei gibt es in unmittelbarer Nähe mit dem Volkspark Prenzlauer Berg und den vielen Kleingartenflächen viele Möglichkeiten, seine Freizeit „im Grünen“ zu verbringen. Da ist es naheliegend, dass für uns das umgebende Grün ein sehr wichtiges Potenzial ist und Grundlage für eine angenehme Wohnumgebung darstellt.

Mit dem kleinen Einkaufszentrum „Hohenschönhauser Tor“ ist eine Grundversorgung bereits vorhanden. Und etwas mehr Kaufkraft durch neue Wohnbevölkerung ist sicher sinnvoll.

Wünsche für die Entwicklung ...

Unser Hauptaugenmerk geht „von Berufs wegen“ auf das Grün im Sinne von Grünflächen und Pflanzen. Es ist klar, dass über die vorhandenen Grünflächen hinaus auch neue Grünflächen mit und ohne Spielplätzen im Wohngebiet angelegt werden. Aus unserer Sicht sind eine umfangreiche Begrünung mit Bäumen und Dachbegrünung erforderlich, um den Standort nachhaltig und klimagerecht zu entwickeln. Mit Blick auf den Baumbestand muss man feststellen, dass die heute dort stehenden Bäume gepflanzt wurden, um schnell gross zu werden. Heute fehlt vielen der im Gebiet gepflanzten Bäume der Raum, ober- und unterirdisch.

Die gute Erschliessung mit zwei Trambahnlinien bietet die Möglichkeit einer Reduzierung des Individualverkehrs. Diese Möglichkeit sollte zu einer generellen Verkehrsberuhigung im Quartier genutzt werden, in dem der ruhende Verkehr in Tiefgaragen verlagert wird und oberirdischen Flächen als Grün- und Freiflächen gestaltet werden können. Dafür sollten die Tiefgaragendächer so hergestellt werden, dass auch Gehölze gepflanzt werden können. Auch die Nutzung durch einen Schulstandort passt in diese Überlegungen.

Im Plangebiet sollten neue Bäume gepflanzt werden, die klimatolerant sind und besser mit den ungünstigen Bedingungen zurecht kommen, als der jetzige Bestand.

Die neuen Innenhöfe sollten von befahrbaren Funktionsflächen möglichst freigehalten werden, damit man dort eine anspruchsvolle Freiflächengestaltung umsetzen kann. Zu den wichtigsten Klimaanpassungsmassnahmen gehört eine weitgehende Begrünung der Dächer.

STEFAN WALLMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA MATTHIAS GRAMSCH



© Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA

Anschrift:

Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin

HOWOGE MARION GÖHLERT

HOWOGE

Anschrift:

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mbH
Ferdinand-Schultze-Straße 71
13055 Berlin

Wir sind ...

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist ein landeseigenes Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 63.000 Wohnungen. Sie ist vom Land Berlin damit beauftragt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und nimmt ihre Verantwortung sehr ernst. Insbesondere aufgrund der wachsenden Stadt Berlin ist die HOWOGE - wie alle landeseigenen Wohnungsbaounternehmen - aufgefordert, ihre Wohnbestände zu erweitern.

Die HOWOGE ist Eigentümerin einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 11-168 und plant hier - auf dem ehemaligen Omnibus-Parkplatz der Berliner Verkehrsbetriebe - die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts für Singles, Familien, Senioren und Studierende. In einem lebendigen, durchmischten Quartier mit Grün- und Spielflächen sollen 50 % geförderte Wohnungen und 50% freifinanzierte Wohnungen mit Mieten im Durchschnitt unter 10,00 € netto entstehen. Darüber hinaus sind weitere ergänzende Nutzungen, wie eine integrierte Kita und untergeordnete, nicht störende Gewerbeeinheiten vorgesehen. Ziel der HOWOGE ist es, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und zu sichern, sowie die Entwicklung lebendiger Quartiere, die sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig funktionieren.

Wünsche an den Kiez ...

Die zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung und die gute verkehrstechnische Vernetzung durch die Straßenbahn bilden eine sehr gute Grundlage zur Aufwertung des Bereiches. Der Geltungsbereich kann sich zu einem lebendigen und grünen Gebiet entwickeln, insofern einige ergänzende Maßnahmen vorangetrieben werden. Es ist vorstellbar, dass der Geltungsbereich sich zu einem zweiten Zentrum entwickelt und damit die Ergänzung zum derzeitigen Zentrum, das Hohenschönhauser Tor, bildet.

Außerdem sollte das gegenüberliegende Gebiet (alte Baracke) revitalisiert werden und in Verbindung mit dem Quartier gebracht werden.

Wünsche für die Entwicklung ...

Der Kiez bekommt mit dem Neubauvorhaben die Möglichkeit sich zu einem lebendigen Gebiet zu entwickeln, welches attraktiv für jung und alt ist. Durch die Planung muss erreicht werden, dass der gesamte Kiez als ein Quartier wahrgenommen wird und sich somit eine ergänzende und angebotsreiche Symbiose bildet.

Im Planungsgebiet soll eine Kita entstehen, welche auch unbedingt gewünscht ist, da es im Quartier ein sehr geringes Kita-Angebot gibt. Zudem stellt diese eine sehr gute Ergänzung zu dem geplanten Grundschulbau dar.

Spielflächen für kleinere Kinder sind geplant, da es im Quartier an Spielmöglichkeiten mangelt. Für größere Kinder sowie Erwachsene wären Tischtennisplatten sowie Sitzmöglichkeiten für das Gemeinschaftsgefüge denkbar. Der auf dem Planungsgebiet befindliche Tennisplatz sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben, da dieser schon seit Jahrzehnten dort Bestand hat und Anwohner*innen einen Mehrwert bietet.

Infrastrukturell ist das Quartier ausbaufähig, so dass im Planungsgebiet ein Restaurant, Cafe, Bäcker oder Eisladen wünschenswert sind und damit eine Ergänzung zum Hohenschönhauser Tor darstellen würden.

Da der Straßenbahnverkehr bereits jetzt gut genutzt wird, sollte über eine Erhöhung des Bahntaktes nachgedacht werden.

Wir sind ...

die Tennisabteilung im SV Berliner Brauereien e.V. mit rund 350 Mitgliedern. Unsere Mitglieder sind zwischen 5 und 92 Jahre und kommen aus ca. 20 verschiedenen Nationen. Der Verein ist mit 20 Mannschaften im Volkssport aktiv, auch in höheren Spielklassen, jedoch nicht im Leistungssport. Die Spieler*innen werden von etlichen ehrenamtlichen Trainern betreut. Wir haben sechs Plätze und einen Platz für Kinder, dieser hat andere Maße. Für Viele ist Tennis ein großer Teil der Freizeitbeschäftigung hier in der Umgebung. Nach der Zuweisung des Geländes an den Verein, wurden die Plätze und die gesamte Anlage eigenhändig von einer handvoll Mitgliedern errichtet.

Trotz der aktiven Nutzung durch unsere Bestands-Mitglieder und steigender Nachfrage weiterer Interessenten (aktuell besteht schon Aufnahmestopp) versuchen wir, über Schnupperangebote zu verkehrschwachen Zeiten Plätze auch für Gäste zu öffnen.

Wünsche an den Kiez ...

Die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr ist schon sehr gut. Für den fließenden Verkehr auf der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße sehen wir großen Handlungsbedarf.

Weiterhin ist die Versorgungssituation vor Ort verbesserungswürdig. Die meisten Anwohner*innen nutzen das ca. 1,5 Kilometer entfernte Kaufland für die Deckung des täglichen Bedarfs, teilweise zu Fuß.

Wünsche für die Entwicklung ...

Wir wünschen uns zwei weitere Plätze, denn Tennis ist lange kein Elitesport mehr und die Nachfrage steigt weiterhin. Hierzu wurde ein Vorschlag unterbreitet mit der Schule eine Kooperation aufzubauen bei der Tennis im Unterricht integriert werden kann. Wenn diese zwei Plätze als Hartplatz gestaltet werden, können diese auch für andere Schulsportarten genutzt werden. Durch die gemeinsame Nutzung kann eine schöne Symbiose mit der Schule entstehen, also eine „WIN-WIN“-Situation.

Auch bei der Dimensionierung der Sporthalle sollte Tennis berücksichtigt werden. Unterschiedliche Sportarten benötigen verschiedene Hallengrößen. Wenn dies bei der Planung mitgedacht wird, kann der Tennisverein die Halle in der Wintersaison nutzen.

Im Zuge der Entwicklung erhoffen wir uns auch eine Verbesserung der Parkplatzsituation. Es fehlt deutlich an Parkmöglichkeiten.

Auf dem Gelände des Tennisvereins, welches dem Sportamt Lichtenberg gehört, sollten Sanitäreinrichtungen in räumlicher Nähe und in gutem Zustand sein. Die aktuelle sanitäre Einrichtung beinhaltet nur eine Toilette ohne Duschkabine.

Die Hohenschönhauser Straße ist ab dem Knick nachts nicht mehr beleuchtet. Da hier ein möglicher Zugang zu unserem Gelände ist, hoffen wir dass die Straße an das Beleuchtungsnetz angebunden wird. Das Sicherheitsgefühl bei Nacht ist auf beleuchteten Straßen erheblich höher. Hinzu kommt, dass die Straße auf einer Seite von Büschen und Bäumen gesäumt ist.

Abschließend hoffen wir auf eine allgemeinverträgliche Regelung zum Spielbetrieb. Die näher rückende Bebauung soll keine Spielverbote mit sich bringen. Allgemein sind flexiblere Handhabungen der einzelnen Sportarten und ihrer Bedürfnisse bezüglich des Spielbetriebes und der Hallenzuweisung (abhängig vom Wetter) notwendig.

SV BERLINER BRAUEREIEN TENNIS THOMAS FROESE



© Thomas Froese

Anschrift:

SV Berliner Brauereien e.V. Abt. Tennis
Hohenschönhauser Str. 76
10369 Berlin

BÜRGERVEREIN FENNPFUHL MITGLIED JÖRG-PETER SELLMANN



© AG.URBAN

Anschrift:

„Bürgerstübchen“
Anton-Saefkow-Platz 3-4
10369 Berlin

Wir sind ...

der Bürgerverein Fennpfuhl. Seit nun knapp 30 Jahren engagieren wir uns aktiv für die Wahrung und Verbesserung der städtebaulichen Qualität und Infrastruktur unseres Stadtteils. Um auch in Zukunft als Bürgerverein den Bürger*innen eine starke Stimme zu verleihen, benötigen wir Nachfolger*innen.

Mit dem Arbeitskreis Stadtentwicklung nehmen wir in verschiedenen Ausschüssen der BVV eine beratende Funktion ein. Wir pflegen einen guten Kontakt sowohl zu öffentlichen Amtsträger*innen, Investor*innen und vor allem zu den Bürger*innen des Fennpfuhls. Durch aktives Engagement haben wir städtebaulich Vieles erreichen und ein lebenswertes Wohnumfeld mitgestalten können.

Als Informationsträger und Vertreter der Bewohner*innen des Fennpfuhls werden die politischen Meinungen und Interessen im Verein berücksichtigt.

Wünsche an den Kiez ...

In dem Rahmenplan Fennpfuhl aus dem Jahr 2019 wird ein Teil des Geltungsbereichs des B-Plans 11-168 als Grundschulstandort vorgeschlagen. Auch wir können bestätigen, dass es dringend eine Grundschule in diesem Bereich des Fennpfuhls benötigt.

Weiterhin sind wir in Anbetracht der anstehenden Entwicklung auf beiden Seiten des Weißenseer Weges (B-Pläne für den BVG-Parkplatz und das Sportforum) der Auffassung, dass die Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße unbedingt zu einer Vollkreuzung umgestaltet werden muss. Dies bedeutet, das Implementieren von Linksabbiegerspuren und einer sicheren Quermöglichkeit für Fußgänger.

Wünsche für die Entwicklung ...

Wir sehen in der Fläche des Geltungsbereichs viel Entwicklungspotential. Die große versiegelte Fläche des BVG-Parkplatzes bietet eine gute Möglichkeit für den Neubau von Wohnungen. Es ist

sinnvoller, die Fläche des versiegelten Parkplatzes nachzunutzen, als Innenhöfe nachzuerdichten oder auf grüner Wiese zu bauen.

A propos Parkplatz – Wir sind der Meinung, dass der öffentliche Parkplatz nicht in der Anzahl der Stellplätze reduziert werden sollte. An den Wochenenden sowie wochentags wird die volle Parkplatzfläche benötigt. Nicht nur die Gartenfreund*innen, sondern auch die Anwohner*innen nutzen den Parkplatz; mit der neuen Wohnbebauung kommen noch weitere Nutzer*innen hinzu. Hier sollte eine Lösung gefunden werden, mit der sich die Hauptnutzer*innen des Parkplatzes anfreunden können.

Die neue Wohnbebauung sollte behutsam in die Umgebung integriert werden. Das heißt die Gebäudehöhen und die Abstandsflächen sollten auch in Einklang mit der Kleingartenanlage stehen. Durch eine zu nah heranrückende Bebauung droht einigen Gärten eine Verschattung, welche für die Obst- bzw. Gemüsezucht essenziell ist. Außerdem sollte die Privatsphäre der Gartenfreund*innen gewahrt werden, da dort eine maximale Heckenhöhe von zwei Metern erlaubt ist.

Der Erhalt der Tennisanlage ist notwendig, um den regen Vereinssport am Leben zu erhalten. In der Anlage und dem Verein stecken viele Emotionen und Herzblut. Die Entwicklung des Gebiets sehen wir in diesem Zusammenhang auch als Chance, unter anderem um den minimalistischen Funktionsraum neu zu gestalten.

Für die Tempohome-Anlage wurde eine Spiel- und Sportfläche angelegt. Es ist wünschenswert diese in die Planung zu integrieren. Eine weitere Nutzung der Spiel- und Sportfläche bedeutet einerseits behutsam mit Ressourcen umgehen und das Vorhandene nutzen, andererseits stellt die Fläche eine sinnvolle Ergänzung des Gesamtgefüges für den Neubau der Schule und der Wohnbebauung dar.

Wir sind ...

ein privates Dienstleistungsunternehmen mit den Tätigkeitsschwerpunkten Stadterneuerung, Städtebau, Bauleitplanung, Projektsteuerung, Bauüberwachung und Kostencontrolling.

Im Bereich der Bauleitplanung ist es unser Anspruch, unsere öffentlichen und privaten Auftraggeber bestmöglich zu betreuen und durch fundierte fachliche Unterstützung durch die immer komplexer werdenden Verfahren zu begleiten.

Im Auftrag der plangebundenen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zählen zu unseren Aufgaben unter anderem die Erstellung des Bebauungsplans 11-168 und der zugehörigen Begründung zu den verschiedenen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB sowie die Auswertung der Stellungnahmen, die aus dieser formellen Beteiligung resultieren.

Darüber hinaus ist die BSM mbH damit beauftragt worden, auf Grundlage vorhandener Konzepte und Studien im Anschluss an die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB einen städtebaulichen Entwurf zu erstellen.

Wünsche an den Kiez ...

Unser Büro begleitet die Entwicklung des Plangebiets bereits seit dem Jahr 2015.

Durch die Lage in einem städtischen Übergangsbereich bieten sich vielfältige Anknüpfungsmöglichkeiten für die weitere Entwicklung. Wesentliche Potenziale sind die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zum Volkspark Prenzlauer Berg, den Anlagen des Sportforums und den umliegenden Gewässern (z.B. Orankesee, Weißer See). Im Plangebiet kann ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen den angrenzenden Nutzungen erreicht werden. Der Grundschulstandort kann lärmabgeschirmt und in grüner Umgebung entwickelt werden.

Die Entwicklung von Wohnformen, die bislang in der Umgebung unterrepräsentiert sind, kann zu einer gemischten Sozialstruktur beitragen. Der voraussichtliche Zuwachs an Kaufkraft kann positive Auswirkungen auf die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Umgebung haben.

Wünsche für die Entwicklung ...

Aufgrund des starken Verkehrslärms sind ruhige Innenhöfe nur zu erreichen, wenn das Baugebiet entlang der Hohenschönhauser Straße und des Weißenseer Wegs eine möglichst geschlossene Bebauung aufweist. Über Abstufungen der Gebäudehöhe sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade kann der Entstehung monotoner städtebaulicher Strukturen ggf. entgegengewirkt werden.

Der Charakter von Neubauquartieren kann insbesondere vom Erhalt prägenden Gehölzbestandes profitieren. Daher sollten die entlang der Straßen und innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bäume auf ihren naturschutzfachlichen und städtebaulichen Erhaltungswert untersucht und nach Möglichkeit in die Planungen integriert werden.

Da es sich beim Schulneubau um eine Grundschule handeln wird, ist dem Aspekt der Schulwegsicherheit besonderes Gewicht beizumessen. Angesichts der bereits bestehenden hohen verkehrlichen Belastung und der hieraus resultierenden Gefährdung der Schulkinder sollte die Erreichbarkeit für PKW (Hol- und Bringeverkehr) stark eingeschränkt werden. Im Gegenzug gilt es, sichere Geh- und Radwege zu schaffen sowie die Kreuzungsmöglichkeiten der Hauptstraßen für Kinder aus den umgebenden Quartieren zu verbessern.

Die Bebauung sollte aufgrund der Lage im Randbereich der Siedlung Fennpfuhl eine geeignete Dichte sowie möglichst umfassende und begrünte Innenhöfe sowie eine Dachbegrünung aufweisen.

BSM MBH HENNING BÜCHLER



© Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Anschrift:

BSM mbH
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN JUDITH FALK & MANFRED OBERLÄNDER



© Judith Falk



© AG.URBAN

Wir sind ...

Judith Falk und Manfred Oberländer, leiten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 11-168 „Hohenschönhauser Straße – Weißenseer Weg“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beschäftigt sich allgemein mit der räumlichen, baulichen und sozialen Entwicklung der Stadt. Unser Tätigkeitsschwerpunkt liegt dabei auf den Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Dabei führen wir für geeignete Flächen Bebauungsplanverfahren mit dem Schwerpunkt Wohnungsneubau durch.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 24. September 2019 das Verfahren einvernehmlich vom Bezirk übernommen. Damit ist die Zuständigkeit für den Bebauungsplan Nr. 11-168 „Hohenschönhauser Straße – Weißenseer Weg“ an die Hauptverwaltung übergegangen. So etwas ist zum Beispiel immer dann möglich, wenn ein besonderes Interesse des Landes Berlin berührt wird. In diesem Fall liegt der Grund in der Anzahl der Wohneinheiten (etwa 600). Wir sind dafür verantwortlich, dass das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Wir sind Steuerer oder Manager, die sich täglich um das Fortkommen des Projektes kümmern. Das bedeutet unter anderem die Organisation der fachlichen Abstimmungen zwischen den verschiedenen Landesbehörden, Beauftragung der verschiedenen Gutachten, Steuerung des Verfahrens und Kontrolle des Fortschritts der Gutachterarbeiten sowie des Verfahrens an sich.

Wünsche an den Kiez

Der Ortsteil Fennpfuhl ist durch die großen Wohnblöcke und den weiten offenen, grünen mit alten Bäumen bewachsenen Innenhöfen geprägt. Die breiten Straßenverbindungen trennen die einzelnen Teile des Fennpfuhls deutlich voneinander. Der Kreuzungsbereich Hohenschönhauser Straße – Weißenseer Weg ist ungeordnet. Das hohe Verkehrsaufkommens und das verfallene ehemalige Sporthotel stören so stark, dass keine gute Aufenthaltsqualität vorhanden ist.

Die Fuß- und Radwege sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Durchquerung des Quartiers ist für Personen, die kaum oder nur schwer Laufen können schwierig. Der nahe Volkspark Prenzlauer Berg ist besonders wichtig für die Kalt- und Frischluftversorgung der umliegenden Quartiere.

Der BVG-Parkplatz, auf dem das neue Wohngebiet entstehen soll, ist derzeit eine schlecht genutzte Fläche. Eine bessere Nutzung für das gut zu erreichende Grundstück muss her.

Wir wollen hier den rechtlichen Rahmen für eine Wohn-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzung (zum Beispiel Schule, Kita, Spielplatz) sowie Parkplätze und Grünflächen schaffen. Dabei wollen wir die bekannte Berliner Mischung ermöglichen.

Dazu haben und werden wir uns auch weiterhin mit anderen Verwaltungen, Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit absprechen und in verschiedenen Beteiligungsformaten – unter anderem Ideenwerkstätten, Ausstellungen, Workshops, Begehungen und Arbeitsgesprächen – austauschen.

Wünsche für die Entwicklung ...

Mit dem Neubau wollen wir auch einen ansprechenden Städtebau umsetzen, der sich in das vorhandene Umfeld einfügt und eigene Akzente setzt. Die neuen Gebäude und Freiflächen müssen so gestaltet werden, dass die Bewohner vor den Folgen des Klimawandels (unter anderem Hitze, Starkregen) geschützt sind.

Durch die Entwicklung des Quartiers werden Mängel behoben, Wohnungsbau ermöglicht und zusätzliche Angebote für Kitas und Schulen geschaffen. Da sich auf der Fläche im Augenblick der große BVG-Betonparkplatz befindet, greift der Umbau kaum in die Natur ein. Im Gegenteil, ist eine Verbesserung für die Artenvielfalt der Tiere und Pflanzen möglich, sowie ein besseres Mikroklima mit weniger Überschwemmungen durch Starkregen.

Die großen Straßen sind für junge und alte Bewohnerinnen und Bewohner nur mühsam zu überwinden. Sie sind außerdem die größte Lärmquelle im Gebiet und der Grund für vorzunehmende Lärmschutzmaßnahmen bei der Bebauung des ehemaligen BVG-Stellplatzes. Durch die Entwicklung wird insbesondere die Kreuzung im nordwestlichen Bereich baulich geordnet. Die neuen Innenhöfe werden ruhig sein und zum Verweilen einladen. Dabei müssen aber auch die weiteren Herausforderungen – zum Beispiel Sport- und Gewerbelärm wie auch die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers oder die Prüfung, welche Bäume erhalten werden können – ebenfalls berücksichtigt werden. Das führt unter anderem dazu, dass das entstehende Quartier verkehrsarm (wenig Autos und Motorräder) gestaltet werden soll. Nur so kann ein ruhiger Blockinnenbereich umgesetzt werden. Das heißt auch, dass ein Parkhaus oder eine Tiefgarage notwendig ist. Die Autos der neuen Bewohner sollen im

eigenen Quartier und nicht in den angrenzenden abgestellt werden.

Es braucht mehr Kita- und Grundschulplätze. Während Sportereignissen im nahen Sportforum gibt es zu wenig Parkplätze.

Durch die Einrichtung einer Kita und der Grundschule mitsamt einer Sporthalle profitieren nicht nur Familien im Quartier, sondern auch Sportvereine. Die gleichzeitig entstehenden Spielplätze tragen zu einer weiteren Belebung des Quartiers bei. In den neuen Wohnungen sollen auch die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner des Fennpfuhls bei Bedarf eine (erste) neue Wohnung finden können.

In den neuen Gebäuden können zudem bisher im Kiez fehlende Angebote und Dienstleistungen mit untergebracht werden. Das kommt auch den jetzigen Anwohner*innen zu Gute. Die Fuß- und Radwege im Plangebiet werden erneuert. Dann können diese auch von jeder Person sicher genutzt werden.

Anschrift:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen
Sonderreferat Wohnungsbau

Württembergische Str. 6
10707 Berlin

STADTTEILKOORDINATION FENNPFUHL DER RBO-INMITTEN GGMBH TINA MESSERSCHMIDT



© Ksenia Lapina

Anschrift:

Stadtteilkoordination Fennpfuhl
Paul-Junius-Straße 64A
10367 Berlin

Wir sind ...

die Schnittstelle zwischen Bürger*innen, dem Bezirksamt und der Politik. Wir sorgen für die Weitergabe aller wichtigen Informationen in „beide Richtungen“. Als Stadtteilkoordinatorin steuere ich Angebote im Kiez, helfe bei der Vernetzung und Koordinierung der im Kiez ansässigen Akteur*innen. Weiterhin unterstütze ich bürgerschaftliches und ehrenamtliches Engagement, betreue die Bürgerjury und den Kiezfonds im Fennpfuhl. Die Stadtteilkoordination kooperiert eng mit der OE Sozialraumorientierte Planungs- und Bauvorhaben u.ä.) und unterstützen den Informationstransfer zwischen der Bezirksverwaltung. So fanden auch zusammen mit der Gebietskoordination Lichtenberg Nord regelmäßige Begehungen zum Rahmenplan Fennpfuhl statt.

Wünsche an den Kiez ...

richten sich hauptsächlich an die Bewohner*innen. Als Kiezkoordinatorin wünsche ich mir mehr Gemeinschaft in der Bevölkerung hier im Fennpfuhl. Genauer heißt das: die Nachbarschaft soll zusammengebracht und die Akzeptanz aller Mitmenschen gefördert werden. Mit dem Modellprojekt „Das Hochkantdorf lebendig machen“ wurde ein Schritt in diese Richtung gemacht. Allgemein benötigen wir hier im Fennpfuhl mehr konstruktive und aktive Beteiligung seitens der Bevölkerung um eine qualitative Kiezentwicklung zu ermöglichen.

Ein weiterer Punkt ist die Straße als Lärm- und Gefahrenquelle. Gerade die Quermöglichkeiten der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße müssen bei der Entwicklung mitgedacht werden. Vor Allem in Anbetracht des Schulneubaus bekommt die Schulwegsicherheit eine entscheidende Bedeutung.

Wünsche für die Entwicklung ...

Da noch viele Erstbewohner*innen hier wohnen, würde ich mir wünschen, dass das neue Quartier attraktiv für Familien und junge Menschen gestaltet wird.

Aus Gesprächen mit Nutzer*innen unserer Angebote weiß ich, dass dringend Räumlichkeiten zur Miete (unter anderem für sozio-kulturelle Angebote) benötigt werden. Auch multifunktional nutzbare Flächen im Außenbereich, wie Spiel-, Sportflächen oder Ruhe- und Genussräume sehe ich als sinnvolle Ergänzung der Wohnbebauung.

Wir sind ...

die AG.URBAN, ein freier Zusammenschluss von Stadtplaner*innen, Architekt*innen, Designer*innen, Geograph*innen, Stadtforscher*innen und Informatiker*innen. Wir beschäftigen uns mit der Entwicklung neuer Strategien für den städtischen Raum, Wohnformen und Beteiligungsprozessen. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Besonderheiten und Bedürfnisse des Raumes und den Menschen gelegt und die Beteiligungsformate entsprechend angepasst.

Im B-Planverfahren 11-168 übernehmen wir als Dienstleister, im Auftrag für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation des informellen Beteiligungsprozesses.

Wünsche an den Kiez ...

Die zu entwickelnde Fläche liegt innenstadtnah, ist gut angebunden und soll zukünftig gleich mehrere Funktionen erfüllen: Wohnen und Schule besonders. Aber durch ihre Lage kommen auch weitere soziale Aspekte hinzu. Nicht zuletzt sind aber auch durch die direkt angrenzenden Flächen die Themen Naherholung und Bewegung einzubeziehen. Ein komplexes Feld.

Umso mehr begrüßen wir es, dass sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen dazu entschieden hat, für den Kiez und seine Bewohner*innen mehr auf die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Entwicklung zu setzen, als gesetzlich vorgeschrieben. Wir sind der Überzeugung, dass sich dieses Vorgehen in guten Ergebnissen für die künftige Entwicklung widerspiegeln wird.

Wünsche für die Entwicklung ...

Die Corona-Pandemie löst große Unsicherheiten aus:

Durch das Wegfallen von Treffen und Versammlungen ist der Austausch und das Miteinander erschwert. Diesen Austausch über das künftige Miteinander trotz Corona zu ermöglichen, haben sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und wir als Dienstleister gemeinsam auf die Fahne geschrieben.

Die Entscheidung in diesem Verfahren mithilfe von informeller Beteiligung der Bürger*innen über die formellen Beteiligungsprozesse an den Prozess zu binden und mitwirken zu lassen, begrüßen wir sehr. Ein transparenter Informationsfluss z.B. durch diese Zeitung und auch die online-Beteiligung über mein.berlin.de ist hier von großer Bedeutung. Beteiligung sehen wir nicht als Selbstzweck oder Begleiterscheinung einer Planung. Sie ist nunmehr ein wesentlicher Baustein der künftigen Entwicklungen unserer Stadt. Das Einbinden von vielen Perspektiven sehen wir nicht nur als qualitätssteigernden Faktor für die Entwicklung des Quartiers, sondern als gesellschaftliche Pflicht und Verantwortung.

Wir wünschen und freuen uns gemeinsam mit Ihnen gute Ergebnisse zu produzieren.

AG.URBAN FLORIAN TIENES



© AG.URBAN

Anschrift:

AG.URBAN
Köpenicker Straße 154a
- Aufgang D -
10997 Berlin

**STADTRAT FÜR STADT-
ENTWICKLUNG, SOZIALES,
WIRTSCHAFT UND ARBEIT
LICHTENBERG
KEVIN HÖNICKE**



© Julia Schneider

Ich bin ...

seit April 2020 Stadtrat für Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit im Bezirk Lichtenberg und stellvertretender Bezirksbürgermeister. Wir wollen Orte für das familienfreundliche Leben und Wohnen in unserem Bezirk schaffen, die Nahversorgung und Arbeitsplätze bieten. Ich setze mich für eine gute Durchmischung der Anwohnerinnen und Anwohner, mit Orten der sozialen Infrastruktur und guter Verkehrlicher Anbindung ein.

Der Bezirk ist in diesem Verfahren Träger öffentlicher Belange. Für die späteren Bauanträge ist der Bezirk dann die Genehmigungsbehörde. Durch die intensive Kommunikation im Zuge der Rahmenplanerstellung für die Großsiedlung Fennpfuhl hat der Bezirk sich intensiv mit den Qualitäten und Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung beschäftigt und ist mit diesen Ergebnissen in den Stadtteildialogen mit der Wohnerschaft in den Austausch getreten. Ich persönlich bin in diesem Bereich der zuständige Stadtrat und kommuniziere in diesem Anliegen mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Vorhabenträgern, aber auch mit der kommunalen Politik. Als Stadtrat sollte man hierbei alles versuchen, damit das Entstehende mit den Vorstellungen der Bezirksverwaltung, denen der Bürgerinnen und Bürger, des Vorhabenträgers und der Kommunalpolitik in Einklang ist.

Wünsche an den Kiez...

Das neue Quartier wird die Großwohnsiedlung nach Norden hin begrenzen und mit der Bebauung des Grundstücks eine städtebauliche Kante schaffen. Ich nehme die Siedlung als sehr durchgrünt wahr, die durch kleinteilige Ergänzungen auch in Zukunft ein lebenswertes Quartier für Jung und Alt darstellen wird.

Wir begrüßen die Kooperation der beiden Vorhabenträger und die Umsetzung der bezirklichen Zielstellung, Wohnungsbau gemeinsam mit sozialer und Bildungsinfrastruktur zu realisieren. Das neue Quartier wird die Großwohnsiedlung Fennpfuhl nach Norden hin arrondieren und liegt innerhalb der wachsenden Stadt. Durch die Nachnutzung des ehemaligen Busabstellplatzes verhindern wir zusätzliche Versiegelungen und gehen verantwortungsbewusst mit den begrenzten natürlichen Ressourcen um. Der neu entstehende (soziale) Wohnraum ist verkehrlich gut angeschlossen und kann auf bestehende Strukturen der sozialen Infrastruktur zurückgreifen. Auch die Nähe zu Grün- und Erholungsräumen (zum Beispiel mit dem Volkspark Prenzlauer Berg im Norden) sowie die gute Versorgungslage in der Nachbarschaft sind attraktive Faktoren für die neue Mieterschaft.

Wünsche für die Entwicklung...

Die größte Herausforderung wird der Umgang mit den unterschiedlichen Lärmemissionen (durch das bestehende Gewerbe, die aktuelle und prognostizierte Verkehrsbelastung sowie das Sportzentrum) sein. Hier gilt es, die Bewohner*innen bestmöglich zu schützen. Dem Infrastrukturdefizit, vor allem in der Bereitstellung von Grundschulplätzen, wird durch die Neuerrichtung eines Grundschulstandortes begegnet. Der bisherige Sportplatz geht nicht verloren, sondern wird am alten Standort neu hergestellt, so dass dringend benötigte Sportflächen dem Quartier erhalten bleiben. Bei diesem Vorhaben ist positiv hervorzuheben, dass sowohl der Wohnungsneubau als auch die Infrastrukturplanung in einer gemeinsamen Planung angegangen wird.

Vor allem der neue Grundschulstandort wird sowohl den Bedarf des neuen Quartiers als auch der bestehenden

Nachbarschaft decken. Der Sportplatz wird wieder und besser nutzbar sein. Darüber hinaus wird die qualitative und vielfältig nutzbare Naherholungsfläche für die gesamte Nachbarschaft einen Mehrwert darstellen. Auch der Einzelhandelsstandort Hohenschönhauser Tor kann von der zusätzlichen Wohnerschaft profitieren.

Eine Planungsprämisse bei diesem sowie weiter folgenden Wohnungsneubauvorhaben ist, Quartiere so zu planen, dass sich diese mit einer hohen städtebaulichen Qualität in die bestehenden (Groß-) Siedlungen integrieren. Um die Bedarfe vor allem bei der sozialen und Bildungsinfrastruktur zu erfüllen, müssen diese mit dem (sozialen) Wohnungsbau zusammen gedacht und bestenfalls gemeinsam geplant werden.

Die Großsiedlung Fennpfuhl wird in den kommenden Jahren einen Generationenwechsel durchleben. Schon jetzt ziehen viele junge Familien mit Kindern nach Lichtenberg. Der Fennpfuhl wird als zentrumsnahe und durchgrünte Wohnsiedlung weiterhin sehr beliebt sein. An einigen Stellen werden Wohnungsneubauvorhaben realisiert, die den Bestand ergänzen. Um die Bedarfe an wohnortnaher Versorgung mit sozialer und Bildungsinfrastruktur zu decken, ist es erforderlich die Kita-Reserveflächen zu aktivieren sowie die bestehenden Grundschulen bedarfsgerecht zu qualifizieren.

**Vielen Dank für Ihre Antworten.
Gibt es noch etwas was Sie loswerden
möchten?**

Ich danke für die Fragen zu diesem B-Plan und ich wünsche mir, dass hier die Vorhaben schnell umgesetzt werden. Von der Planung, über den Bau bis zur Fertigstellung, wünsche ich allen Beteiligten gutes Gelingen, stets beste Gesundheit und viel Freude beim Entwickeln einer solch spannenden Ecke bei uns im Bezirk!

Anschrift:

Kevin Hönicke
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales,
Wirtschaft und Arbeit
Möllendorffstraße 6
10367 Berlin

STUDIO NKBAK ANDREAS KRAWCZYK



© AG.URBAN

Anschrift:

Nicole Kerstin Berganski
Andreas Krawczyk (NKBAK)
Baseler Pl. 1
60329 Frankfurt am Main

Wir sind ...

ein Frankfurter Architekturbüro. Wir sehen bei unseren Entwürfen nicht nur das neue Gebäude, sondern auch die Umgebung. Wie beispielsweise das Raumgefüge oder Sichtbeziehungen mit dem Bestand.

In Lichtenberg haben wir gemeinsam mit dem / für den Bezirk schon zwei Schulen inklusive Sporthalle entworfen und gebaut.

Für den Bebauungsplan 11-168 haben wir die Machbarkeitsstudie zu der dreizügigen Grundschule durchgeführt. Dabei haben wir einen Flächennachweis erstellt und verschiedene Varianten durchgespielt. Variationsspielraum gab es für die Grundschule bei der Lokalisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bei der Frage der Außen-sportflächen.

Wünsche an den Kiez ...

Da wir den Stadtraum als Ganzes betrachten sehen wir in der Entwicklung der Fläche am Weißenseer Weg Ecke Hohenschönhauser Straße großes Potential die Nachbarschaft nachzuerdichten und zu beleben. Aktuell wird die Kreuzung an der südlichen Seite von mächtigen Bauten geprägt. Dem gegenüber stehen der noch unbebaute BVG Parkplatz und das Sportforum. Dieser abrupte Wechsel des Stadtbildes kann durch eine in die Umgebung angepasste Bebauung „repariert“ werden.

Wünsche für die Entwicklung ...

In der aktuellen Phase geht es noch nicht um die Ausgestaltung der Schule. Wir als Büro sehen multifunktional codierte Schulräume, um diese außerhalb der Schulzeiten zu nutzen. Wir sehen darin einen Mehrwert für die Bewohner*innen und das Quartier. Denn Schule kann mehr sein. Es ist in erster Linie ein Treffpunkt für Kinder, Eltern und weitere Verwandtschaft während der Schulzeiten. Darauf kann und sollte aufgebaut werden um einen Treffpunkt im Quartier zu schaffen.

Wir wünschen uns bezogen auf die Schule, dass die Bebauung keine erhebliche Verkehrszunahme bedeutet. Das so genannte Kiss and Ride – Eltern bringen ihr Kind mit dem Auto zur Schule – sollte im besten Fall umgangen werden.

In den vergangenen Monaten hat jede*r Einzelne*r das Grundbedürfnis verspürt sich mit Menschen zu treffen und zusammen Zeit zu verbringen. Hierzu ist es wichtig, die Schule gut im neuen Quartier zu integrieren.

Für die weitere Entwicklung des Quartiers wünsche ich mir, dass die Heterogenität Berlins in das Quartier gebracht wird, was im besten Fall zu einer Belebung der öffentlichen Räume führt.

Wir sind ...

die BERNARD-Gruppe, ein unabhängiges, fachlich spezialisiertes und international tätiges Unternehmen für Ingenieurdienstleistungen. Dazu gehören umfassende technische und wirtschaftliche Beratungen, komplette Planungen sowie die Realisierung von Projekten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 11-168 „Hohenschönhauser Strasse / Weißenseer Weg“ führen wir die Gutachterleistung mit dem Schwerpunkt Verkehrsuntersuchung und Verkehrsplanung durch. Das übergeordnete Ziel der Gutachterleistung besteht darin, eine leistungsfähige Verkehrs-anbindung des Standortes zu schaffen und die gesetzten Entwicklungsziele zu erreichen. Allgemeine öffentliche Zugänglichkeit, Durchwegung des neuen Quartiers und die Verknüpfung mit den umgebenden Angebotsformen werden ebenso berücksichtigt und untersucht. Weiterhin werden auch neue und nachhaltige Mobilitätsformen betrachtet und die Möglichkeiten der Bereitstellung und Umsetzung eruiert.

Wünsche an den Kiez ...

Sowohl das Angebot im ÖPNV, als auch die Infrastruktur für Fuss- und Radverkehr sind als gut zu bewerten. Der Weißenseer Weg und die Hohenschönhauser Strasse sind aktuell mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von bis zu 25.500 Kfz hoch belastet. Die zur Abwicklung des Verkehrs erforderlichen Strassenquerschnitte weisen Breiten von bis zu 25 m auf - was eine Trennwirkung zur Folge hat.

Weitere Defizite bestehen in der verkehrsverträglichen Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs sowie der Bereitstellung ausreichender Stellplatzkapazitäten.

Potenziale bestehen im Angebot alternativer Mobilitätsformen. Ein verstärktes Angebot hinsichtlich Sharing-Diensten, E-Mobilität sowie eine attraktive Gestaltung der Quartiersdurchwegung und überquartierliche Verbindungen können nachhaltig die Aufenthaltsqualität, die soziale Teilhabe und die ökologisch verträglichere Verkehrsabwicklung unterstützen.

Wünsche für die Entwicklung ...

Im Rahmen der Gutachterleistung und der durchzuführenden Verkehrsuntersuchung werden alle Verkehrsträger betrachtet. Hierbei werden zum einen die Parkraumsituation analysiert und darauf aufbauend Verbesserungsmöglichkeiten in Anlehnung an die Entwicklungsziele aufgezeigt. Weiterhin werden die Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem Umweltverbund geprüft und Handlungsmöglichkeiten zur Optimierung aufgezeigt. Ein Mobilitätskonzept soll die gesamtheitliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens des Quartiers nachhaltig und sozialverträglich gestalten und alternative Angebote und damit einhergehende verbesserte Erreichbarkeiten schaffen. Ausserdem wird für den zu erwartenden zukünftigen motorisierten Individualverkehr im umgebenden Strassennetz und an den abgestimmten Knotenpunkten u.a. der Nachweis der ausreichenden Kapazität (Leistungsfähigkeit) und der akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs erbracht.

Weiterhin werden die Wegebeziehungen untersucht. Ein engmaschiges Netz von zusammenhängenden, direkten und angenehmen Verbindungen regt dazu an, im Alltag und in der Freizeit Wege zu Fuss und mit dem Fahrrad zurückzulegen. Hiervon profitiert die gesamte Nachbarschaft.

BERNARD GRUPPE ZT GMBH STEFAN BROST



© BERNARD Gruppe ZT GmbH

Anschrift:

BERNARD Gruppe ZT GmbH
Nordlichtstraße 17
13405 Berlin

WIE GEHT ES WEITER?

Alle wichtigen Termine rund um die Beteiligung zum Bebauungsplan 11-168 in einer Übersicht:

Wichtige Informationen zur aktuellen Situation: COVID-19 (Coronavirus)

Aufgrund der COVID-19-Pandemie können angesetzte Termine kurzfristig verschoben werden. Dies wird über die üblichen Kommunikationswege bekannt gegeben.

Alle Veranstaltungen finden unter den zu diesem Zeitpunkt geltenden Abstands- und Hygienemaßnahmen statt. Weitere Hinweise und Informationen werden in den Einladungen und zeitnah zu den Veranstaltungen bekannt gegeben.



Das Büro der AG.URBAN unterstützt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, „Sonderreferat Wohnungsbau“ bei der Durchführung der Beteiligung zum Bebauungsplan 11-168 im Bezirk Lichtenberg.

Ideenwerkstatt Wohnen - Schule - Grün

In der Ideenwerkstatt sollen Teilbereiche des Plangebiets gemeinsam gestaltet werden. Es werden innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens mögliche und sinnvoll umsetzbare Nutzungen, städtebauliche Setzungen und Raumbildungen diskutiert.

Die Ergebnisse fließen in die Aufstellung des Bebauungsplans ein und werden im städtebaulichen Entwurf aufgegriffen.

WEISSENSEER WEG #2 Zusammenfassung der Ideenwerkstatt

Die zweite Auflage dieser Zeitung wird die Informationsgrundlage des Bürgerforums sein. Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt werden dargestellt und weitere Termine angekündigt. Mit der zweiten Ausgabe bleiben Sie über alle wichtigen Schritte informiert!

Bürgerforum Präsentation und Diskussion der Ergebnisse

Eine bestmögliche Berücksichtigung der Wünsche und Hinweise ist vorgesehen. Welche Hinweise nicht berücksichtigt werden konnten und warum können hier nochmal genauer unter die Lupe genommen und mit den verantwortlichen Planer*innen diskutiert werden.

vsl. Anfang 2021
in der Wohnungsmacherei HOWOGE

vsl. Frühjahr 2021
per Postwurfsendung zu Ihnen und im Internet auf mein.berlin.de

vsl. Mitte 2021
Wohnungsmacherei HOWOGE

Sie haben Fragen, Wünsche oder Hinweise?

Schauen Sie mal auf

<https://mein.berlin.de/projekte/informelle-beteiligung-zum-b-planverfahren-11-168-/>

oder rufen Sie uns an unter:

030 - 614 017 43

oder schreiben Sie uns:

weissenseer-weg@ag-urban.de

IMPRESSUM

Auftraggeberin:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



Auftragnehmer:

AG.URBAN
Mackensen, Hipp, Tienes & Pinetzki GbR
Köpenicker Straße 154a/157, 10997 Berlin

Textredaktion, Grafik, Layout, Satz:

AG.URBAN
Mackensen, Hipp, Tienes & Pinetzki GbR
Köpenicker Straße 154a/157, 10997 Berlin