



**BERLIN**



## **BEBAUUNGSPLAN 11-168**

Für die Fläche im Ortsteil Fennpfuhl zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Hohenschönhauser Straße / Weißenseer Weg / Konrad-Wolf-Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden: **Der Bebauungsplan 11-168.**

Auf den folgenden Seiten werden Sie zum Vorhaben informiert und dazu eingeladen, sich in die Entwicklung des Stadtteils einzubringen!

**BERLIN**



Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen  
Sonderreferat Wohnungsbau  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin



# WORUM GEHT'S?



WIE IST DER STAND DER PLANUNG?



MITMACHEN! ABER WIE UND WANN?

# ZWISCHEN KIEBITZ & KATALYSATOR

Das Gebiet des Bebauungsplans 11-168 ist ein Ort mit Nachholbedarf: rau, aber mit Potential. Derzeit dient das größtenteils versiegelte Gebiet vor allem als Parkplatz und bietet Raum für Sport- und Freizeitanlagen. Genutzt wird die Fläche von Anwohnenden, Sportvereinen und den Berliner Verkehrsbetrieben. Der Ort ist besonders durch seine Nähe zum Grünen auf der einen und den Verkehrsachsen, Gewerbeeinheiten sowie den Wohnhochhäusern auf der anderen Seite geprägt.

Die Fläche, für die der Bebauungsplan 11-168 aufgestellt wird, befindet sich mehrheitlich im Besitz des Landes Berlin. Bei der Neuordnung des Gebiets sollen folglich die Entwicklungsziele des Berliner Senates erreicht werden. Kurz gesagt lautet das übergeordnete Ziel: Schaffung bezahlbarer Wohnungen in einer ökologischen und nachhaltigen Stadt. Damit eine Stadt nachhaltig funktionieren kann, muss für Erholung genauso gesorgt sein wie für Erziehung, Bildung, Wirtschaft und Soziales.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Bebauungsplan werden die verschiedenen Ansprüche von Anwohnenden, Nutzer\*innen der Fläche sowie städtischen Entscheidungsträger\*innen thematisiert und diskutiert.



# DIE HISTORIE DES ORTES

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 „Laubenzieperland“ 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 städtebaulicher 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. Südwestlich des Geltungsbereiches ist zudem Ende der 1960er Jahre der nach dem Zweiten Weltkrieg dringend benötigte Wohnraum entstanden. Die sechsgeschossige

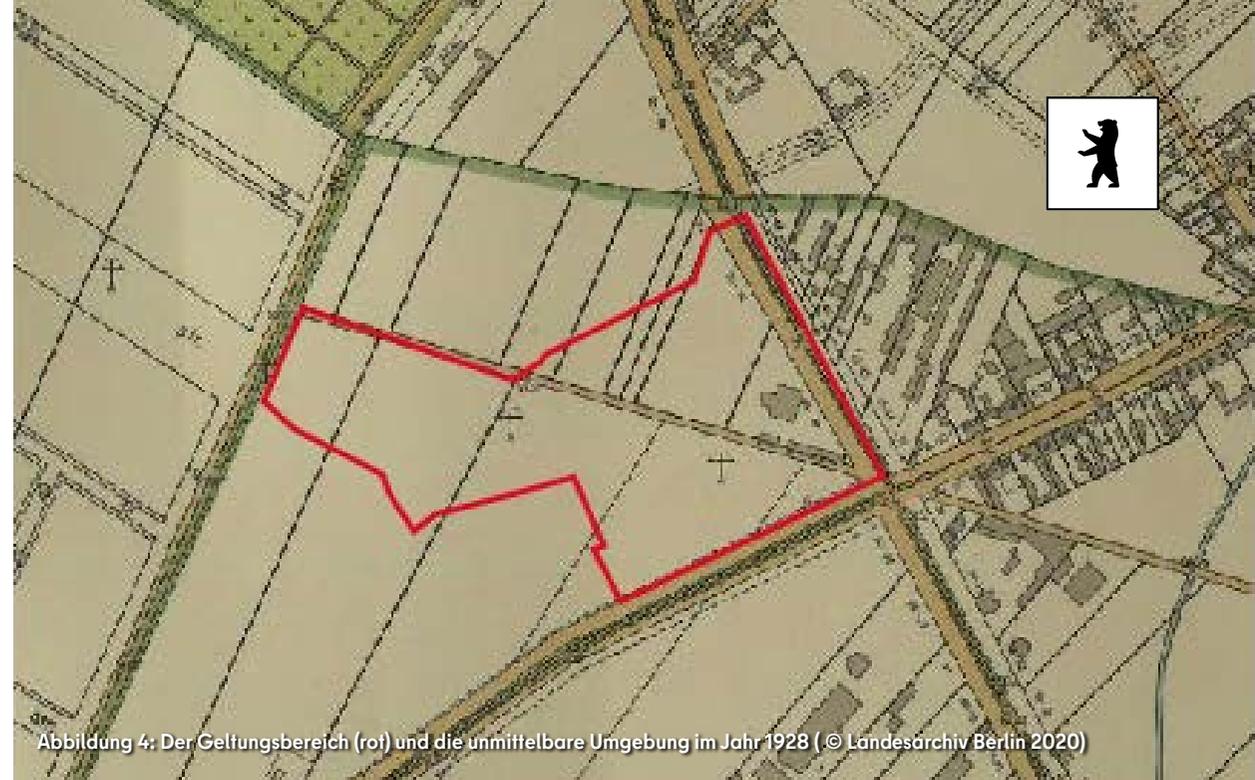


Abbildung 4: Der Geltungsbereich (rot) und die unmittelbare Umgebung im Jahr 1928 (© Landesarchiv Berlin 2020)

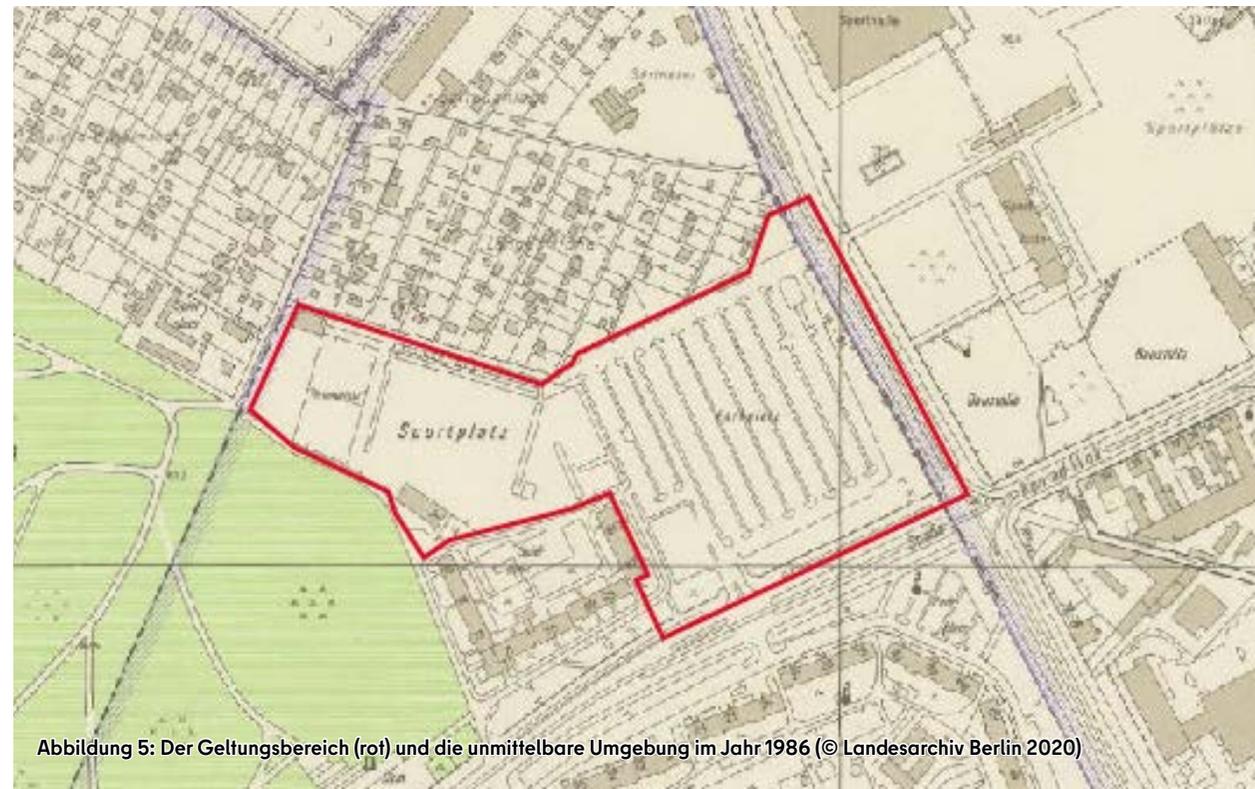


Abbildung 5: Der Geltungsbereich (rot) und die unmittelbare Umgebung im Jahr 1986 (© Landesarchiv Berlin 2020)

Wohnbebauung ist in ihrer Grundform bis heute unverändert.

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs hat sich im Laufe der Zeit gewandelt. Das Gebiet südlich der Hohenschönhauser Straße wurde in Plattenbauweise errichtet. Neben der überwiegenden Planung von Wohnnutzungen wurde beispielsweise 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 Weißenseer Weg 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.



Abbildung 6: Kleingärten erfüllen in der Stadt wichtige Funktionen, vor allem eine soziale, wie hier beim Sommerfest 1955 in „Langes Höhe“ (© 2011 - 2020 KGV Langes Höhe e.V.)



Abbildung 7: Ho-Chi-Minh-Straße (heute Weißenseer Weg); im Bild als Querstraße der damaligen Leninallee (heute wieder Landsberger Allee) zu erkennen, 1984 (© Bundesarchiv, Bild 183-1984-0403-025 / Zimmermann, Peter / CC-BY-SA 3.0)

# STATUS QUO: DIE FLÄCHE UND DER ORT

---

Plattenbauten und viel Grün: Der mit 1,75 km<sup>2</sup> relativ kleine Ortsteil Fennpfuhl, früher Lichtenberg Nord zugehörig, wurde erst 2001 als eigener Ortsteil anerkannt. Der 6,42 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 liegt im nördlichsten Teil Fennpfuhls. Der Bestand rund um den Geltungsbereich ist geprägt von Freiräumen wie dem Volkspark Prenzlauer Berg sowie Wohn- und Gewerbestruktur. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich 6- bis 10-geschossige Wohnbebauung. Der Fennpfuhl gilt als in sich geschlossenes Wohngebiet mit sozialer Infrastruktur, hat jedoch durch die großen Verkehrsstrassen 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 Parkplatz genutzt. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich Tennisplätze mit zugehörigem Funktionsraum und das Vereinsheim der Kleingartenanlage.



Abbildung 8: Blick auf den Weißenseer Weg und das Plangebiet (© AG.URBAN 2020)



Abbildung 9: Blick auf den Weißenseer Weg Richtung Kreuzung Hohenschönhauser Straße, rechts das eingezäunte Plangebiet (© AG.URBAN 2021)

# RUNDGANG

---



Sie möchten wissen, wie es vor Ort aussieht? Erkunden Sie das Planungsgebiet bei unserem **digitalen Rundgang!** Durch das Klicken auf diesen **Link** starten Sie den Rundgang in Ihrem Internet-Browser.

Der Rundgang führt Sie vom Sportforum am Weißenseer Weg über den Parkplatz hin zur Kleingartenanlage „Langes Höhe“.

→ Link: <http://weissenseer-weg.ag-urban.de/7.html>



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet, Richtung Sportforum (© AG.URBAN 2021)



WORUM GEHT'S?

# WIE IST DER STAND DER PLANUNG?

MITMACHEN! ABER WIE UND WANN?



# PLANUNGSSTAND

---

## ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes, einer 3-zügigen Grundschule und einer Kita geschaffen werden. Die Tennisplätze und das Vereinsheim der Kleingartenanlage sollen gesichert werden. Das ehemalige Großspielfeld, auf dem sich zuletzt die Tempohomes befanden, soll wieder nutzbar gemacht und für die Zukunft gesichert werden. Dadurch können der ruhende Verkehr und die Erschließung neu und zeitgemäß angeordnet werden. Zudem werden durch die zukünftige Entwicklung qualifizierte Grünflächen innerhalb des neuen Quartiers geschaffen, die zum Verweilen einladen.

## FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die frühzeitige Beteiligung nach Baugesetzbuch (§3 (1) BauGB) des ausgelegten Bebauungsplans in zwei grundlegenden Entwurfsvarianten ist abgeschlossen. Als Ergänzung dazu wurde im Rahmen einer informellen Beteiligung über meinBerlin.de eine Umfrage zu den Varianten durchgeführt, welche am 19.11.2020 abgeschlossen wurde. Nach Abwägung und Gegenüberstellung aller eingegangenen Hinweise sowie der Einholung aller Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange fiel die Entscheidung auf Entwurfsvariante 1a/b. Mit dieser erfolgt nun die Weiterarbeit im Bebauungsplanverfahren.



## WEITERE INFORMATIONEN FINDEN SIE AUCH HIER:

Informationen zum Bebauungsplanverfahren, zu bereits vorliegenden Gutachten und zur Gesamtzeitplanung finden Sie auf der **Projekt-Homepage** unter:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/weitere\\_wohnungsbaustandorte/hohenschoenhauser\\_str\\_weissenseer\\_weg/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/weitere_wohnungsbaustandorte/hohenschoenhauser_str_weissenseer_weg/)



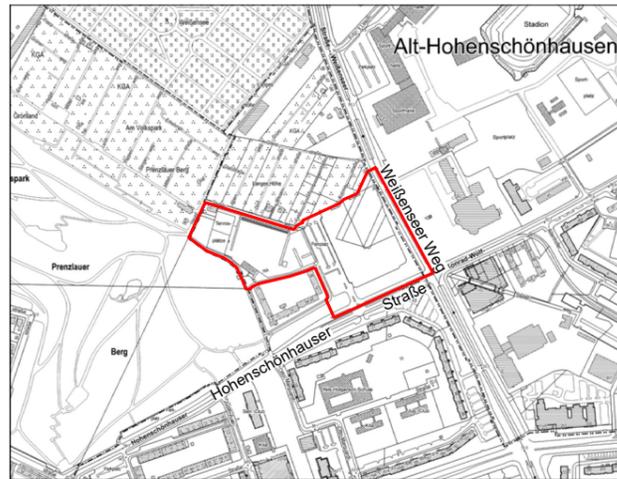
## ... ODER AUF MEIN.BERLIN:

Entdecken Sie unsere digitalen Angebote auf der Berliner Beteiligungsplattform mein.Berlin.de. Dort können Sie sich über den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens informieren, Dokumente herunterladen, Beteiligungsmodule entdecken und Fragen an das Projektteam stellen:

[www.mein.berlin.de/projekte/informelle-beteiligung-zum-b-planverfahren-11-168-/](http://www.mein.berlin.de/projekte/informelle-beteiligung-zum-b-planverfahren-11-168-/)



# PLANUNGSSTAND



Zeichnerklärung		
Festsetzungen		
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		
Kleinsiedlungsgebiet (S 1 BauNVO)	WR Grundflächenzahl	a.B. 0,4
Reines Wohngebiet (S 1 BauNVO)	WR Grundfläche	a.B. GR 100 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (S 1 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse	a.B. III
Besonderes Wohngebiet (S 1 BauNVO)	WA als Höchstmaß	a.B. III-V
Dorfgebiet (S 1 BauNVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß	a.B. III-V
Mischgebiet (S 1 BauNVO)	MD zwingend	a.B. III-V
Urbanes Gebiet (S 1 BauNVO)	MU Offene Bauweise	a.B. III-V
Kerngebiet (S 1 BauNVO)	MU Nur Einzelhäuser zulässig	a.B. III-V
Gewerbegebiet (S 1 BauNVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig	a.B. III-V
Industriegebiet (S 1 BauNVO)	GE Nur Hausgruppen zulässig	a.B. III-V
Sondergebiet (Erhöhung) (S 1 BauNVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	a.B. III-V
Sonstiges Sondergebiet (S 11 BauNVO)	SO Geschlossene Bauweise	a.B. III-V
	SO Baulinie	a.B. (S 23 Abs. 2 über 10m)
	UNIVERSITÄT Baugrenze	a.B. (S 23 Abs. 3 über 10m)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S 1 BauNVO)	WR 200	a.B. (S 23 Abs. 3 über 10m)
Geschossflächenzahl (S 1 BauNVO)	GF als Höchstmaß	a.B. TH 12,4 m über Gehweg
Geschossfläche (S 1 BauNVO)	GF als Mindest- und Höchstmaß	a.B. FH 53,5 m über NHN
Baumesszahl (S 1 BauNVO)	BM als Mindest- und Höchstmaß	a.B. OK 124,0 m über NHN
Baumasse (S 1 BauNVO)	BM zwingend	a.B. OK 116,0 m bis 124,0 m über NHN
	BM zwingend	a.B. OK 124,0 m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf (S 1 BauNVO)	SCHULE UND SPORT Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen	
„öffentliche Parkfläche“	FUSSGANGBEREICH	
Private Verkehrsfläche	Öffentliche und private Grünflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
	PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN	
	Fläche für die Landwirtschaft	
	Fläche für Wald	
	Wasserfläche	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen		
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Anpflanzungen von Bäumen		
sonstigen Bepflanzungen		
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		
Besondere Nutzungszweck von Flächen		
Sichtfläche		
Umgrenzung der Flächen für		
Stellplätze		
Garagen		
Gemeinschaftsstellplätze		
Gemeinschaftsgaragen		
Naturschutzgebiet		
Landschaftsschutzgebiet		
Naturdenkmal		
Geschützter Landschaftsbestandteil		
Einzelobjekte, die dem Denkmalschutz unterliegen		
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen		
Erhaltungsbereich		
Eintragungen als Vorschlag		
Gebäude		
Garage		
Tiefgarage		
Kinderspielfeld		
Wohn- oder öffentliches Gebäude		
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		
Parkhaus		
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		
Brücke		
Gewässer		
Geländehöhe, Straßenhöhe		
Laubbau, Nadelbaum		
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		
Schmelzen		
Zaun, Hecke		
Hochspannungsmast		

# WEITERENTWICKELTE VORZUGSVARIANTE DES BEBAUUNGSPLANS 11-168 VARIANTE 1 A & B

[keine rechtsverbindliche Darstellung]



Mit Beendigung der frühzeitigen Beteiligung wurden alle vorgebrachten Argumente und Meinungen ausgewertet. **Im Ergebnis der Gesamtschau der Einreichungen stellte sich Variante 1a/b in der Abwägung zu Variante 2 als die bessere Lösung dar.**

In Variante 1a/b wird eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung der entsprechenden Flächen und Baumaßnahmen als in Variante 2 erreicht. Mit der Konzentration der Gemeinbedarfsflächen (Schule und Sport) im Westen können die Wohnbauflächen im Osten und im Zentrum des Plangebiets zusammenhängend angeordnet werden. Die Sportflächen sollen auch außerschulischen Nutzungen zur Verfügung stehen, wodurch mit Lärmemissionen auch nach dem regulä-

ren Schulbetrieb zu rechnen ist. Durch die Anordnung der Nutzungen in Variante 1a/b gelingt eine deutliche Trennung der beiden Nutzungen mit einer kleineren gemeinsamen Gebietsgrenze. Durch diese Trennung der Flächen lassen sich mögliche (Lärm-)Konflikte einfacher bewältigen.

**Die Forderung nach der Wiederherstellung des ehemaligen Großspielfeldes wurde sowohl von Behörden und Vereinen als auch von Bürger\*innen gestellt.** Dieser Forderung wurde gefolgt. Dadurch ist ein zusätzlicher Flächenbedarf entstanden. Um diesen Bedarf abzudecken, wurde eine vertiefende Untersuchung der möglichen Unterbringung im Bereich der Schulfläche durchgeführt. Es wurde überprüft, ob alle gewollten und vorgeschriebenen Nutzungen dort reali-

sierbar sind. Das Ergebnis war, dass die optimale Lage des Feldes dem früheren Standort entspricht. Die Konzentration der Sport- und Schulflächen ist sinnvoll, weil somit Synergien geschaffen werden, wie z. Bsp. die Nutzung der Sanitärräume durch den Tennisverein und andere Sportmannschaften.

**Eine Entscheidung, ob ein urbanes Gebiet an der Kreuzung umgesetzt wird, ist noch nicht getroffen.** Dieser Aspekt wird aber im weiteren Verfahren, ebenso wie noch offene Fragen zur Freiraumgestaltung, den Parkplätzen und der Erschließung, untersucht und geklärt.



## WIE LESE ICH B-PLÄNE?



1.

### **Die Übersichtskarte**

verortet den Geltungsbereich in der näheren Umgebung.

2.

### **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 entspricht.

3.

### **Der Nordpfeil**

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

4.

### **Die Geltungsbereichsgrenze**

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

5.

### **Der B-Plan-Titel und Verfahrensgegenstand**

beschreibt den Geltungsbereich.

6.

### **Die Legende**

des B-Plans 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 wie Eisenbahntrasse) und/oder Darstellung von Denkmälern.

8.

**Verfahrensvermerke** der zuständigen Behörde.

9.

### **Die Nebenzeichnung**

zeigt eine mögliche Abweichung der Variante 1.

Nebenzeichnungen können auch einer detaillierteren Darstellung dienen.

10.

### **Planunterlagen**

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

11.

### **Textliche Festsetzungen**

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

Die textlichen Festsetzungen sind auf der **Projekthomepage** einsehbar.

## WIE LESE ICH B-PLÄNE?



Drei wichtige Verordnungen bzw. Gesetze bilden die Grundlage, um einen Bebauungsplan richtig interpretieren zu können:

1. Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** regelt die Art der baulichen Nutzung
2. Die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** erklärt die Zeichen und Linien im Plan.
3. Das **Baugesetzbuch (BauGB)** stellt dabei die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes dar. Aus dem Baugesetzbuch ergeben sich insbesondere auch die textlichen Festsetzungen.

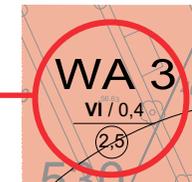
## FESTSETZUNGEN IM B-PLAN 11-168

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

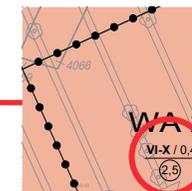
WA	Allgemeines Wohngebiet	vorwiegend Wohnen
MU	Urbanes Gebiet	Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
Schule		Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: SCHULE
Straßenverkehrsfläche		Verkehrsflächen
—————		Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche u. private Grünflächen		mit der Zweckbestimmung: PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN

## BEISPIELE

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



## WIE LESE ICH B-PLÄNE?

Es werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans folgende Linien unterschieden:

**Baugrenzen:** dabei darf die Baugrenze durch das Gebäude nicht überschritten werden

und

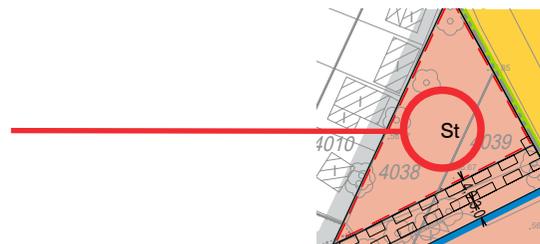
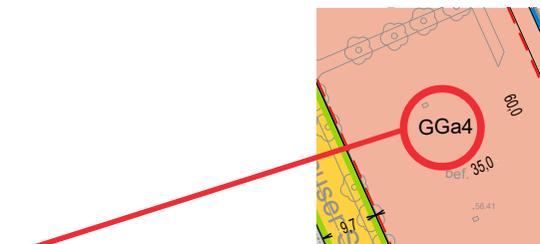
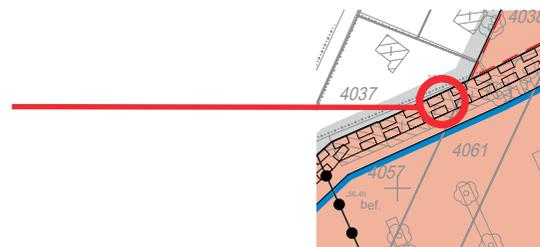
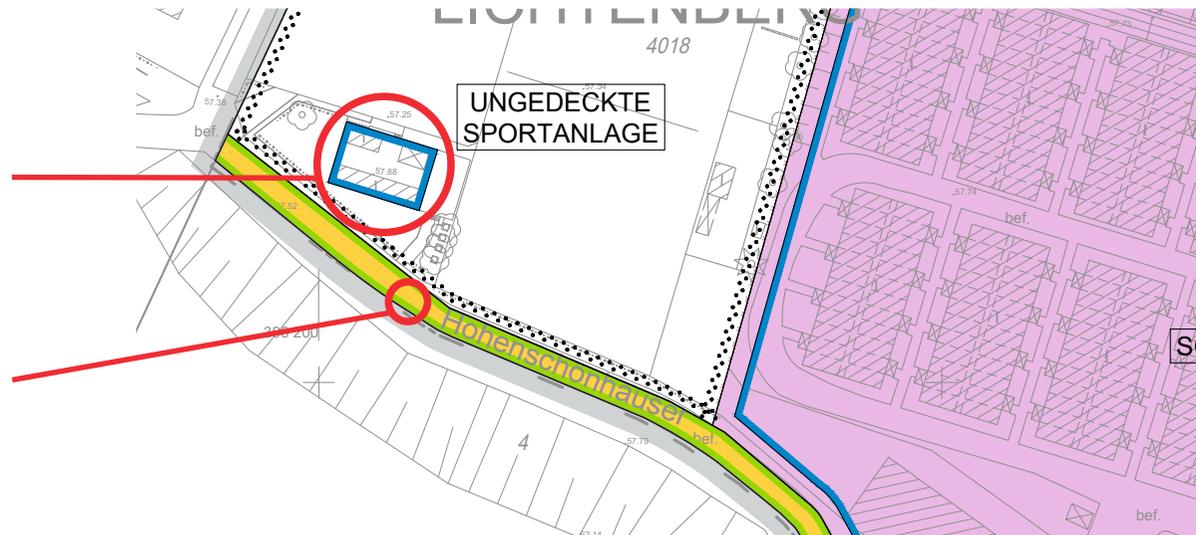
**Baulinien:** an der Baulinie hingegen muss zwingend gebaut werden. Im B-Plan 11-168 werden bisher keine Baulinien verwendet.

**Straßenbegrenzungslinie:** Sie grenzt „Straßenverkehrsflächen“ und „Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (z.B. Fuß- und Radweg) gegeneinander sowie gegenüber Flächen anderer Nutzung ab.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:** Praktisch bedeuten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine Begünstigung der Öffentlichkeit (z.B. Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen) und Versorgungsträger\*innen, ohne dass es sich um eine öffentlich gewidmete Straße handelt. Beispielsweise ist das Überqueren eines privaten Grundstücks (zu Fuß oder mit dem Fahrrad), nur möglich, wenn ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist.

**Gemeinschaftsgarage:** eine Garage, die beispielsweise von mehreren Anwohnenden und deren Gäste genutzt wird. Diese Garage soll vier Geschosse umfassen.

**Stellplätze:** sind Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.



## WIE LESE ICH B-PLÄNE?



### 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.

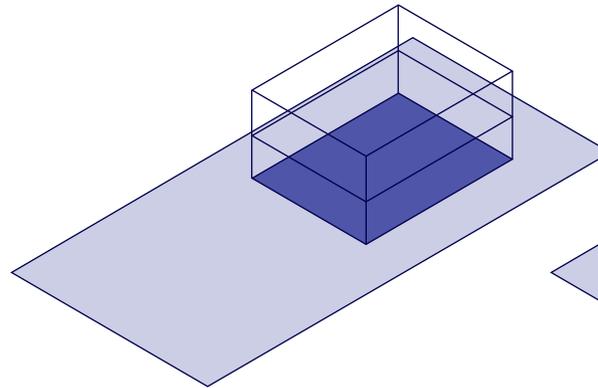
### Geschossflächenzahl GFZ

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

### Anzahl der Vollgeschosse

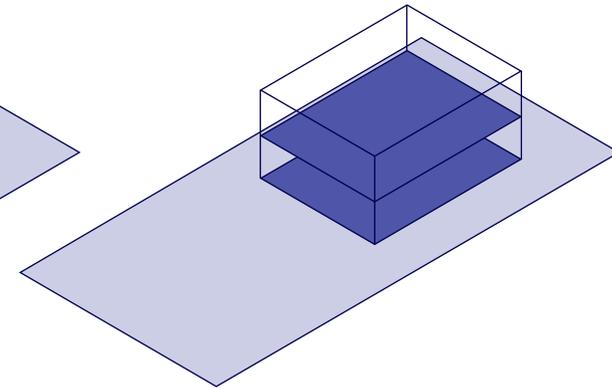
Die Zahl der zulässigen Geschosse wird mit römischen Zahlen angegeben, z.B.: „III“ also drei Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (GRZ)



$$\text{GRZ} = \frac{\text{überbaute Grundstücksfläche}}{\text{gesamte Grundstücksfläche}}$$

Geschossflächenzahl (GFZ)



$$\text{GFZ} = \frac{\text{gesamte Geschossfläche(n)}}{\text{gesamte Grundstücksfläche}}$$



**WORUM GEHT'S?**

**WIE IST DER STAND DER PLANUNG?**

**MITMACHEN!  
ABER WIE UND WANN?**

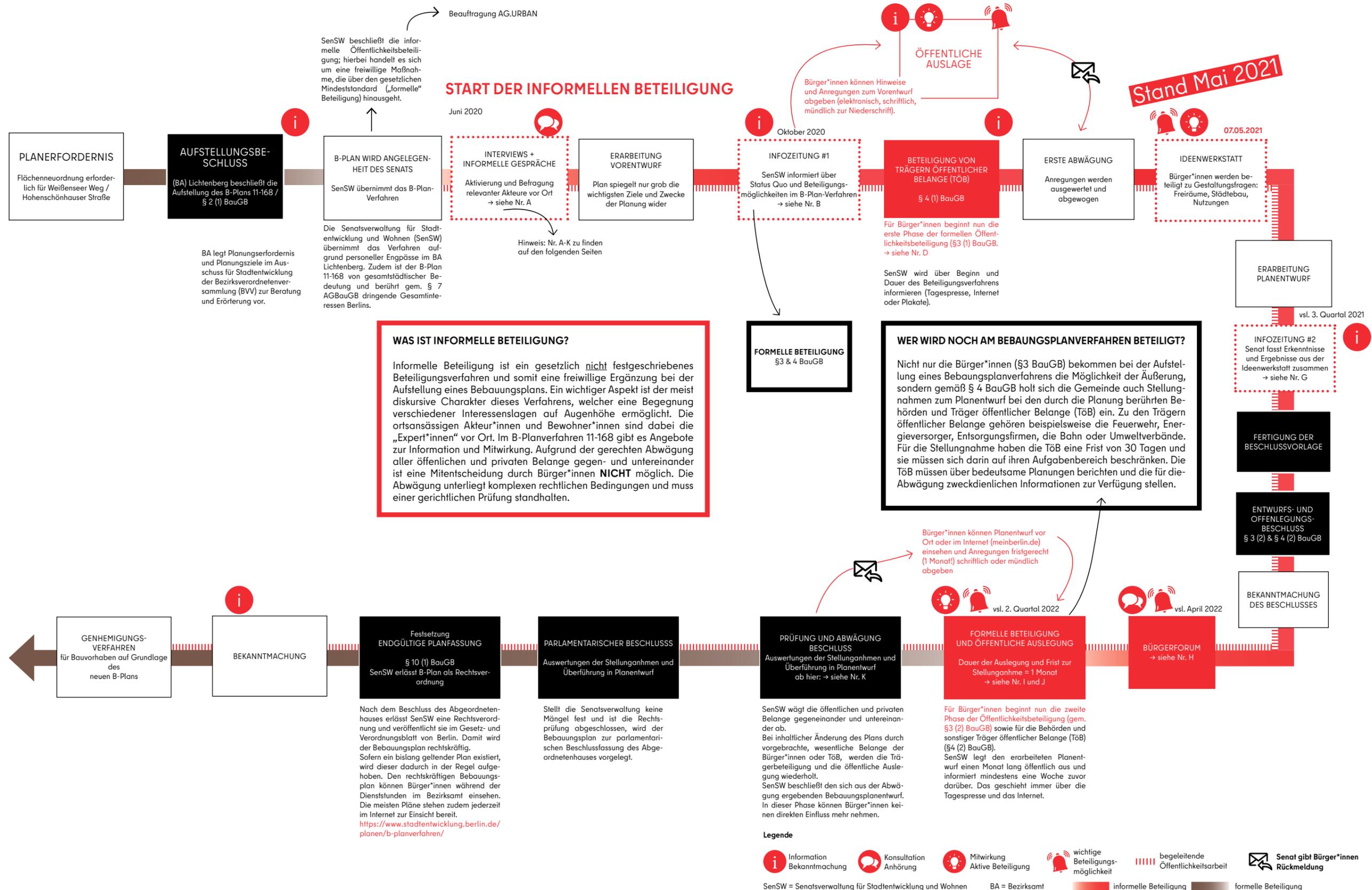
# STADTENTWICKLUNG GEHT UNS ALLE AN

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 sind 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 wächst der Unmut, 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 kommt ein vollumfängliches Verfahren zum Tragen. Das bedeutet, dass u.a. Umwelt- und Verkehrsgutachten genauso Einfluss auf die künftige Entwicklung haben, wie soziale und ökonomische Aspekte. Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist Beteiligung bereits gesetzlich vorgeschrieben. Das bedeutet, dass ein Bebauungsplan in der Planungsphase von der interessierten Öffentlichkeit kommentiert werden kann. Im vorliegenden Fall wird Beteiligung jedoch schon früher und auf einer konzeptionellen Ebene im Rahmen der informellen Beteiligung eingesetzt. Mit Anrainer\*innen und Bürger\*innen des Quartiers und allen interessierten Berliner\*innen sollen Bedarfe für die Zukunft und mögliche Herausforderungen früh erkannt und diskutiert werden. Durch das gemeinsame Gespräch sollen am Ende die passenden Nutzungen und damit die Eckpfeiler einer Bebauung gefunden werden.



# BETEILIGUNGSMÖGLICHKEITEN UND ABLAUF DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS NR. 11-168



**WAS IST INFORMELLE BETEILIGUNG?**

Informelle Beteiligung ist ein gesetzlich nicht festgeschriebenes Beteiligungsverfahren und somit eine freiwillige Ergänzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein wichtiger Aspekt ist der meist diskursive Charakter dieses Verfahrens, welcher eine Begegnung verschiedener Interessenslagen auf Augenhöhe ermöglicht. Die ortsansässigen Akteur\*innen und Bewohner\*innen sind dabei die „Expert\*innen“ vor Ort. Im B-Planverfahren 11-168 gibt es Angebote zur Information und Mitwirkung. Aufgrund der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander ist eine Mitentscheidung durch Bürger\*innen **NICHT** möglich. Die Abwägung unterliegt komplexen rechtlichen Bedingungen und muss einer gerichtlichen Prüfung standhalten.

**WER WIRD NOCH AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN BETEILIGT?**

Nicht nur die Bürger\*innen (§3 BauGB) bekommen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens die Möglichkeit der Äußerung, sondern gemäß § 4 BauGB holt sich die Gemeinde auch Stellungnahmen zum Planentwurf bei den durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) ein. Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören beispielsweise die Feuerwehr, Energieversorger, Entsorgungsfirmen, die Bahn oder Umweltverbände. Für die Stellungnahme haben die TöB eine Frist von 30 Tagen und sie müssen sich darin auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Die TöB müssen über bedeutsame Planungen berichten und die für die Abwägung zweckdienlichen Informationen zur Verfügung stellen.

# VON DER B-TEILIGUNG ZUM B-PLAN

Hinsichtlich des B-Plan-Verfahrens 11-168 werden im Rahmen der informellen, also freiwilligen Beteiligung, die Partizipationsstufen „Konsultation“ und „Mitgestaltung“ gewählt. Als Ergänzung zur formellen, also verpflichtenden Beteiligung, sollen Anwohnende und Betroffene der Planung nicht nur informiert, sondern lokale Expertise zu einzelnen Teilbereichen in die Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen werden. Aus diesem Grund kann von einer planerischen „Mitgestaltung“ gesprochen werden. Wobei angemerkt sei, dass in dieser Phase nicht über gestalterische Detailfragen diskutiert wird, sondern die Eckpfeiler einer zukünftigen Nutzung gesetzt werden.

Zu den genannten Beteiligungsschritten wird umfassend und transparent informiert. Die Information und auch Aspekte der Konsultation werden während des Beteiligungszeitraums online unter [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend bekommen Sie einen Überblick über den Planungsprozess. Die Buchstaben A-K geben Aufschluss über die Planungsschritte und Meilensteine des Beteiligungsprozesses im Bebauungsplanverfahren 11-168. Wir befinden uns mittlerweile bei Buchstabe F.

## A

In **Interviews** wurden die Anrainer\*innen 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 wurden die folgenden Beteiligungsschritte vorbereitet. Es ergibt sich ein „Blumenstrauß“ an Interessen und Ansprüchen, die im Prozess abgewogen werden müssen.

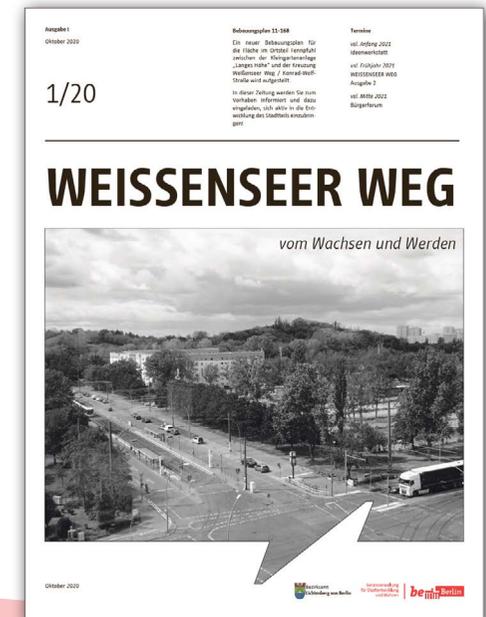
## C

Alle Informationen zur Beteiligung im B-Planverfahren finden Sie unter [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) und auf der **Projekt-homepage** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.



## B

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



# D

Das Bebauungsplanverfahren startete Anfang 2020. Es gab bereits im Oktober und November 2020 eine formelle **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**. Diese erfolgte durch die Auslegung eines ersten Planentwurfs (zwei Varianten) in der Verwaltung, aber auch im Internet auf der Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de). Die Beteiligung und die Behördenbeteiligung behandelten den Vorentwurf des B-Plans.

In dieser Planungsphase wurden allgemeine Planungen diskutiert und erste Auswirkungen auf die Umgebung bzw. Umwelt dargestellt. Dadurch entstand eine gute Grundlage für Diskussionen zur weiteren Entwicklung. Die eingegangenen Hinweise der Beteiligten wurden an den Planverfasser gerichtet und einbezogen. Dabei wurde entschieden, welche der beiden Planvarianten bevorzugt wird. Die Entscheidung fiel auf Variante 1a/b.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auf Grundlage der eingebrachten Anregungen der Planentwurf überarbeitet. Die Änderungen des Planentwurfs können von den Bürger\*innen nicht unmittelbar, sondern zum Zeitpunkt der erneuten öffentlichen Auslegung im Rahmen der formellen Beteiligung kommentiert werden.

# E

In einer wachsenden **Ausstellung** wird grundlegendes Wissen zum Verfahren und Ergebnisse aus den verschiedenen Beteiligungsschritten vermittelt. Bisher existiert die Ausstellung lediglich als digitale Version (hier vorliegend); es ist jedoch geplant, diese in ein analoges Ausstellungsdesign zu übertragen.



Abbildung 12: Workshop (© AG.URBAN 2020)

Stand Mai 2021

# 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.

# G

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

Was geht an dieser Stelle nicht und warum?

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



# 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.

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

Dies nennt man die **TöB-Beteiligung**. Es wird lokale und regionale, 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 - mindestens 30 Tage lang - präsentiert und erläutert werden.

# 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](https://mein.berlin.de) stattfinden.

# 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 wesentliche 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 Rechtsverordnung beschlossen**. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin wird der Bebauungsplan rechtmäßig und gültig.

Auch online unter: <https://www.berlin.de/landesverwaltungsamt/logistik-service/amsblatt-fuer-berlin/>

