

Termine

→ online beteiligen

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom **20.01.25 bis 19.02.25**

→ [www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/  
bebauungsplanverfahren/bebauungsplanverfahren-der-  
senatsverwaltung/oeffentliche-auslegung/](http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/bebauungsplanverfahren-der-senatsverwaltung/oeffentliche-auslegung/)



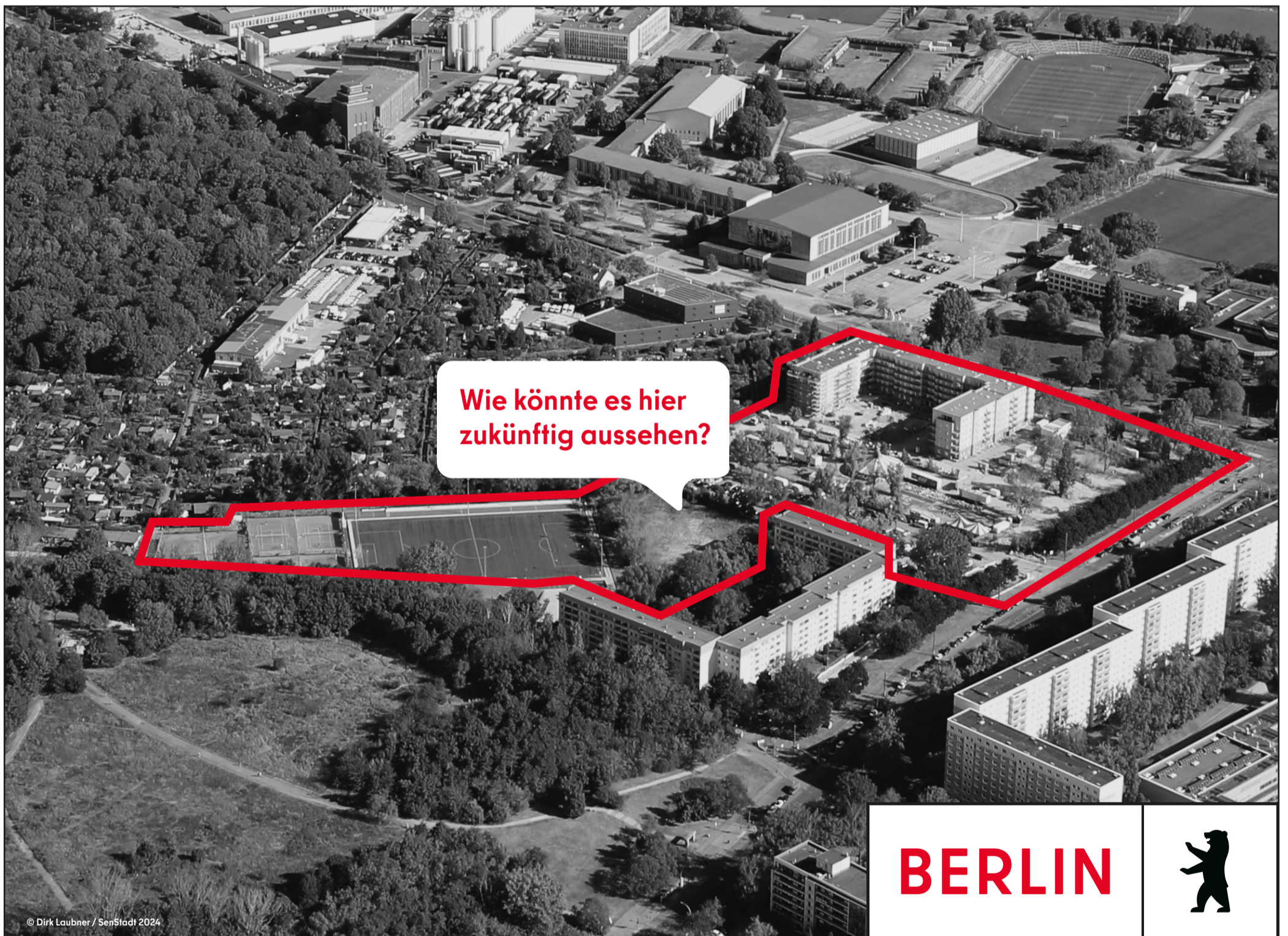
Bebauungsplan 11-168

Ein Bebauungsplan wird 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 über das Planverfahren informiert, um sich bei der Öffentlichkeitsbeteiligung im Januar/Februar 2025 einbringen zu können.

# WEISSENSEER WEG

*vom Wachsen und Werden*



Blick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus der Vogelperspektive

**SEITE 2-3 / VORWORT** Grußworte des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, sowie des Bezirksbürgermeisters von Berlin-Lichtenberg, Martin Schaefer.

**SEITE 4 / INTRO** Worum geht's im Bebauungsplanverfahren 11-168 eigentlich? Was ist geplant?

**SEITE 5 / VERFAHRENSSTAND** Bebauungsplanverfahren sind komplex. Zahlreiche Planungsschritte sind bereits abgeschlossen. Wo stehen wir mittlerweile im Verfahren? Welche Planungsschritte stehen noch aus?

**SEITE 6-15 / PLANUNGSSTAND** Der Bebauungsplandesign wurde weiterentwickelt: Was beinhaltet der aktuelle Entwurf? Wie sind B-Pläne zu lesen und zu verstehen? Der Rückblick auf vergangene Ideenwerkstätten zeigt, inwiefern die Hinweise der Bürgerschaft berücksichtigt wurden.

**SEITE 16-23 / FACHUNTERSUCHUNGEN** Faktoren wie Verkehr, Erschütterungen, Geruch, Artenschutz, Boden, Lärm und Regenentwässerung müssen im Bebauungsplanverfahren analysiert werden. Sie erhalten einen Einblick in die zentralen Untersuchungsergebnisse.

**SEITE 24-27 / NEUES VOM WEISSENSEER WEG** Im Plangebiet wurde mittlerweile gebaut. Und was passiert eigentlich gegenüber?

**SEITE 28 / AUSBLICK** Erfahren Sie auf einen Blick, wie Sie sich in das Bebauungsplanverfahren einbringen können und wie es weitergeht.

*Viel Spaß beim Lesen!*

# VORWORT

**Christian Gaebler, SPD**  
**Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**



© SenStadt / Andreas Labes

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Wohnungsneubau ist und bleibt ein wichtiges Thema in unserer Stadt. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, auch die erforderliche soziale Infrastruktur zu schaffen. Ich freue mich, dass wir für den Standort des ehemaligen Busabstellplatzes der BVG an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg und der angrenzenden Flächen einen wesentlichen Schritt zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes gehen können. In den kommenden Jahren wird hier ein neues Zuhause für Berlinerinnen und Berliner entstehen. Gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und den Verantwortlichen im Bezirk wollen wir attraktive Wohnungen und gewerbliche Nutzungen in einem Ensemble mit einer hohen städtebaulichen Qualität schaffen. Die bisherigen Parkplätze entfallen allerdings zugunsten des Wohnungsbaus.

Auch der Neubau einer dreizügigen Grundschule wird planungsrechtlich gesichert. Die Lage neben den Sportflächen orientiert sich dabei an dem, was von den Berlinerinnen und Berliner als bevorzugte Lösung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genannt wurde. Das Großspielfeld ist bereits saniert, die Tennisanlage wird ebenfalls für die Zukunft abgesichert. Die für den Wohnungsneubau erforderlichen Stellplätze sollen in einer Quartiersgarage bzw. einer Tiefgarage untergebracht werden. So bleibt nutzbare oberirdische Fläche frei und kann vielseitig und abwechslungsreich gestaltet werden. Einige beispielhafte Darstellungen der zukünftigen Gestaltung des Quartiers sind auf den folgenden Seiten dargestellt.

Über die vielfältigen Ziele, die wir mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgen, wurde in zwei Ideenwerkstätten mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert. Die dort vorgetragenen Argumente wurden gesammelt und sind in die Abwägung eingeflossen. Aufgrund widerstreitender Auffassungen und Belange kann dabei nicht immer allen Wünschen und Vorschlägen entsprochen werden. Hierfür bitte ich um Verständnis. Ich kann Ihnen jedoch versichern, dass alle vorgetragenen Argumente gelesen, zusammengestellt und gewichtet wurden. Auf dieser Basis wird das Abgeordnetenhaus von Berlin eine Abwägungsentscheidung treffen.

Wir haben in dieser Zeitung wesentliche Informationen zum Verfahren, den Fachuntersuchungen und den vorgesehenen Festsetzungen zusammengestellt. Auf den Seiten 14-15 können Sie nachvollziehen, wie sich die Planungen im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weiterentwickelt haben.

An dieser Stelle möchte ich allen Bürgerinnen und Bürger für ihr Interesse, Teilnahme und Engagement bedanken.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



**Christian Gaebler**

Berlin, Januar 2025

# VORWORT

**Martin Schaefer, CDU**  
**Bezirksbürgermeister Berlin-Lichtenberg**

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich sehr, Ihnen in dieser Ausgabe einen aktuellen Einblick in das Bauvorhaben in Lichtenberg geben zu können. Unser Bezirk steht vor spannenden Entwicklungen und wir sind stolz darauf, diese mit einem besonderen Augenmerk auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein zu gestalten.

Ein besonders hervorzuhebendes Projekt ist die Neubebauung an der Hohenschönhauser Straße und dem Weißenseer Weg. Auf dem ehemaligen Busabstellplatz der BVG und angrenzenden städtischen Flächen entsteht hier ein neues Quartier. Es wird nicht nur dringend benötigten Wohnraum bieten, sondern auch eine neue Grundschule und eine Quartiersgarage.

Was dieses Bauprojekt besonders auszeichnet, ist unser klares Bekenntnis zum Klimaschutz und Klimaanpassung. Das Land Berlin baut bewusst auf bereits versiegelten Flächen und vermeidet so, Grünflächen zu verlieren. Dieser Ansatz ist uns wichtig, denn die Bewahrung unserer natürlichen Erholungsräume und der Schutz unserer Umwelt haben für uns oberste Priorität. Wir möchten, dass auch zukünftige Generationen in einem lebenswerten Lichtenberg aufwachsen können.

Die Planungen gehen weit über die Schaffung von Wohnraum hinaus. Es ist uns ein Anliegen, attraktive Lebensräume zu gestalten, die soziale Interaktion zu fördern und das Miteinander zu stärken. Die neue Infrastruktur wird so angelegt, dass sie nicht nur funktional ist, sondern auch Orte der Begegnung und des Austauschs schafft. Diese Plätze sind entscheidend für das soziale Miteinander und die Lebensqualität in unserem Bezirk.

Mir ist es besonders wichtig, dass Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, an diesen Entwicklungen teilhaben. Ihre Meinung ist uns wichtig. Zwei Ideenwerkstätten haben bereits viele wertvolle Anregungen gebracht, die wir gerne weiterverfolgen. Lassen Sie uns diesen Dialog fortsetzen und gemeinsam an der Zukunft unseres Bezirks arbeiten.

Ich lade Sie herzlich ein, sich auf den folgenden Seiten über das aktuelle Projekt und die Planung zu informieren und aktiv an der Gestaltung von Lichtenberg mitzuwirken. Gemeinsam können wir unseren Bezirk noch lebenswerter machen.

Mit freundlichen Grüßen,

**Martin Schaefer**

Berlin, Januar 2025



## WORUM GEHT'S?

Im Jahr 2019 wurde beschlossen, im Bezirk Lichtenberg im Ortsteil Fennpfuhl einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen: Den B-Plan 11-168. Dieser Plan ist für die künftige Entwicklung des Quartiers von großer Bedeutung. Auf dem ehemaligen Busabstellplatz zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Wohnquartier geschaffen. Das neue Quartier wird verkehrlich sehr gut angebunden sein und über 1.000 Berlinerinnen und Berlinern neuen Wohnraum bieten. Durch den B-Plan 11-168 werden zudem die Tennisflächen und das Vereinshaus der Kleingartenanlage für die Zukunft gesichert sowie die stark versiegelte Fläche mit künftigen Grün- und Freizeitmöglichkeiten aufgewertet.

### → kurz erklärt



#### Was ist eigentlich ein Bebauungsplan?

Ein Bebauungsplan (B-Plan) enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Grundstückes. Dadurch wird die Anordnung der künftigen Gebäude und Freiflächen geregelt. Vereinfacht gesagt, regelt der B-Plan rechtsverbindlich, ob, was, und wie auf einem Grundstück gebaut werden darf. Auch die zukünftigen Nutzungen werden bestimmt. Festgesetzt wird zum Beispiel, ob und in welchem Maß auf einem Grundstück gewohnt, gearbeitet und produziert werden darf. Der Bebauungsplan regelt beispielsweise auch, dass überhaupt keine Bebauung möglich ist, weil eine Grünfläche, ein Spielplatz, eine Straße oder ähnliches vorgesehen ist. Außerdem kann ein Bebauungsplan auch Aussagen darüber treffen, wie hoch neue Gebäude sein dürfen, welche Grundflächen sie haben können und welchen Umfang Freiflächen auf Baugrundstücken haben.

Übrigens ergibt sich die Nummer des B-Plans (11-168) am Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße aus dem Bezirk Lichtenberg (Nr. 11) und der fortlaufenden Nummerierung der dort aufgestellten Planverfahren (Nr. 168).

In der ersten Ausgabe der Zeitung WEISSENER WEG erfahren Sie, wie Bebauungspläne zu lesen sind. In der zweiten Ausgabe wurden die Ergebnisse aus der ersten Ideenwerkstatt, der Verfahrensstand, die städtebaulichen Entwürfe sowie Wissenswertes zu Freiräumen und Quartiersgaragen zusammengetragen. Die Ausgaben finden Sie online auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) oder indem Sie diese QR-Codes scannen:



Ausgabe 1



Ausgabe 2

### Ziele des B-Plans 11-168

In den letzten Jahren wuchs die Bevölkerung im Bezirk Lichtenberg stark. Bis 2030 wird ein stadtweiter Anstieg um fast zehn Prozent erwartet. Dies macht rasches Handeln im Wohnungsbau notwendig, denn es mangelt vor allem an bezahlbarem Wohnraum. Die wenigen verfügbaren Flächen für Neubauten verschärfen das Problem.

Mit der Aufstellung des B-Plans werden verschiedene Ziele verfolgt: Im Plangebiet sollen dringend benötigte Wohnungen, insbesondere für breite Schichten der Bevölkerung, und eine Grundschule entstehen. Die Tennisplätze und das Vereinsheim der Kleingartenanlage sollen gesichert werden. Der ruhende Verkehr und die Erschließung werden neu geordnet. Der laute Autoverkehr soll – so gut es geht – aus dem Gebiet herausgehalten werden. Dafür soll eine Quartiersgarage sorgen, in der die Autos der Anwohnenden und Gäste geparkt werden können. In den Innenhöfen können durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs attraktive Grünflächen entstehen, die zum Verweilen einladen und allen Anwohnenden zugutekommen.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum B-Plan werden die verschiedenen Ansprüche von Anwohnenden, Nutzerinnen und Nutzern der Fläche sowie städtischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern thematisiert und diskutiert, um die bestmögliche Lösung für den Ort zu finden.

### Die Fläche und der Ort

Der Bebauungsplan 11-168 liegt im nördlichsten Teil Fennpfuhls in Berlin-Lichtenberg, genauer gesagt zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“ und der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg.

Der sogenannte Geltungsbereich, also der Bereich, für den der B-Plan zukünftig gelten wird, ist 6,3 Hektar groß. Das entspricht in etwa neun Fußballfeldern. Die Fläche, für die der Bebauungsplan 11-168 aufgestellt wird, befindet sich mehrheitlich im Besitz des Landes Berlin. Die Grundstücke des Plangebiets sind fast vollständig versiegelt und werden derzeit von Anwohnenden und Sportvereinen unterschiedlich genutzt. Der ehemalige Busparkplatz der Berliner Verkehrsbetriebe wird als Parkplatz und als Veranstaltungsfläche genutzt. Mittlerweile wurde entlang des Weißenseer Wegs auf dem Grundstück eines privaten Eigentümers eine Wohnanlage errichtet. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich der Tennisverein (SV Berliner Brauereien e.V.) mit seinen Außenplätzen und der instandgesetzte Sportplatz. 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 zwei lauten, vielbefahrenen Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße sorgen für einen nicht unerheblichen Lärmpegel, welcher auch für die zukünftige Bebauung und Nutzungsverteilung sehr entscheidend ist.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-168 © SenStadt

# GEMEINSAM PLANEN

**Bebauungsplanverfahren sind komplex. Es müssen sehr viele Interessen und Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden – so auch beim B-Plan 11-168. Im Land Berlin ist ein Selbstverständnis gewachsen, dass sich eine gute Stadtentwicklung über das gemeinsame Planen und Diskutieren, also über die Partizipation, realisieren lässt. Doch wann und wie können bzw. konnten sich Bürgerinnen und Bürger im B-Plan-Verfahren 11-168 einbringen? An welchem Punkt steht das Verfahren mittlerweile? Welche Planungsschritte stehen noch aus?**

## Was ist bereits passiert?

Im September 2019 übernahm die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (kurz: SenStadt) das Bebauungsplanverfahren 11-168. Zuvor hatte der Bezirk Lichtenberg die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Das Berliner Planungsbüro AG.URBAN wurde 2020 von der Senatsverwaltung beauftragt, die begleitende Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Seither wurden verschiedene Schritte auf dem Weg zum finalen Bebauungsplan durchgeführt. Aufgrund der pandemiebedingten Entwicklung musste 2020 von einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung abgesehen werden. Als Ersatz für diese Veranstaltung wurde die Informationszeitung WEISSENSEER WEG entworfen. Die erste Ausgabe erschien im Oktober 2020, die zweite im November 2021. Sie wurden im Quartier durch Postwurf und Auslage allen Anwohnenden und Interessierten zugänglich gemacht. Parallel zu den Zeitungen wurden alle Informationen auf einer Projekthomepage der SenStadt und einer Projektseite auf der Berliner Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Zeitung, Projekthomepage und [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) bilden seither die zentralen Informationsquellen.

### Frühzeitige Beteiligung

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss wurde das Planungskonzept unter der Einbeziehung der Betroffenen weiterentwickelt. Ziel dieses Verfahrensschritts war es, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Ziele, Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren. Zur „Öffentlichkeit“ gehören Bürgerinnen und Bürger sowie Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen. Dies gilt auch für Verbände des Umwelt- und Naturschutzes. Die frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit ist insbesondere wichtig, um die Planungsinhalte zu konkretisieren. Die Öffentlichkeit wurde erstmals Ende 2020 im formellen Verfahren beteiligt. In diesem frühen Stadium sollte auf private und sonstige Betroffenheit aufmerksam gemacht werden, die Einfluss auf die weitere Planung haben kann. Im Falle des B-Plans 11-168 haben sich zunächst mehrere Lösungen angeboten. Zu zwei Varianten wurden Meinungen der Öffentlichkeit erbeten, sodass eine Vorzugsvariante ermittelt werden konnte. Es wurde die Variante weiterverfolgt, bei der die Schule zwischen dem heutigen Parkplatz und den Tennisplätzen angeordnet ist.

Neben der Öffentlichkeit wurden Behörden und die sogenannten Träger öffentlicher Belange (kurz: **TöB**) frühzeitig beteiligt. Dazu gehören beispielsweise Landes- und Fachbehörden, Unternehmen (u.a. Energieversorger, Wasserwerke, Entsorgungsfirmen), Träger von Feuerwehr und Rettungsdienst und so weiter. Im ersten Schritt wurden diese TöB über die Planungsabsichten der SenStadt informiert. Die frühzeitige TöB-Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf fand im Jahr 2020 statt – noch bevor die Öffentlichkeit beteiligt wurde. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlich-

keitsbeteiligung wurden in die weitere Bearbeitung mit aufgenommen.

### Zwei Ideenwerkstätten

Im Jahr 2021 wurde in zwei Ideenwerkstätten mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern über den Bebauungsplan 11-168 diskutiert. Themenschwerpunkte waren neben der zukünftigen städtebaulichen Form die Nutzungen in den Gebäuden und auf den Freiflächen. Der Umgang mit den Parkplätzen spielte ebenfalls eine Rolle. Alle vorgebrachten Argumente wurden gesammelt und flossen in die Bearbeitung ein. Nach tiefergehender Betrachtung konnten viele, aber natürlich nicht alle Vorschläge und Hinweise berücksichtigt werden. Mehr dazu können Sie in dem kleinen Rückblick auf Seite 14 lesen.

### Fachuntersuchungen

Einen festen Bestandteil von Bebauungsplanverfahren bilden Fachuntersuchungen, die speziell für das Plangebiet und die beabsichtigten Festsetzungen erstellt werden. Viele Faktoren wie Verkehr, Erschütterungen, Geruch, Artenschutz, Boden, Lärm und Regenentwässerung müssen vor dem endgültigen Bebauungsplan tiefgehend analysiert werden, um etwaige Konflikte rechtzeitig zu erkennen. Die für das Plangebiet erforderlichen Untersuchungen wurden überwiegend im Oktober 2023 abgeschlossen. Die Durchführung der Fachuntersuchungen einschließlich der Berücksichtigung der Ergebnisse hatte Auswirkungen auf den weiteren zeitlichen Verlauf. Es wurde geprüft, welche Auswirkungen die Untersuchungsergebnisse auf die Abwägung der Belange sowie mögliche bzw. erforderliche Festsetzungen haben.

### Entscheidung zum Grundschulstandort

Nach eingehender Prüfung und Abstimmung im Land Berlin zwischen den betroffenen Senatsverwaltungen und dem Bezirk Lichtenberg ist die Entscheidung zum Schulbau gefallen: Mit Blick auf die begrenzten zur Verfügung stehenden Flächen soll nun eine 3-zügige Schule als flächensparende 2-in-1-Grundschule entstehen. Das Schulgebäude mit den Unterrichtsräumen und die Turnhalle sind bei diesem neuen Gebäudetypus übereinander angeordnet. Mehr dazu erfahren Sie auf den Seiten 18-19.

### Beteiligung der TöB und Behörden

Im Februar und März 2024 fand die TöB-Beteiligung statt. Wie auch bei der frühzeitigen Beteiligung wurden Behörden und die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, den Bebauungsplanentwurf zu prüfen, ob und inwieweit ihre Belange von der Planung berührt werden. Sie sollen sich dabei auf ihren Aufgabenbereich beziehen. Die TöB haben zudem die Aufgabe, über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu informieren, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sind.

## Was passiert als Nächstes?

Die Beteiligungsmöglichkeiten für Sie als Bürgerinnen und Bürger sind noch nicht vorbei: Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Beteiligungsseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) veröffentlicht. Ergänzend dazu kann der Planentwurf bei SenStadt vor Ort eingesehen werden. Sie haben die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu übermitteln – bevorzugt auf elektronischem Wege. Sie haben damit im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung letztmalig die Möglichkeit, sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben! Mehr Informationen zu den Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten wie auch zur Abgabe von Stellungnahmen finden Sie auf Seite 28 in dieser Zeitung.

Ihre Stellungnahmen und Hinweise werden geprüft und anschließend abgewogen. Nach der Beteiligung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen seitens SenStadt wird der Bebauungsplanentwurf dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Zustimmung vorgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplanentwurf von SenStadt eine Rückmeldung. Nach dem Beschluss des Abgeordnetenhauses erlässt SenStadt eine Rechtsverordnung und veröffentlicht sie im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin. Damit wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich Mitte 2025 abgeschlossen sein. Danach starten in der Regel die Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben auf Grundlage des neuen B-Plans.

→ **übersichtlich erklärt**



**Wo stehen wir im Bebauungsplanverfahren?**

Auf den Seiten 10 und 11 bekommen Sie einen Überblick über den Verfahrensstand beim B-Plan 11-168. Einige Planungsschritte und Meilensteine sind bereits abgeschlossen, jedoch stehen einige wichtige Beteiligungsschritte noch aus.

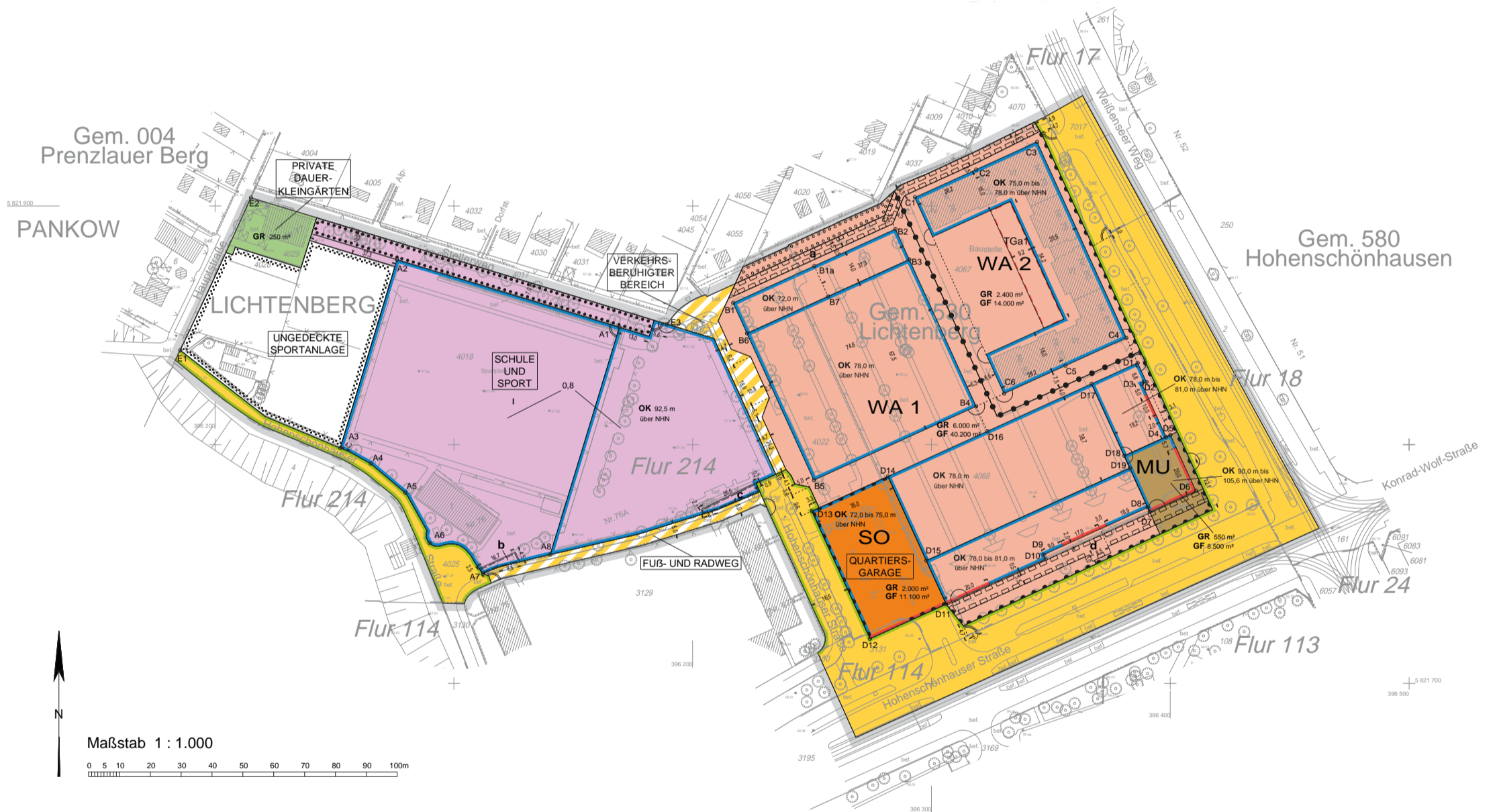


# BEBAUUNGSPLANENTWURF

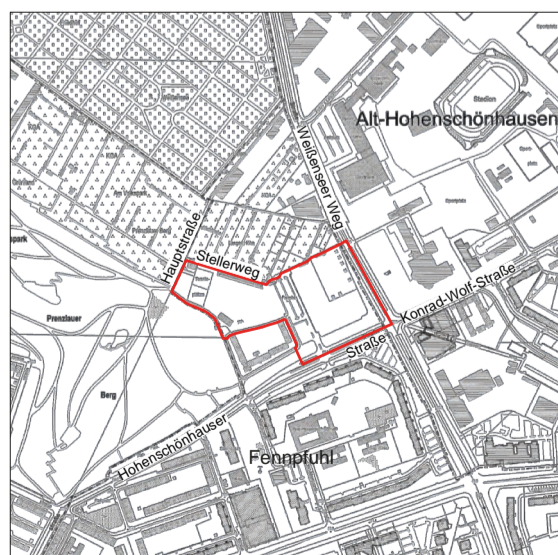
Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)  
(noch nicht rechtsverbindlich)

Seit der Veröffentlichung des Bebauungsplanvorentwurfs ist viel passiert. Zahlreiche Fachuntersuchungen wurden durchgeführt, Ideenwerkstätten abgehalten sowie Stellungnahmen und Belange abgewogen. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sind das Ergebnis dieses umfassenden Prozesses. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen tiefgehenden Einblick in den aktuellen Entwurf. Sie als Bürger\*in sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingeladen, Ihre Stellungnahmen zum Entwurf abzugeben.

Diese Planzeichnung und die nebenstehende **Legende** (= Zeichenerklärung) bilden zusammen die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie sind die zeichnerisch darstellbaren Festsetzungen, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtsverbindlich werden. Es wird also hiermit aufgezeigt, welche Art der Bebauung und Nutzung im Plangebiet zulässig sind.



Übersichtskarte M 1 : 10 000



Planunterlage: Flurkarte (ALKIS Berlin), Juli 2023  
Messungen Stand: Oktober 2024  
Koordinatenbezugssystem ETRS 89

## Bebauungsplan 11-168

für eine Teilfläche zwischen der Kleingartenanlage „Langes Höhe“,  
Weißenseer Weg, Hohenschönhauser Straße,  
Volkspark Prenzlauer Berg und Hauptstraße  
im Bezirk Lichtenberg,  
Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Table with columns for category (e.g., Kleinsiedlungsgebiet, Reines Wohngebiet), legal reference (§), symbol (e.g., WS, WR, WA), and description (e.g., Grundflächenzahl, Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse).

Flächen für den Gemeinbedarf

Table for 'Flächen für den Gemeinbedarf' and 'Verkehrsflächen', listing symbols for 'SCHULE UND SPORT', 'Straßenverkehrsfläche', 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung', etc.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Table for 'Flächen für Versorgungsanlagen...', listing symbols for 'UMSPANNWERK', 'Gasdruckregler', 'Trafostation', etc.

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Table for 'Anpflanzungen, Bindungen...', listing symbols for 'Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen', 'Anpflanzen von Bäumen', 'Sträuchern', etc.

Sonstige Festsetzungen

Table for 'Sonstige Festsetzungen', listing symbols for 'Umgestaltung der Gebiete...', 'Arkade', 'Höhenlage bei Festsetzungen', 'Grenze des räumlichen Geltungsbereichs', etc.

Nachrichtliche Übernahmen

Table for 'Nachrichtliche Übernahmen', listing symbols for 'Naturschutzgebiet', 'Landschaftsschutzgebiet', 'Naturdenkmal', 'Geschützter Landschaftsbestandteil', etc.

Eintragungen als Vorschlag

Table for 'Eintragungen als Vorschlag', listing symbols for 'Gebäude', 'Stellplatz', 'Garage', 'Tiefgarage', 'Kinderspielplatz', etc.

Planunterlage

Table for 'Planunterlage', listing symbols for 'Wohn- oder Öffentliches Gebäude', 'Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage', 'Parkhaus', 'Unterirdisches Bauwerk', etc.

## Textliche Festsetzungen

### BEBAUUNGSPLAN 11-168 „HOHENSCHÖNHAUSER STRASSE / WEISSENSEER WEG“

#### Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) (noch nicht rechtsverbindlich)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe im 1. Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig und oberhalb des 1. Vollgeschosses nicht zulässig.

1.2 Im urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 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 zulässig.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im urbanen Gebiet sind insgesamt mindestens 4.000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Studierende und Auszubildende vorzusehen.

1.5 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungstätigkeiten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

1.6 Im urbanen Gebiet ist vom 1. bis einschließlich 6. Vollgeschoss entlang des Weissenseer Wegs sowie der Hohenschönhauser Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.7 Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 6. Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

1.8 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient vorwiegend der Anlage einer Quartiersgarage.

Zulässig sind:

- Garagengebäude, Mobilitätsstationen inkl. Car-Sharing und Fahrradstellplätze sowie
- Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser.

Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zufahrten zu Tiefgaragen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im urbanen Gebiet bis zu einer Grundfläche von 790 m<sup>2</sup>, im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 1 bis zu einer Grundfläche von 10.050 m<sup>2</sup> und im allgemeinen Wohngebiet auf der Teilfläche WA 2 bis zu einer Grundfläche von 4.175 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Wärmepumpen einschließlich ihrer zugehörigen Einhausungen bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 3,0 m von der Baugrenze bzw. Baulinie zurückgesetzt sind.

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die mindestens 2,0 m von der Baugrenze bzw. der Baulinie zurücktreten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante allgemein zulässig.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten D17 und D1 bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

#### 4. Weitere Arten der Nutzung

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für schwer Gehbehinderte, Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche 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 im allgemeinen Wohngebiet zusätzlich erbracht wird.

4.3 In den Dauerkleingärten kann ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung im Einklang steht, zugelassen werden.

4.4 Auf der Fläche A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A1 innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind nur Schulfreiflächen, ungedeckte Sportanlagen mit ihren untergeordneten Nebenanlagen sowie Sportfunktionsgebäude zulässig.

4.5 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E1, E2 und E3 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### 5. Immissionsschutz

5.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C1-C2-C3-C4-C5-C6, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen 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.

5.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linie D16-D17

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände von der oben genannten Linie abgewandt sind.



Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen 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.

5.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Fläche B1a-B2-B3-B7

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

durch geeignete Fensterkonstruktionen 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.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen 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.

5.6 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet entlang der Linien D18-D4-D5-D6-D7, im allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C2-C3-C4-C5, D17-D1-D2-D3-D4 und D8-D9-D10-D11 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den oben genannten Linien ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu einer der oben genannten Linien ausgerichtet sind, ist jeweils mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggia zu errichten.

5.7 Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ die Außenwände des Gebäudes entlang der Linie D13-D14-D15-D11 baulich geschlossen ausgeführt werden.

5.8 Zum Schutz vor Lärm sind im allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen B1-B2-B3-B4-B5-B1 und D14-D17-D19-D15-D14 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn entlang der Linie D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D8-D9-D10-D11-D12-D13 eine lückenlose Bebauung errichtet oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

5.9 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im urbanen Gebiet bis zu einem Abstand von 64 m zur Mitte der nächstgelegenen Gleiskreuzung Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

## 6. Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

6.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

6.2 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Zusätzlich ist die Fläche mit standortgerechten Sträuchern so zu bepflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind.

6.3 Im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 - und im urbanen Gebiet ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ - mit Ausnahme der Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 - ist pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen, sofern sie nach der BaumSchVO geschützt sind. Die Pflanzungen auf den Flächen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind nicht anrechenbar.

6.4 Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

6.5 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Ausbildung von Retentionsdächern gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

6.6 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet, im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Aufenthalts- und Pausenflächen sowie von Zufahrten und Wegen - mit Ausnahme der mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche a sowie der Zufahrten zur Quartiersgarage und zu Tiefgaragen - nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.7 Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, des urbanen Gebiets, des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten.

## 7. Sonstige Festsetzungen

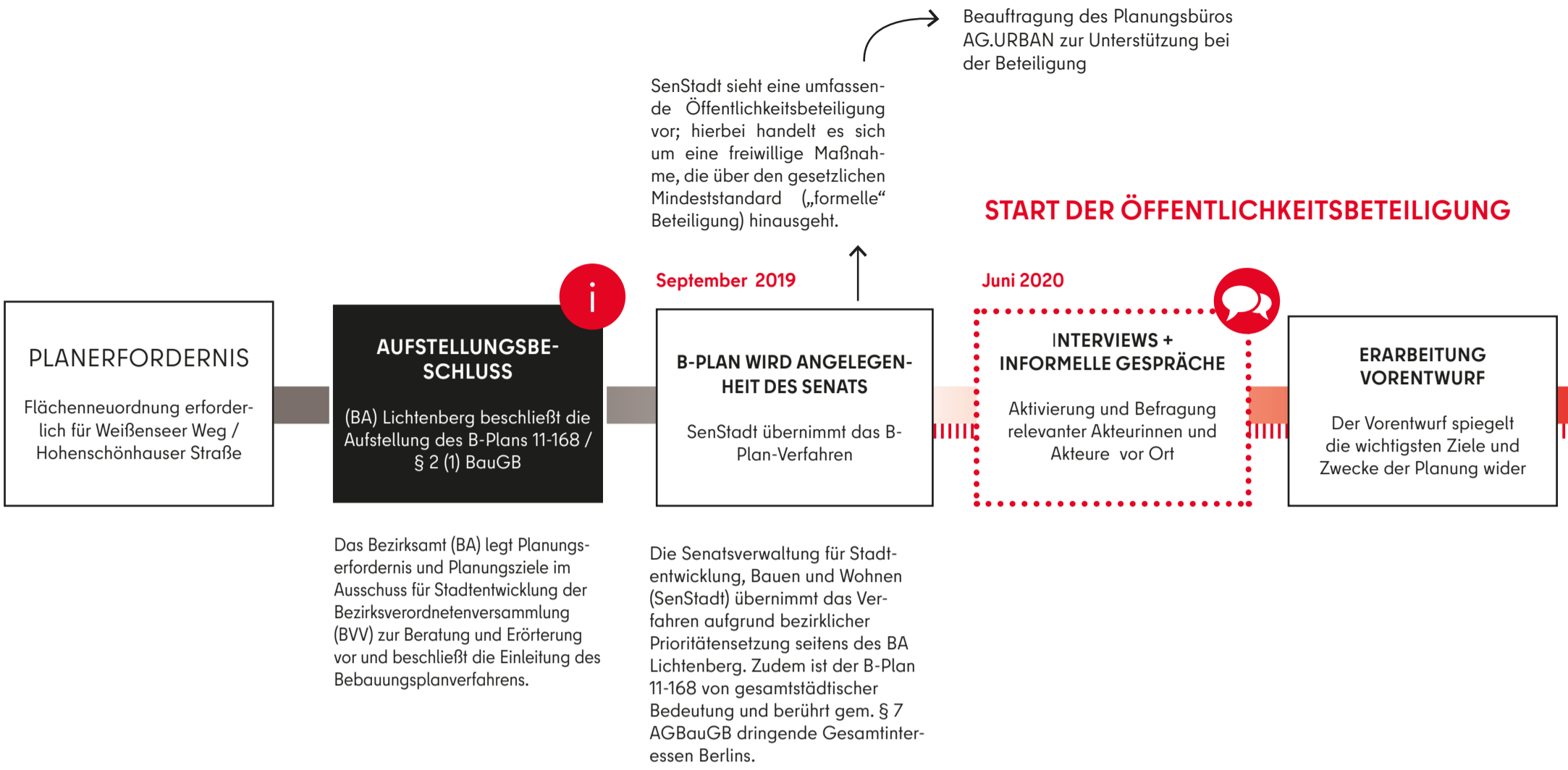
7.1 Die Fläche a ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.2 Die Flächen b, c und d sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

### Hinweise

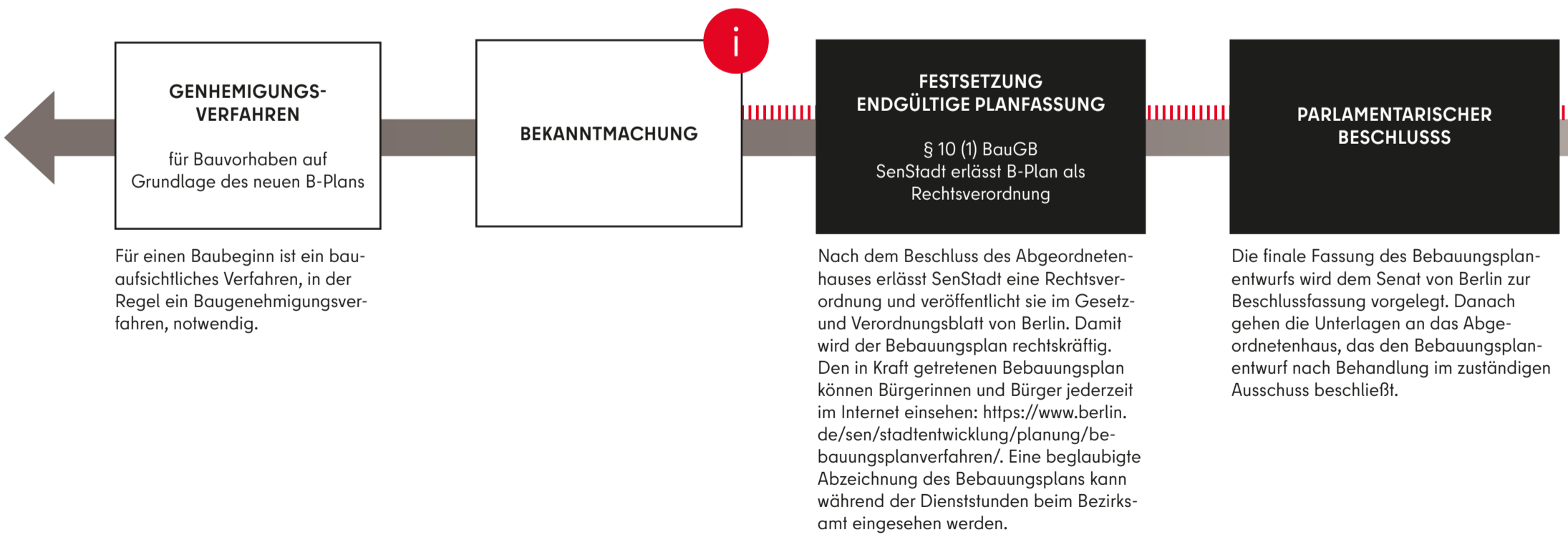
1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 13.06.2023 empfohlen.



**WAS IST INFORMELLE BETEILIGUNG?**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 11-168 wird die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung um Elemente der sogenannten „informellen Beteiligung“ ergänzt. Im Rahmen der informellen Beteiligung werden alternative Diskussionsformate und Beteiligungsangebote entwickelt, um die Bürgerschaft niedrigschwelliger zu beteiligen. 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 „Expertinnen und Experten“ vor Ort. Informelle Beteiligung ist gesetzlich nicht festgeschrieben und somit eine freiwillige Ergänzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans. 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 Bürgerinnen und Bürger **NICHT** möglich. Die Abwägung unterliegt komplexen rechtlichen Bedingungen und muss einer gerichtlichen Prüfung standhalten.



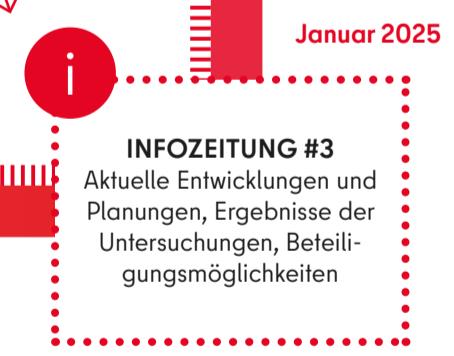
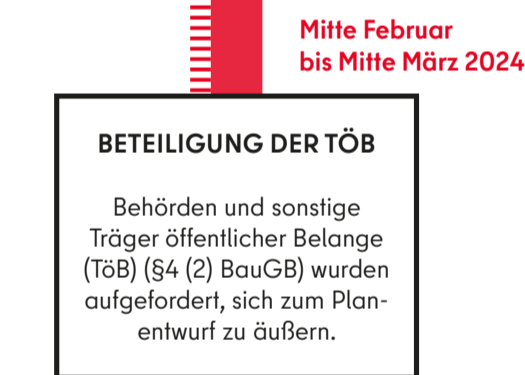
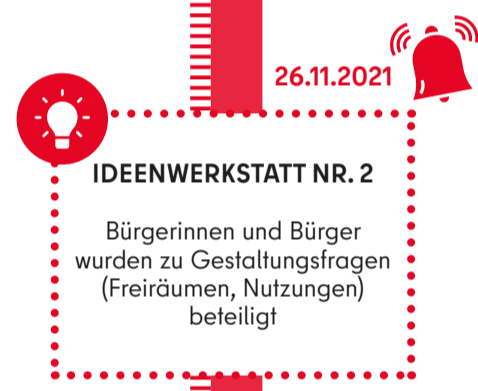
Legende

- Information Bekanntmachung
- Konsultation Anhörung
- Mitwirkung Aktive Beteiligung
- wichtige Beteiligungsmöglichkeit
- begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- SenStadt gibt Bürgerinnen und Bürger Rückmeldung

SenStadt = Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen    BA = Bezirksamt    umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung    informelle Beteiligung



Für Bürgerinnen und Bürger begann die erste Phase der Beteiligung. Sie wurden über bestehende Planungsabsichten informiert und konnten Hinweise bzw. Anregungen zum Vorentwurf abgeben.



**WER WIRD NOCH AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN BETEILIGT?**

Nicht nur die Bürgerinnen und Bürger (§ 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 Trägern öffentlicher Belange (TöB) ein. Zu den Trägern öffentlicher Belange gehören beispielsweise die Feuerwehr, Energieversorger, Entsorgungsfirmen oder die Bahn. Für die Stellungnahme haben die TöB eine Frist von einem Monat 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.

**Wir stehen mittlerweile hier:**



SenStadt fertigt einen Entwurf der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Bei wesentlicher inhaltlicher Änderung des Plans aufgrund vorgebrachter, wesentlicher Belange der Bürgerinnen und Bürger oder TöB werden die Trägerbeteiligung und die Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt.



Für Bürgerinnen und Bürger beginnt nun die zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (2) BauGB). SenStadt veröffentlicht den erarbeiteten Planentwurf mindestens einen Monat. Die Veröffentlichungsfrist wird im Amtsblatt bekannt gemacht. Ergänzend wird im Internet und in Tageszeitungen über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert.

# WIE LESE ICH B-PLÄNE?

Zahlen, Abkürzungen, Farben: Ein Bebauungsplan ist ein auf formalen Anforderungen beruhendes Dokument und ohne Vorwissen teilweise schwer zu lesen. Um den derzeitigen Planungsstand verstehen zu können, folgt das kleine „Einmaleins“ der Planzeichnungen in der Bebauungsplanung am Beispiel des B-Plans 11-168.

Der B-Plan-Entwurf ist online hier einzusehen:



**11-168**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**3. Sonstige Festsetzungen**

**4. Größensetzungen / Zuordnungsfestsetzungen**

**5. Hinweise**

**6. Flächen für den Gemeinbedarf**

**7. Sonstige Festsetzungen**

**8. Zeichnerische Festsetzungen**

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

**10. Planunterlagen**

**11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

**1 Der B-Plan-Titel und Verfahrensgegenstand** beschreiben den Geltungsbereich.

**2 Die Übersichtskarte** verortet den Geltungsbereich in der näheren Umgebung.

**3 Der Nordpfeil** weist zum geografischen Nordpol hin und hilft bei der Einordnung des Plangebiets.

**4 Der Maßstab** gibt das Verhältnis einer definierten Länge am Plan zu ihrer Entsprechung in der Natur an. Ein Maßstab von 1:1000 bedeutet also, dass 1 cm am Plan 1000 cm (bzw. 10 m) in der Wirklichkeit entspricht.

**5 Die zeichnerischen Festsetzungen** sind die zeichnerisch darstellbaren Festsetzungen, die mit Inkrafttreten rechtsverbindlich werden.

**6 Textliche Festsetzungen** sind fester Bestandteil von Bebauungsplänen. Sie werden bei Inkrafttreten des Planes ebenso rechtsverbindlich wie die zeichnerischen Festsetzungen.

**7 Hinweise** ergänzen die textlichen Festsetzungen.

**8 Die Legende des B-Plans** enthält Zeichen, die im Plan verwendet werden. Es gibt noch viele weitere Planzeichen. Diese sind deutschlandweit einheitlich und in der sogenannten Planzeichenverordnung (PlanZV) festgelegt.

**9 Nachrichtliche Übernahmen** sind Ergebnisse oder Regelungen anderer Planungsverfahren (z.B. Fachplanungen wie Eisenbahntrasse) und/oder Darstellung von Denkmälern. Sie können sowohl textlich als auch zeichnerisch vermerkt sein.

**10 Die Hinweise zur Bestandsdarstellung** sind die Angaben zur verwendeten Planunterlage, die Voraussetzung für die Erstellung von Bebauungsplänen sind. Die Planunterlage wird bei Bebauungsplänen in der Federführung der SenStadt von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) erstellt.

**11 Planersteller** ist die Behörde, die den Bebauungsplan aufstellt. Die Angaben dienen dazu, wichtige Informationen über den Fortgang und die Bearbeitung des Verfahrens festzuhalten. Hier wird die ordnungsgemäße Durchführung der bereits durchgeführten gesetzlich relevanten Verfahrensschritte bestätigt.

**Festsetzungen im B-Plan-Entwurf 11-168**

Im Bebauungsplan können unter anderem grundstücksbezogene Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen, Grün- und Freiflächen getroffen werden. Alle zulässigen Festsetzungen sind im § 9 BauGB geregelt.

Die Art der baulichen Nutzung bestimmt, welche Nutzungen auf bestimmten Flächen bzw. Gebieten zulässig sind. Im B-Plan 11-168 werden folgende Nutzungen festgesetzt.

WA	Allgemeines Wohngebiet	vorwiegend Wohnen
MU	Urbanes Gebiet	Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
	Flächen für Gemeinbedarf	... mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“
SO	Sondergebiet	... mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“
	Verkehrsflächen	... mit näheren Bestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“
	Öffentliche und private Grünflächen	mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“

**Beispiele aus dem B-Plan:**

**Maßketten** dienen als Maßband für bestimmte Teilbereiche des B-Plans. In diesem Fall liegt die zulässige Gebäudetiefe bei 20,5 Metern.

Die **Baugrenzen** dürfen durch das geplante Gebäude nicht überschritten werden.

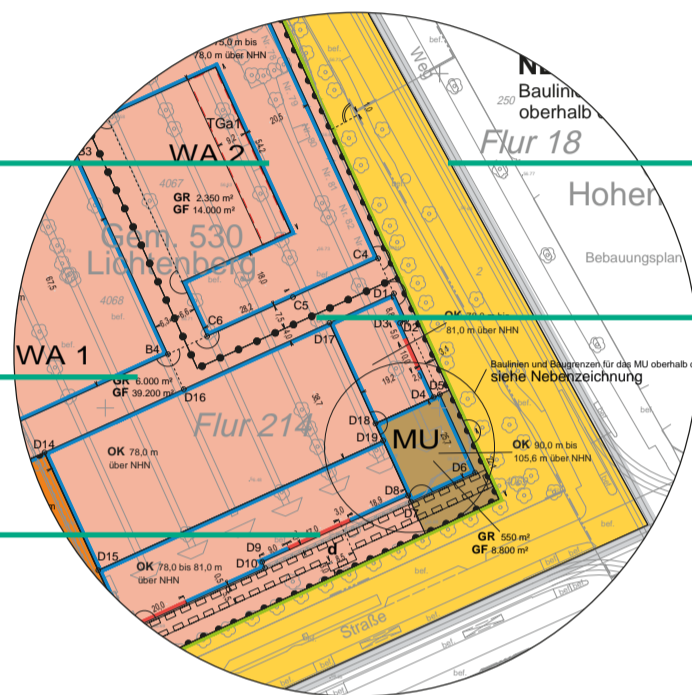
An den **Baulinien** muss zwingend gebaut werden.

Die nähere Bestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ auf Verkehrsflächen legt fest, dass hier die Aufenthaltsfunktion überwiegen muss und Fahrzeuge höchstes Schrittgeschwindigkeit fahren dürfen. Eine entsprechende bauliche Gestaltung soll damit einhergehen.

Die nähere Bestimmung „Fuß- und Radweg“ auf Verkehrsflächen legt fest, welche Flächen Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrenden gleichermaßen vorbehalten sind.

**Geländehöhe in Metern über NHN** (NHN = Normalhöhennull = Angabe von Höhe über dem Meeresspiegel) ist der Bezugspunkt für die im B-Plan festgesetzte Höhe (OK).

**OK = Oberkante**  
Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 78 m über NHN betragen. Die Geländehöhe (Bezugshöhe) in Metern über NHN liegt bei etwa 57 Metern. Die Oberkante der Gebäude dürfen folglich maximal ca. 21 Meter hoch sein.

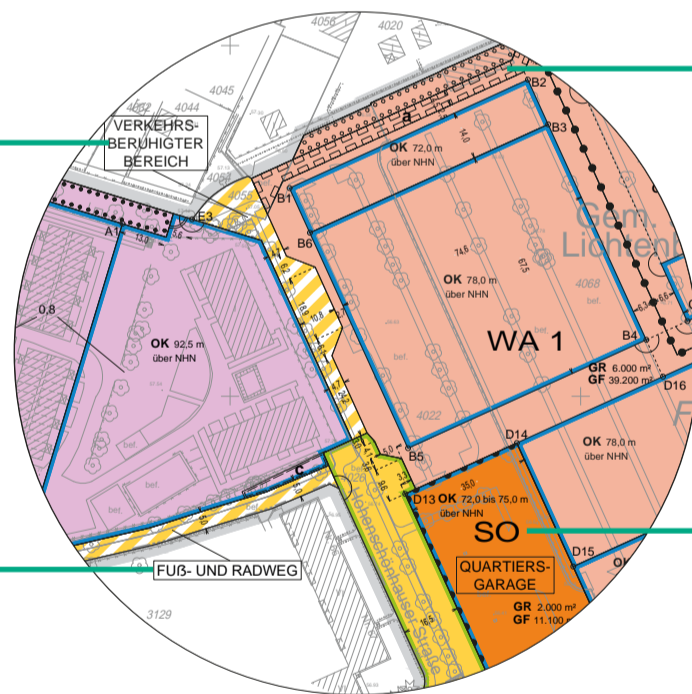


**Grenze des Geltungsbereichs** des B-Plans. Dadurch wird deutlich, für welches Gebiet der B-Plan gilt.

Die **Kugellinie** unterteilt Gebiete in noch feinere Einheiten und grenzt Gebiete voneinander ab. In diesem Beispiel grenzt die Kugellinie die Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen (z.B. Geschossfläche) voneinander ab.

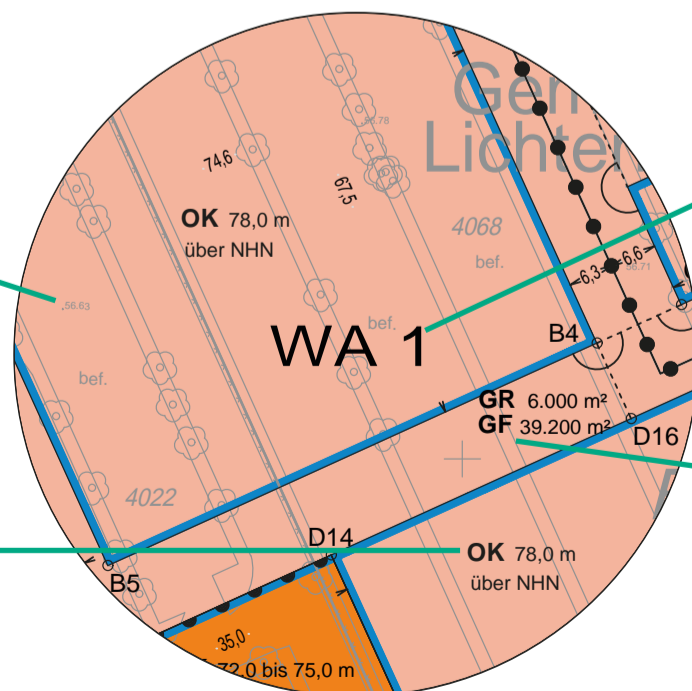
**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** bedeuten praktisch eine Begünstigung der Öffentlichkeit (z.B. Fußgänger\*innen, Radfahrer\*innen) und Versorgungsträger\*innen, ohne dass es sich um eine öffentlich gewidmete Fläche handelt. Beispielsweise ist das Überqueren eines privaten Grundstücks (zu Fuß oder mit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

**Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Quartiersgarage** beschreibt eine Garage, die beispielsweise von mehreren Anwohnern und deren Gästen genutzt wird. Diese Garage darf maximal 11.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.



**WA 1 = Allgemeines Wohngebiet 1**  
Die Zahl dient der Unterscheidung zum anderen WA-Teilgebiet im Geltungsbereich.

**GF und GR**  
Die Geschossfläche (GF) darf in WA 1 maximal 38.200 m<sup>2</sup> betragen. Die überbaubare Grundfläche (GR) darf maximal 6.000 m<sup>2</sup> betragen.



# IDEENWERKSTÄTTEN ALS IMPULSGEBER FÜR DEN B-PLAN

Durch die Ideenwerkstätten (siehe Informationszeitung Nr. 1/21) mit Bürgerinnen und Bürgern im Mai und November 2021 konnten wichtige Hinweise, Bedarfe und Bedenken für das Bebauungsplanverfahren mitgenommen werden. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf finden sich in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen viele Aspekte wieder, die im Folgenden beispielhaft dargestellt werden. Die Erläuterungen nehmen Bezug auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Sie auf den Seiten 10 und 11 in dieser Zeitung lesen können.

## Zwei Ideenwerkstätten

Während der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs fanden zwei Ideenwerkstätten mit Bürgerinnen und Bürgern, Politikerinnen und Politikern, verantwortlichen Planenden sowie Interessierten statt. Ziel der Werkstätten war es, gemeinsam über die zukünftige Bebauung und Nutzung der Fläche im nördlichen Fennpfuhl zu diskutieren. Die erste Ideenwerkstatt fand am 07. Mai 2021 – pandemiebedingt – digital statt. In der Veranstaltung wurden gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern auf der Grundlage der ermittelten Vorzugsvariante 1a/b für Teilbereiche des Plangebietes weitere Ideen erarbeitet und diskutiert. Hierbei wurden innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens mögliche, benötigte und umsetzbare Nutzungen und die Anordnung der Gebäude thematisiert.

Die zweite Ideenwerkstatt fand am 26. November 2021 direkt vor Ort am Plangebiet statt. Ziel der Werkstatt war es, besonders über die Weiterentwicklung der Freiraumplanung zu sprechen. Es wurde über die **Gestaltung der Freiflächen** im Plangebiet diskutiert. Ein wichtiges Thema war dabei unter anderem die Dachnutzung der geplanten Quartiersgarage.

## Zentrale Erkenntnisse

### Nutzungsmischung

Aus den Ideenwerkstätten ging hervor, dass sich die Bürgerinnen und Bürger ein Quartier wünschen, das nicht ausschließlich dem Wohnen dient. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet an der Kreuzungssituation Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg sind andere Nutzungen als reines Wohnen möglich. Im allgemeinen Wohngebiet sind grundsätzlich neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Gastronomie und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls möglich. Unter Punkt 1 „Art der baulichen Nutzungen“ der textlichen Festsetzungen sind die „Besonderheiten“ geregelt, d.h. die ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen werden aufgeführt. Im urbanen Gebiet sind in den unteren sechs Geschossen nur gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zulässig, wodurch eine Belebung des Quartiers abseits der Wohnnutzung ermöglicht wird. Hierbei werden jedoch einige Nutzungen, die ohne ergänzende Regelung erlaubt wären, explizit ausgeschlossen: Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig; Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

### Verschiedene Wohnformen

In den Ideenwerkstätten wurde der Wunsch geäußert, dass verschiedene Wohnformen ermöglicht werden sollen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen 30 % der zulässigen Wohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (s. textliche Festsetzung 4.2), wodurch preisgünstiger Wohnraum ermöglicht werden soll. Zudem sind im allgemeinen Wohngebiet (mit der Bezeichnung WA 1) und im urbanen Gebiet (MU) insgesamt mindestens 4.000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnen für Studierende und Auszubildende vorzusehen. Übrigens: Seit Anfang 2024 gilt berlinweit die neue Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaunternehmen, bei Neubauprojekten 50 % der Geschossfläche Wohnen als förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu entwickeln.

Eine Bebauung an den zwei viel befahrenen Straßen bringt Lärmschutzerfordernisse mit sich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Bürgerinnen und Bürger äußerten während der Ideenwerkstätten ihre Bedenken. Unter Punkt 5 „Immissionsschutz“ sind in



Ideenwerkstatt Nr. 2 im November 2021 fand pandemiebedingt draußen statt – trotz eisiger Temperaturen. © AG.URBAN

den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen zu finden, die dazu dienen, das Wohnen so angenehm wie möglich zu gestalten. So ist bei Wohnungen, die zu den lauten Straßen hin orientiert sind, zu gewährleisten, dass auch Räume zur ruhigen Seite hin orientiert sind.

### Mobilität & Nachhaltigkeit

Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger äußerten den Wunsch nach nachhaltigen Mobilitätsformen, während andere die Stellplatzproblematik hervorhoben. Diese Belange wurden berücksichtigt. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, ist ein autoarmes Quartier geplant. Innerhalb des neuen Quartiers sind keine neuen Straßen für Kraftfahrzeuge vorgesehen, die über die Erschließung der Kleingartenanlage und Zufahrt zur neuen Schule hinaus benötigt werden. Die Erreichbarkeit für Rettungswagen und Feuerwehr ist selbstverständlich trotzdem gegeben. Eine neue Quartiersgarage bietet Stellplätze für die Fahrzeuge der neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen zudem verschiedene Sharing-Angebote, Fahrradabstellplätze und ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss (z.B. Gastronomie, Läden) der Quartiersgarage unterzubringen (Textliche Festsetzung 1.8).

Einige Anwohnende äußerten Bedenken bezüglich der Ausmaße der geplanten Quartiersgarage. Auf die angrenzende Wohnbebauung wird Rücksicht genommen, indem die Quartiersgarage niedriger sein wird als die Umgebungsbebauung. Die Außenwände zur bestehenden Wohnbebauung sind offen zu gestalten. Im Rahmen des Bauantrags zur Quartiersgarage hat die Bauherrin die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Bestandsgebäuden nachzuweisen und ggf. die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Auf den Dächern von Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet, dem urbanen Gebiet und auf der Quartiersgarage sind Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik-Anlagen) zulässig (s. textliche Festsetzung 2.3 bis 2.5). Auch Dachbegrünungen und der Umgang mit Bäumen (Erhalt und Ersatz) wurden in den unterschiedlichen Bereichen des Plangebiets festgesetzt (s. textliche Festsetzungen 6.1 bis 6.5). Damit wurden ebenfalls Belange aus der Ideenwerkstatt aufgegriffen.

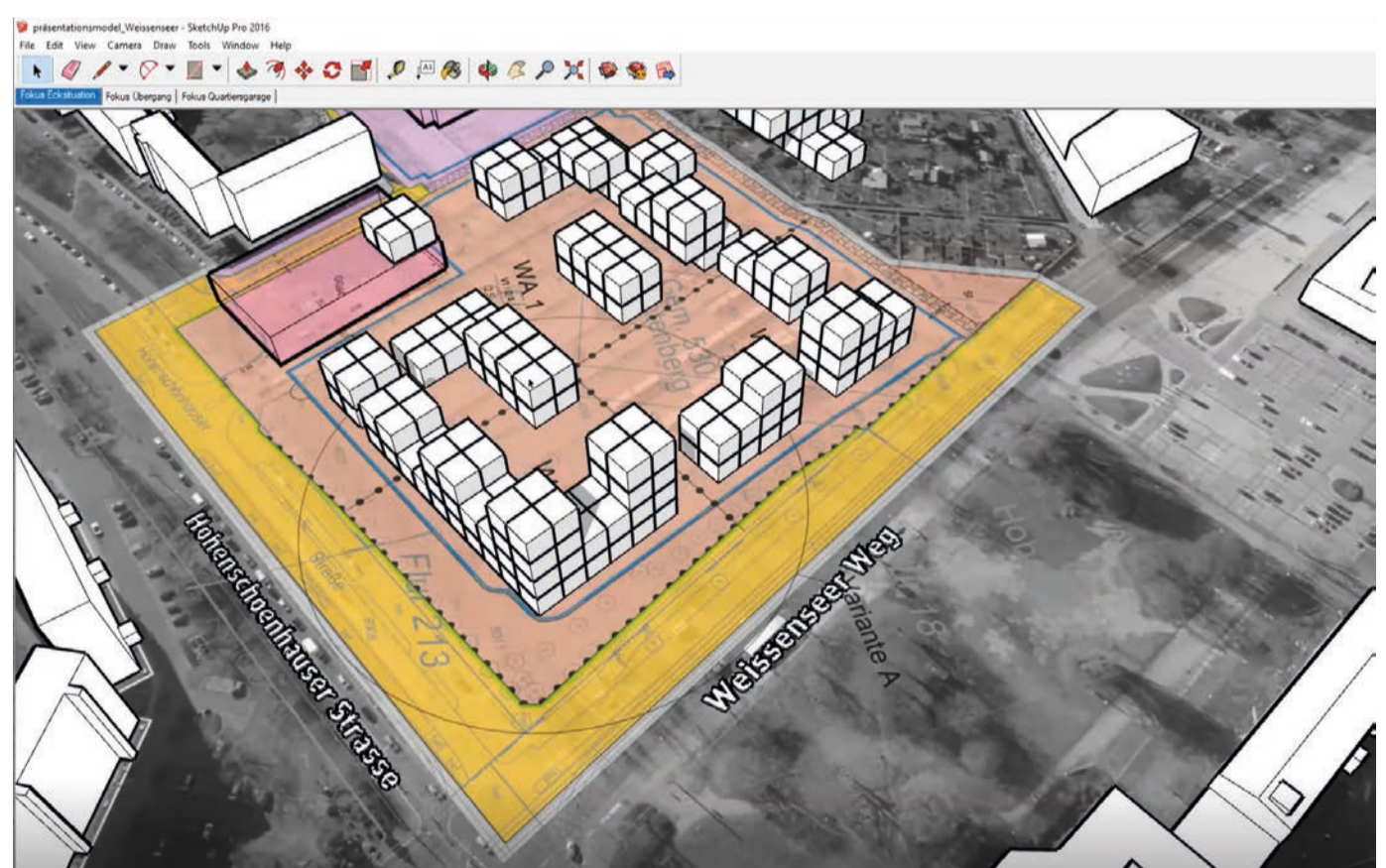
### Städtebau

Bereits in der ersten Ideenwerkstatt wurde deutlich, dass die Bürgerinnen und Bürger einen Hochpunkt an der Kreuzung Hohenschönhauser Straße/Weißenseer Weg als attraktives Entrée für das Quartier begrüßen. Wie in der Planzeichnung zu erkennen, wird die Ecksituation besonders betont. Die Geländehöhe des Gebiets liegt bei etwa 57 Metern, worauf sich die nachfolgenden zulässigen Gebäudehöhen beziehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht an der Ecksituation eine minimale Gebäudehöhe von 34 Metern (ca. 11 Stockwerke) und eine maximale Höhe von rund 50 Metern über Gelände (ca. 17 Stockwerke) vor. Die Höhe der direkt angrenzende Bebauung soll bei 21 bis 25 Metern liegen.

Die zulässigen Gebäudehöhen im nördlichen Plangebiet sind mindestens sechs Meter niedriger als die restliche Bebauung, womit dem Wunsch nach einer abflachenden Bebauung in Richtung Kleingärten nachgekommen wird.



Die Ideenwerkstatt Nr. 2 im November 2021 fand pandemiebedingt draußen statt - trotz eisiger Temperaturen.  
© AG.URBAN



In der ersten, digitalen Ideenwerkstatt wurde mithilfe eines 3D-Visualisierungsprogramms über die Setzung von Baukörpern diskutiert. Aufgelockerte Bebauung und terrassierte Bauweise Richtung Kleingartenanlage „Langes Höhe“ waren das Resultat.  
© AG.URBAN

# FACHUNTERSUCHUNGEN

Der Weg zu einem festgesetzten Bebauungsplan ist lang. Viele kleine Schritte sind notwendig, um das Ziel zu erreichen. Fester Bestandteil von Bebauungsplanverfahren bilden fachbezogene Untersuchungen, die speziell für das Plangebiet erstellt werden. Das Plangebiet kann nicht losgelöst von seiner Umgebung betrachtet werden. Viele Faktoren wie Verkehr, Erschütterungen, Geruch, Artenschutz, Boden, Lärm und Regenentwässerung müssen im Bebauungsplanverfahren analysiert werden, um etwaige Konflikte rechtzeitig zu erkennen. Die Untersuchungen zu den vorgenannten Themen, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von verschiedenen Fachbüros erstellt wurden, haben es in sich – sie sind nicht nur sehr lang und ausführlich, sondern auch sehr fachspezifisch. Wir haben für Sie die wichtigsten Informationen und Erkenntnisse aus den Fachuntersuchungen zusammengefasst.

## Verkehrsuntersuchung und Erschließungskonzeption

*Untersuchung erstellt durch BERNARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNARD Gruppe, Berlin/Dresden, Stand: Mai 2022.*



Durchgang Richtung Volkspark: Der Weg soll auf 4 Meter verbreitert werden. © BERNARD Gruppe ZT GmbH



Weißenseer Weg: Etwa an dieser Stelle ist der nördliche Quartierszugang für Fuß- und Radverkehr geplant. © BERNARD Gruppe ZT GmbH

Durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben wird das Quartier zukünftig mehr Menschen beheimaten, die wiederum das Verkehrsaufkommen beeinflussen werden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde untersucht, welche verkehrlichen Auswirkungen durch die künftig zulässige Bebauung auf die bestehenden Straßenverkehrsflächen, Knotenpunkte und Verkehrsflüsse zu erwarten sind. Es wurde also geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur weiterhin gegeben ist und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, falls diese Leistungsfähigkeit zukünftig eingeschränkt ist. Ziel ist eine leistungsfähige, gut zugängliche Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung öffentlicher, innovativer und nachhaltiger Mobilitätsformen.

Verschiedene Nutzerinnen und Nutzer haben unterschiedliche Ansprüche an Mobilität. Für diese Ansprüche an Mobilität werden in der Untersuchung konkrete Maßnahmen empfohlen. Hierzu zählt die Bündelung der Pkw-Stellplätze in einer Quartiersgarage, um das Quartier möglichst autofrei zu gestalten. Innerhalb des neuen Quartiers wird der öffentliche Raum dadurch sicherer. In der Quartiersgarage sind baulich bis zu 400 Stellplätze möglich. Auf den unteren Ebenen der Quartiersgarage kann öffentliches Parken für alle Nutzergruppen möglich sein. Im neuen Quartier soll durch den Bau von Ladeinfrastruktur ein Beitrag zur E-Mobilität geleistet werden, indem neben Kfz-Lademöglichkeiten auch Ladestationen für E-Bikes und E-Roller geschaffen werden. In der Quartiersgarage soll ein Mobility Hub integriert werden, welcher verschiedene Sharing-Angebote (Fahrräder, E Scooter etc.) beinhaltet. Ergänzende Dienstleistungen wie eine Fahrradwerkstatt, ein Kiosk oder eine Paketstation sind zulässig. Was letztlich realisiert wird, kann die Bauherrin entscheiden. Auch die Bereitstellung von kostenlos nutzbaren Fahrradwerkzeugen und Luftpumpen in Verbindung mit dem Angebot einer Fahrradaufhängung wird angestrebt. Das eigene Auto soll künftig eine untergeordnete Rolle spielen. Stattdessen soll neben den genannten alternativen Mobilitätsangeboten im Hub auch das Carsharing (Teilen von Autos) weiter gestärkt werden. Dafür sollen Pkw-Stellplätze für die Nutzung von Carsharing vorgehalten werden.

Aufgrund der zulässigen Wohneinheiten im gesamten Plangebiet (bis zu 600) ist von etwa 1.000 privaten, ebenerdigen, leicht erreichbaren und witterungsbeständigen Fahrradabstellplätzen für die neue Be-

wohnerschaft auszugehen. Dabei sollen auch Ladestationen für E-Bikes sowie gesonderte Stellplätze für Lastenräder vorgesehen werden. Der bereits gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird auch für die neuen Bewohnenden eine wichtige Rolle spielen. Daher wird die Installation einer digitalen Informationstafel für den ÖPNV im Bereich des Mobility Hubs empfohlen.

Mit dem Maßnahmenbündel des Mobilitätskonzeptes werden eine Vielzahl von attraktiven, leicht zugänglichen Mobilitätsalternativen zum eigenen Auto angeboten. Dadurch soll die individuelle Pkw-Nutzung auf ein Mindestmaß reduziert werden.

## Untersuchung der Auswirkungen von Gerüchen

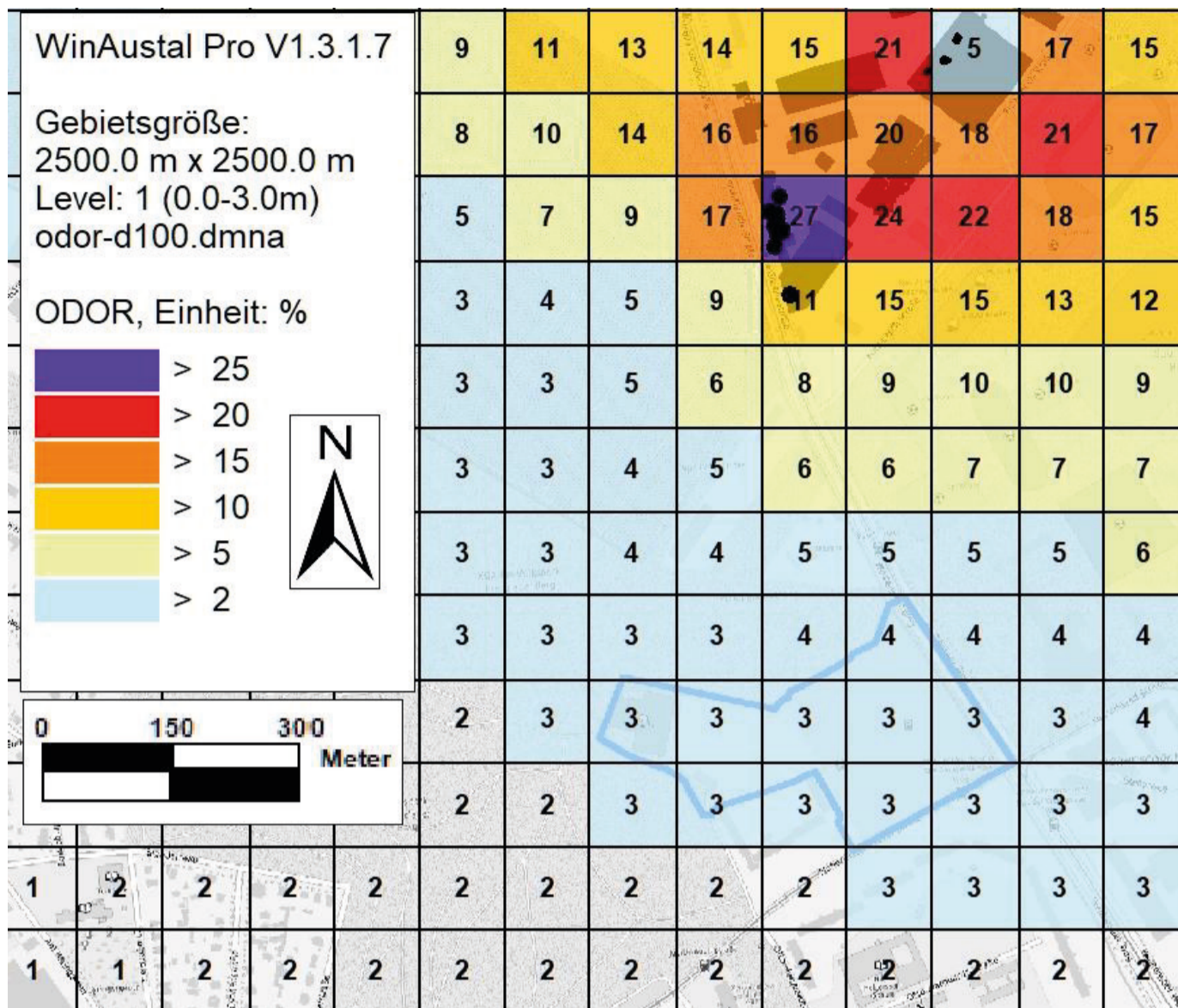
*Untersuchung erstellt durch Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dresden, Stand: Januar 2021. Gutachterliche Stellungnahme erstellt durch Lohmeyer GmbH, Niederlassung Dresden, Stand: Mai 2023, in Folge der Novellierung der TA Luft Ende 2021.*

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (260 Meter nordöstlich) befindet sich die Berliner-Kindl-Schultheiss Brauerei. Durch den Betrieb der Brauerei könnten wahrnehmbare Geruchsimmissionen entstehen. Deswegen wurde Anfang des Jahres 2021 eine Geruchsuntersuchung angefertigt. Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt, die Verwaltungsvorschriften für die Genehmigung in der Technischen Anleitung Luft (TA Luft). Die sogenannten Erheblichkeitsschwellen-Werte, also die Grenzwerte, wurden anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) abgeleitet. Zur Bewertung wurde ein Computermodell erstellt, das die Ausbreitung des Geruchs simuliert und anzeigt, inwieweit die Gerüche der Brauerei im Plangebiet wahrnehmbar sind.

Dazu wurden eine Begehung der Brauerei und Messungen an den verschiedenen Abluftanlagen vorgenommen. Diese wurden unter Berücksichtigung der Windrichtung, des Geländes (Topographie) und der Bebauung in ihrer Wahrnehmbarkeit im Plangebiet errechnet und anhand einer Rasterkarte dargestellt. Die Berechnung geschah mithilfe statistischer Methoden und auf Grundlage der Vorgaben des BImSchG.

Obwohl bei der Berechnung konservative (also hohe) Werte angenommen wurden, wurde festgestellt, dass kein Konflikt mit den aufgrund des Bebauungsplans künftig zulässigen Nutzungen besteht. Alle prognostizierten Werte befanden sich **unter** den in der GIRL definierten Schwellenwerten und wurden damit als **unerheblich** eingestuft.





Die Brauerei nördlich des Plangebiets verursacht Gerüche. Die Abbildung zeigt die vom Fachbüro prognostizierte Gesamtbelastung für das Plangebiet. Die Zahlenwerte drücken die sogenannte Geruchsstundenhäufigkeit in Prozent der Jahresstunden aus. Für das Plangebiet beträgt dieser Wert 3. In Summe ist das Plangebiet also in insgesamt 3 % der Jahresstunden mit Geruchsmissionen belastet. Damit liegen die berechneten Geruchsbelastungen deutlich unterhalb des Immissionswerts für Wohnbebauung der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 %.

© Lohmeyer GmbH

Ende des Jahres 2021, gab es eine Novellierung (~überarbeitete, neue Fassung) der TA Luft. Hier wurden Änderungen von Grenzwerten- und der Modellierung zur Geruchsausbreitung vorgenommen. Die GIRL wurde in der TA Luft verankert. Wegen dieser Änderungen wurde die Untersuchung anhand der neuen TA Luft überprüft.

Die Berechnungen und die Geruchsausbreitung wurden mit den veränderten Werten neu kalkuliert. Wie bereits erwähnt, kam in der ursprünglichen Untersuchung schon die GIRL zur Anwendung und es wurde mit hohen Werten gerechnet. Dies wurde für die Neubewertung übernommen. Im Vergleich der Ergebnisse der ursprünglichen Untersuchung und den Ergebnissen anhand der neuen Vorgaben zeigte sich, dass die Ergebnisse nach wie vor deutlich **unter** den definierten Grenzwerten liegen. Der definierte Grenzwert für Wohngebiete ist eine Geruchshäufigkeit in 10 Prozent der Jahresstunden. In beiden Fällen lagen die Ergebnisse bei unter 5 Prozent. Dies lässt den Schluss zu, dass sich durch die Novellierung **keine** relevanten Änderungen ergeben und das neue Quartier nicht erheblich durch Gerüche, die aus dem Brauereibetrieb resultieren, belastet wird.

**Untersuchung zu möglichen**

**Erschütterungen und Sekundärschall**

*Untersuchung erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure AG, Stand: Juli 2022.*

Das Plangebiet befindet sich direkt am Kreuzungsbereich Weißenseer Weg / Hohenschönhauser Straße, in dem sich auch verschiedene Straßenbahnlinien (M5, M6) kreuzen. Aus diesem Grunde wurden mögliche Auswirkungen durch Erschütterungen untersucht. Diese Untersuchung dient zur Abschätzung, inwieweit sich die Erschütterungen aus dem Schienenverkehr auf die besonders geschützten Nutzungen in der zulässigen Wohnbebauung auswirken. Hiermit sind insbesondere die Schlafräume in den Nachtstunden gemeint. Es

wurden dafür Messungen an verschiedenen Stellen und mit verschiedenen Abständen zu den Straßenbahngleisen durchgeführt. Bei den ermittelten Werten handelt es sich, bezüglich der direkten Erschütterungen, um die maximale Schwingstärke und die Beurteilungsschwingstärke. Weiterhin wurde der sekundäre Luftschall prognostiziert. Die maximale Schwingstärke ist der real gemessene, höchste Erschütterungswert, die Beurteilungsschwingstärke berücksichtigt die Dauer und Häufigkeit der gemessenen Erschütterungen. Der sekundäre Luftschall beschreibt den Schall, der sich durch die Erschütterungen in den Innenräumen von Gebäuden über die Wände und Decken überträgt. Die gemessenen Werte bilden lediglich das ab, was Menschen in Gebäuden tatsächlich wahrnehmen können.

Durch die Prognosen wurde ermittelt, dass bei einem Abstand von weniger als 64 Meter zum nächstgelegenen Straßenbahngleis Beeinträchtigungen in den zulässigen Gebäuden erwartbar sind. Bei den vorgesehenen zulässigen Bebauungsgrenzen liegt der geringste Abstand bei 56 Metern, daher kann ein Konflikt hier nicht vollständig ausgeschlossen werden. In der Untersuchung wird aber auch auf mehrere Einschränkungen und Unsicherheiten der ermittelten Werte hingewiesen und es werden konkrete Lösungsansätze benannt.

Die zugrunde gelegten Annahmen zur Bewertung waren insgesamt eher konservativ, d.h. es wurde eine höhere Belastung zugrunde gelegt, um auf der sicheren Seite zu liegen. Da außerdem die baulichen Verbindungen im Untergrund (Rohre, Leitungen etc.) bei der Erstellung der Untersuchung nicht hinreichend bekannt waren und die vorhandene Betonversiegelung Schwingungen stärker überträgt, wird empfohlen, eine erneute Messung in der zukünftigen Baugrube anzustellen. Dort können die Werte erfahrungsgemäß geringer ausfallen als die vorher gemessenen. Des Weiteren können die neuen Gebäude aufgrund ihrer zusätzlichen Baumasse eine hemmende Wirkung auf die Erschütterung haben. Zudem ist es möglich, durch bauliche (technisch-konstruktive) Maßnahmen am Gebäude die Belastung zu



Luftbild für das B-Plan-Gebiet 11-168 (blau) und den Standort der Brauerei (rot) © Lohmeyer GmbH



Baumkartierung im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen des Plangebiets, Stand 2020 © Stefan Wallmann

minimieren. Die in der Untersuchung genannten Anforderungen könnten außerdem durch den Austausch der Gleisanlagen im Gebiet durch moderne, neue Berliner Straßenbahngleise im Rahmen der Erneuerung der Kreuzung eingehalten werden. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung wurden diese Anforderungen für die betroffenen Bereiche in die textliche Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 5.9) des Bebauungsplanes aufgenommen.

## Untersuchung zur Lufthygiene

### (Luftschadstoffsituation)

Untersuchung erstellt durch Möhler + Partner Ingenieure AG, Stand: Juni 2022.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu viel befahrenen Verkehrswegen befindet, wurden die Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die Verteilung der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen im Gebiet untersucht. Dabei sind insbesondere Stickstoffoxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubpartikel mit einem Durchmesser unter 10 Mikrometer (µm) bzw. unter 2,5 µm relevant. Diese entstehen beim Kfz-Verkehr durch die Abgase, den Reifen- und Bremsabrieb sowie Aufwirbelung. Bei Straßenbahnen werden vor allem während Bremsvorgängen durch den Abrieb von Bremse, Rad und Schiene Feinstaubpartikel in die Luft abgegeben. Weiterhin gibt es allgemeine Belastungen der Luft durch menschliche Aktivitäten, die unter dem Begriff der sogenannten „Hintergrundbelastung“ zusammengefasst werden. Dazu zählen neben dem Kfz-Verkehr auch Industrie, Flugverkehr etc. Um zu prognostizieren, wie sich die Schadstoffe im Plangebiet künftig verteilen, wurde ähnlich wie bei der Geruchsuntersuchung ein

Computermodell erstellt, mit dem anhand statistischer Methoden die erwartbare Verteilung der Schadstoffe im Gebiet simuliert wird.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die zulässige Bebauung eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßenraum für das Plangebiet hat. Das hat zur Folge, dass sich die Belastung im Inneren des Plangebiets auf das Niveau der Hintergrundbelastung absenkt. Auch in der Umgebung insgesamt kann die zulässige Bebauung zu einer Absenkung des Schadstoffniveaus führen. Dies ist der Fall, da die zulässige Bebauung die Windeinströmung aus Norden und Nord-Westen reduziert und die Schadstoffe so vorrangig im Straßenraum verbleiben und nicht mit dem Wind in das Gebiet verteilt werden. Einzig an den ganz im Süd-Osten gelegenen Gebäuden der Kleingartenanlage Langes Höhe e.V. wurde eine leichte Erhöhung der Belastung prognostiziert. **Diese liegt jedoch nach wie vor deutlich unter den Jahresmittelgrenzwerten.** Aufgrund der vorhandenen Kleingartennutzung wird davon ausgegangen, dass hier keine dauerhafte Wohnnutzung vorliegt. Somit steht dem Bebauungsplan seitens der lufthygienischen Untersuchung nichts im Wege - **die zulässige Bebauung wirkt sich sogar positiv auf die Luftqualität im Gebiet aus.**

## Natur und Artenschutz

### Baumkataster

Untersuchung erstellt durch Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Stand: Juni 2020.

Im Rahmen der gutachterlichen Bewertungen des Plangebiets wurde der vorhandene Bestand an Bäu-

men kartiert und untersucht. Dazu wurde auf bereits verfügbare Daten zurückgegriffen und eine Begehung Mitte des Jahres 2020 durchgeführt. Die Bäume wurden nach Gattung und Art bestimmt sowie ihr Stammumfang und Kronendurchmesser erfasst. Anhand dieser Kriterien lassen sich Alter, Gesundheitszustand und die Ausdehnung der Wurzeln (anhand der Baumkrone) abschätzen. Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung bildet die Anlage 2 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO).

Auf dem Gelände wurden 2020 insgesamt 239 Einzelbäume erfasst, die sich auf 30 verschiedene Baumarten aufteilen. Den Hauptbestand bilden Pappeln (*Populus hybrida*) und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*). Häufig sind zudem Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie weitere Pappel- und Ahornarten. Den Restbestand bilden Einzel Exemplare von häufigen Stadtbaumarten wie z.B. Linden, Birken, Platanen etc. Nach den Regelungen der BaumSchVO stehen 180 der Bäume unter Schutz. Unter Schutz stehen Bäume, deren Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, mehr als 80 Zentimeter umfasst. Arbeiten an geschützten Bäumen oder eine Baumfällung müssen vorher bei der zuständigen Stelle des Bezirksamtes Lichtenberg beantragt werden.

### Faunistische Untersuchungen und Artenschutzprüfung

Untersuchung erstellt durch Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten BDLA, Stand: Dezember 2020. Aktualisierte artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt durch Myotis-Berlin GmbH, Stand: September 2024.

Bereits in 2020 fand eine faunistische Artenschutzuntersuchung im Plangebiet statt. Ziel der Untersuchung ist die Feststellung, ob es Vorkommen besonders ge-

geschützter Brutvögel, der Zauneidechse, oder von Fledermäusen gibt. Rechtliche Grundlage stellen hier das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Vogelschutzrichtlinie dar. Die Rote Liste der Brutvögel von Berlin wurde als Bewertungshilfe hinzugezogen. Das Gelände wurde unter Bedingungen untersucht, welche ein Antreffen der jeweiligen Arten begünstigten.

Im Gebiet wurden insgesamt zehn Brutvogelarten nachgewiesen. Um die ansässigen Brutvögel zu schützen, greift ein gesetzliches Zugriffsverbot: In der Brutzeit von Anfang März bis Ende September ist eine Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss, Entfernen der Vegetation usw.) untersagt. Im Falle des Hausrotschwanz (Phoenicurus ochrurus) greift eine besondere Regelung: Da diese Art an einen bestimmten Nistplatz gebunden ist, wird eine Ausgleichsmaßnahme in Form eines Nistkastens in unmittelbarer Nähe zum Gebiet erforderlich. Die Umsiedlung ist mittlerweile erfolgt. Darüber hinaus wurden im Gebiet keine weiteren Konflikte mit den vorhandenen Brutvogelarten nachgewiesen. Die übrigen Arten sind nicht an einen bestimmten Nistplatz gebunden. Die nachgewiesenen Brutvogelarten gelten mehrheitlich als nicht streng geschützt. Zauneidechsen wurden auf dem Gelände nicht nachgewiesen. Die Bedingungen vor Ort stellen außerdem keinen potenziellen Lebensraum für sie dar. Auch Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Die derzeitigen Gegebenheiten stellen auch für diese Tierart keinen geeigneten Lebensraum dar. Nur die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nutzt das Gebiet zur Jagd. Hierbei stellt die zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan jedoch keinen Konflikt dar. Die Zwergfledermaus ist vergleichsweise wenig störungsempfindlich und kann sich gut an neue Umgebungen anpassen. Sogar bei Wegfall der bisherigen Jagdumgebung im Bereich des Plangebiets verschlechtert sich die Situation für die Zwergfledermaus nicht erheblich, da sie schnell neue Jagdreviere findet und zahlreiche Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung gegeben sind.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um keinen gut geeigneten Lebensraum und kein besonderes Brutgebiet. Daher ist für sie durch die zulässige Bebauung keine Verschlechterung zu erwarten. Auch gibt es mit der Kleingartenanlage und dem Volkspark Prenzlauer Berg deutlich attraktivere Ausweichgebiete für sie. Durch die neu entstehenden bepflanzten Flächen in direkter Nachbarschaft zur Kleingartenanlage und deren Gestaltung werden sogar bessere Nahrungs- und Lebensräume für die vorkommenden Vogelarten geschaffen, als derzeit im Plangebiet vorhanden sind. Unabhängig von den Regelungen im Bebauungsplan sind auch bei der Vorhabenzulassung die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten. Beispielsweise ist das Vogelschlagrisiko an Glas und eine Beeinträchtigung durch Beleuchtung bei der künftigen Bebauung zu betrachten.

### Orientierende Bodenuntersuchung

*Untersuchung erstellt durch GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, Stand: Januar 2021*

Zur Beurteilung der Beschaffenheit des Bodens im Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hier wurde auf die Schadstoffbelastung und die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser hin geprüft. Die rechtliche Grundlage für die Prüfung ist die Berliner Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Es wurden auf das Gebiet verteilt 42 Kleinbohrungen bis zu einem Meter Tiefe durchgeführt, Bodenproben entnommen und im Labor untersucht. Bei keiner

der Bohrungen wurde auf Grundwasser gestoßen. Die Auswertung der Proben zeigte ein Überschreiten der bedenklichen Grenzwerte für mehrere Gefahrstoffe. Dazu zählten insbesondere Blei, Quecksilber, PCB (Weichmacher), und Benzoopyren (kurz: BaP, ein krebserregender Stoff, der bei Verbrennungsprozessen entsteht). Eine Versickerung durch den bestehenden Boden ist aufgrund dieser Belastungen nicht ohne weiteres möglich. Allerdings stellen nicht nur die Belastungen ein Hindernis dar, sondern auch die Beschaffenheit des Bodens selbst: Ein Versickerungsversuch wurde aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse abgebrochen, da keine nennenswerten Versickerungsleistungen des Bodens nachgewiesen werden konnten. Das hängt damit zusammen, dass der Boden durch seine Zusammensetzung, starke Verdichtung und die zusätzlichen Aufschüttungen im Laufe der Jahre (z.B. Kriegsschutt nach dem 2. Weltkrieg) kaum Wasser aufnimmt.

Da davon ausgegangen wird, dass der oberflächennahe, belastete Boden im Rahmen der Bauarbeiten größtenteils abgetragen wird, entstehen im Rahmen des Bebauungsplans keine Konflikte. Es wird jedoch aufgrund der orientierenden Untersuchungen eine baubegleitende Prüfung der abgetragenen Böden empfohlen. Dieser muss unter Umständen als gefährlicher Abfall eingestuft und fachgerecht entsorgt werden. Außerdem ist bei der Nutzung eines Schulstandortes besondere Vorsicht geboten und es sind die Ergebnisse der Untersuchung besonders zu berücksichtigen.

### Konzept zum Umgang mit Regenwasser

*Untersuchung erstellt vom Landschaftsarchitektur- und Planungsbüro Gruppe F. - Freiraum für alle GmbH, Stand: 15.08.2023*

In Berlin gilt der Grundsatz, dass Regenwasser auf dem Grundstück zu bewirtschaften ist. Das heißt, dass anfallendes Regenwasser auf dem Gelände entweder gespeichert, über den Boden versickert, oder über Pflanzen und Wasserflächen verdunstet werden soll. Nur in besonders begründeten Ausnahmefällen ist es zulässig, Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Hintergrund ist, dass der natürliche Wasserkreislauf gestärkt werden soll und die Kanalisation innerhalb Berlins insbesondere bei Starkregenereignissen häufig überlastet ist. Auch in Hinblick auf den Klimawandel ist es notwendig, mit dem Regenwasser dort umzugehen wo es anfällt und es für verschiedene Zwecke nachhaltig nutzbar zu machen. Die Vorgabe dafür bildet das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE). Unter Berücksichtigung der Vorgabe wurde für das Planungsgebiet ein erstes Grobkonzept für den Umgang mit dem Regenwasser erstellt. Dieses bildet früh im Planungsprozess ab, wie sich der Ist-Zustand im Gebiet verhält, wie die zulässige Bebauung sich auf den jetzigen Zustand auswirkt und wie mit dem anfallenden Regenwasser in verschiedenen Szenarien umgegangen werden kann. Als Szenarien wurden betrachtet, wieviel Regenwasser bei einem 15-minütigen sowie bei einem 5-jährlichen, 30-jährlichen- und einem 100-jährlichen Starkregenereignis anfällt. Das anfallende Regenwasser zu versickern, ist im Plangebiet aufgrund von Schadstoffbelastungen und der Bodenbeschaffenheit nicht ohne weiteres möglich (siehe Bodenuntersuchung). Daher wurden im Grobkonzept die Rückhaltung von Regenwasser auf Retentions- und Gründächern auf den zulässigen Gebäuden und ergänzende Maßnahmen betrachtet. Die ergänzenden Maßnahmen sind einerseits Zisternen zum Speichern des Wassers und andererseits abgedichtete Mulden oder abgesenkte Flächen im privaten Freiraum. Dort kann das Wasser zwischengespeichert und verdunstet werden. Da sie nur bei starken

#### → kurz erklärt



#### Was ist ein Umweltbericht?

Ein Umweltbericht ist ein zentraler Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, der die potenziellen Umweltauswirkungen einer geplanten Maßnahme detailliert darstellt und bewertet. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht in der Bauleitplanung Teil der Begründung eines Bebauungsplans.

Ziel des Berichts ist es, die Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt systematisch zu untersuchen. Die Schutzgüterbetrachtung speist sich aus folglich aus den nebenstehenden Fachuntersuchungen. Dabei werden nicht nur mögliche negative Einflüsse identifiziert, sondern auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Der Umweltbericht ist Teil der Umweltprüfung, die eine Pflichtaufgabe im Bauleitplanverfahren darstellt und für die Entscheidungsfindung unerlässlich ist. Er wird öffentlich zugänglich gemacht, sodass sowohl die betroffenen Behörden als auch die Bevölkerung die Möglichkeit haben, Einsicht zu nehmen und Stellungnahmen abzugeben.

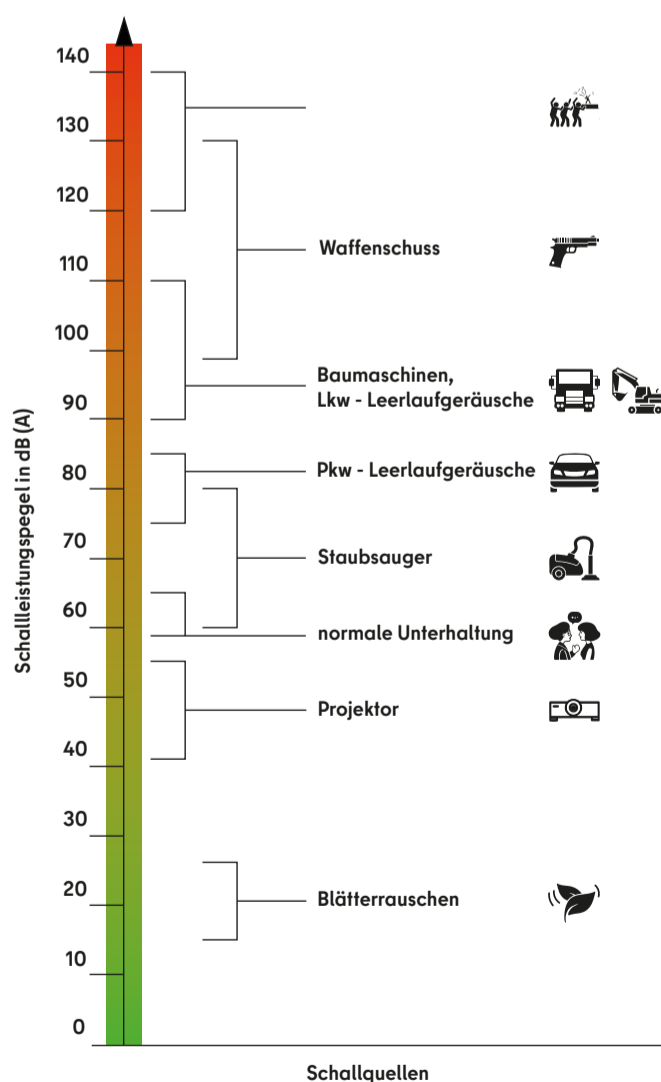
### → kurz erklärt



#### Wie wird Lautstärke empfunden und gemessen?

Die Wahrnehmung der Lautstärke ist subjektiv und hängt auch vom eigenen Hörvermögen ab. Eine Erhöhung des Schalldruckpegels um 10 Dezibel (dB(A)) wird subjektiv als Verdoppelung der Lautstärke wahrgenommen. 60 dB(A) werden deshalb als ungefähr doppelt so laut wie 50 dB(A) wahrgenommen. dB(A) ist die Einheit für Lautstärke, die dem menschlichen Hörempfinden entspricht. Die A-Bewertung dämpft tiefe Frequenzen in der Messung, da diese vom Menschen als weniger laut empfunden werden.

Die Abgrenzung, ab wann ein Geräusch als Lärm empfunden wird, ist nicht ohne weiteres mit physikalischen Messwerten belegbar. Besuchende eines Rockkonzertes empfinden das Konzert trotz hoher Pegel nicht als Lärm, sondern eher als (laute) Veranstaltung, welche ihnen Spaß bereitet - im Gegensatz zu Anwohnenden, die sich durch das in der Nähe der eigenen Wohnung stattfindende Konzert gestört fühlen und dies als Belästigung bewerten. Ein tropfender, an sich „leiser“ Wasserhahn kann nachts am Einschlafen hindern. Die Grenzen zwischen dem, was „Lärm“ und was „kein Lärm“ ist, sind daher nicht ohne weiteres zu ziehen. Hierbei stellen neben der Geräuschquelle selbst mit ihren physikalischen Eigenschaften auch Erwartungshaltung, subjektive Einstellung zur Geräuschquelle und Sensibilisierung des betroffenen Menschen entscheidende Faktoren dar.



#### Beispiele für Schallquellen und zugehörige Schalleistungspegelbereiche (Geräuschpegel)

© AG.URBAN (Vorlage: Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021)

Regenfällen beansprucht werden, können sie auch als Grün- und Freiflächen gestaltet werden. Das Grobkonzept zeigt, dass ein Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet möglich ist und welche Volumen- und Flächenbedarfe dafür mitgedacht und in der Gestaltung konkretisiert werden müssen.

### Schalltechnische Untersuchung

Untersuchung erstellt durch ALB - Akustiklabor Büro, Stand: August 2024.

Zur Ermittlung der erwartbaren Lärmbelastung im Plangebiet wurde im August 2024 eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Hier wird auf die gesetzlichen Regelungen zum Immissionschutzrecht hin untersucht, wie sich der auf das Gebiet einwirkende Schall/Lärm auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen auswirken würde. Aus der Untersuchung ergibt sich einerseits, welchen Lärmbelastungen die zukünftigen Bewohnenden in den verschiedenen Etagen der Gebäude ausgesetzt sein würden. Dargestellt wird auch, wie die zulässigen Gebäude sich auf den Schall in der unmittelbaren Umgebung und die umliegenden Wohngebäude auswirken. Die Auswirkungen entstehen zum Beispiel dadurch, dass Fassaden Schall zurückwerfen und verstärken können (Gleiches passiert bei einem Echo in den Bergen).

Die auf das Gebiet wirkenden Geräusche, entstehen durch die verschiedenen Nutzungen in der Umgebung. Namentlich sind diese: Verkehrsgeräusche, Gewerbelärm, Freizeitlärm und Sportlärm. Eine hier zu beachtende Besonderheit ist, dass unterschiedliche Lärmarten als unterschiedlich störend empfunden werden. Zum Beispiel wird das Aufheulen eines Motorrads im Vergleich störender empfunden als jubelnde Menschen bei einem Tennis-Turnier - auch wenn beides gleich laut ist. Ein wichtiger Faktor für neu entstehenden Schall im Gebiet ist die zulässige Quartiersgarage. Sie findet daher in der Untersuchung besondere Beachtung.

Um zu zeigen, wie sich der Schall verteilt, wurde ein 3D-Modell der zulässigen Gebäude am Computer erstellt und anhand verschiedener Szenarien (mit/ ohne die zulässige Bebauung; verschiedene Lärmquellen, verschiedene Lärmpegel, Tageszeiten, etc.) untersucht. Die zugrunde liegenden Daten zur Modellierung ergeben sich aus vorhergegangenen Schallberechnungen (zum Beispiel an Verkehrsknotenpunkten im umliegenden Gebiet) und den Grenz- und Richtwerten für Dezibel (kurz: dB; Maßeinheit für Lautstärke) aus mehreren Regelungen (BImSchG, Verordnungen, DIN-Normen usw.).

Grundlage der Untersuchung waren der Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung möglicher Bebauungen und der vorgesehenen Festsetzung verschiedener Maximal- und Mindesthöhen. Es wurde untersucht, wie laut die verschiedenen Geräusche an verschiedenen Orten im Gebiet und an den Hausfassaden auf verschiedenen Etagen wahrnehmbar wären. Diese Untersuchungen wurden auch für die bereits bestehenden Gebäude in der Umgebung durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchung stellen die zu erwartenden Lärmauswirkungen grundsätzlich kein Hindernis für den Bebauungsplan dar. Die Untersuchung gibt vielmehr die Grundlage dafür, was es aus schalltechnischer Sicht bei der Festsetzung des Bebauungsplanes zu beachten gilt, damit es so ruhig wie möglich bleibt: Welcher Grundriss ist schalltechnisch sinnvoll oder notwendig? Wie müssen die Räume in den Wohnungen angeordnet sein? An welcher Stelle müssen besondere Materialien oder Fenster verwendet werden? Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung haben Einfluss auf die Verteilung der Räume innerhalb der

neuen Wohneinheiten. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die es dann bei Bauvorhaben zu beachten gilt. Besonders für die Bebauung in der Nähe zum Kreuzungsbereich, da hier die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden und daher schallmindernde Maßnahmen notwendig werden. Z.B. sind die Grundrisse der Wohnungen so anzuordnen, dass die Möglichkeit besteht, Schlafräume zu einer ruhigen Seite, in der Regel dem Innenhof auszurichten. Außenwohnbereiche, wie Loggien, Balkone oder Terrassen, müssen teilweise aufgrund des Lärms geschlossen gebaut werden, da sonst die durch die Vorschriften vorgegebenen Werte überschritten werden.

### Ergebnisse der Eingriffs- und

#### Ausgleichsbilanzierung

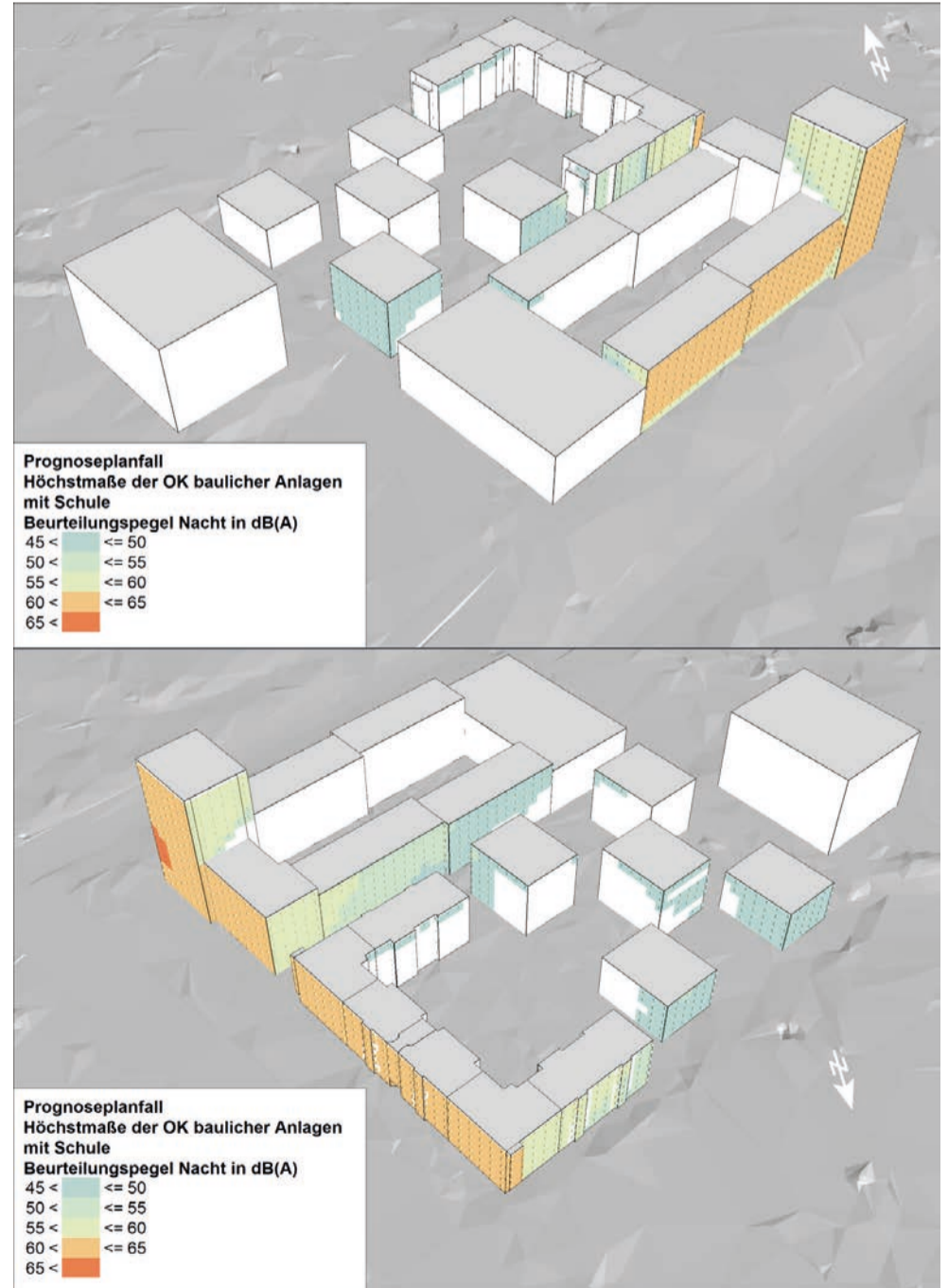
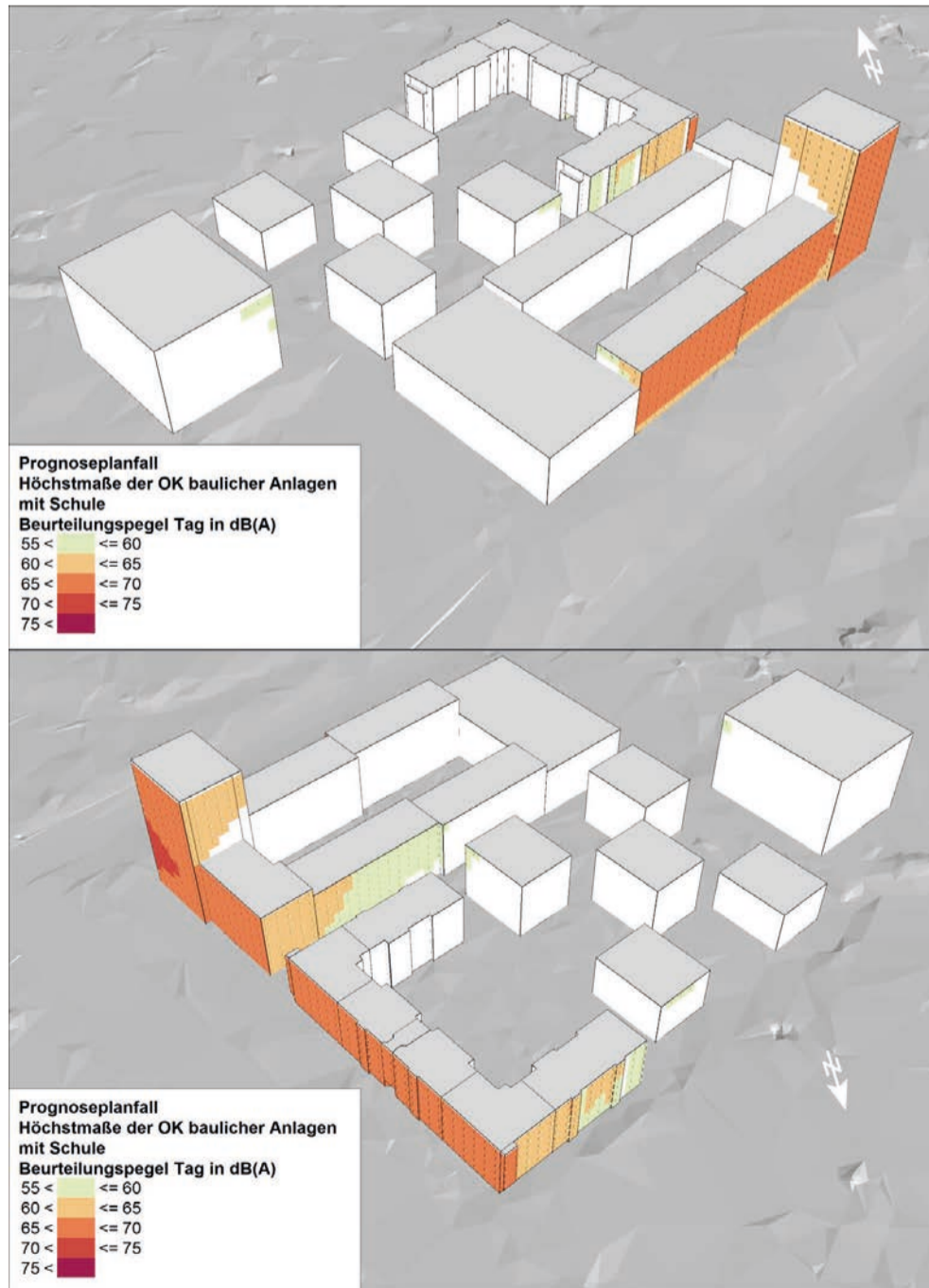
Bilanzierung erstellt durch Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten, Stand: Oktober 2023

Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung handelt es sich um eine Bewertung, in der insgesamt betrachtet wird, inwieweit sich die zulässige Bebauung positiv oder negativ auf die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt auswirken. Bei den hier betrachteten Schutzgütern handelt es sich um: Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie das Landschafts- bzw. Stadtbild. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind die Ergebnisse aus den verschiedenen, im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen maßgeblich und ermöglichen diese erst. Sie werden durch sie zusammengeführt und einer Gesamtbetrachtung unterzogen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, welche Eingriffe vermieden werden können und ob bzw. wie unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden können. Hierzu wurden verschiedene Festsetzungen, z.B. zu Baumpflanzungen, getroffen. Die rechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (§ 1a) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz. Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Bilanzierung orientiert sich am „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 2020) und wurde im sogenannten „ausführlichen Verfahren“ durchgeführt. In der Bilanzierung wurde das gesamte Plangebiet betrachtet. Dabei wird der Schulstandort gesondert vom übrigen Plangebiet betrachtet, da sich die zwei Bereiche unterscheiden.

Bei der Fläche für die Wohnbebauung und Quartiersgarage handelt es sich derzeit vorrangig um eine versiegelte Verkehrsfläche. In diesem Bereich hat die künftige Entwicklung einen insgesamt positiven Einfluss auf den Naturhaushalt. Der Wert der Fläche für die Umwelt ist derzeit sehr gering: Regenwasser kann nicht versickern und fließt komplett in die Kanalisation ab, es ist kein attraktiver Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt, usw.

Durch die zulässige Bebauung wird im Ergebnis insgesamt weniger Grundfläche versiegelt sein als momentan. Für eine positive Bilanz müssen die Gebäude mit Gründächern ausgestattet werden und die Grünflächen so geplant sein, dass sie Regenwasser zurückhalten und versickern bzw. verdunsten können. Die zulässigen Gebäude mindern erheblich die Ausbreitung des Lärms, der durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen entsteht. Für die Tierwelt ist durch die Bebauung langfristig eher eine Lebensraumaufwertung als ein Verlust zu erwarten, da es mehr Grünflächen und Rückzugsmöglichkeiten in der Bepflanzung geben wird.

Anders verhält es sich mit dem Schulstandort: Hier wird die ehemals unversiegelte Fläche neuversiegelt. Obwohl die Schule ebenfalls Gründächer aufweisen muss und auch hier eine schonende zulässige Bebauung hinsichtlich des Wasserhaushaltes (Versickerung über den Boden und Rückhaltung des Abflusses in die Kanalisation) erforderlich ist, verschlechtert sich der Naturhaushalt. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden negativ beeinflusst. Der für den Schulbau vorgesehene Standort liegt rechtlich außerdem im sogenannten Außenbereich. Dies führt dazu, dass auch rechtlich der Eingriff in Natur und Landschaft höher ist als in bereits bebauten Bereichen. Betrachtet man das Plangebiet jedoch insgesamt, gleichen einige der positiven Effekte auf der Fläche der Wohnbebauung die negativen auf denen des Schulstandortes aus. Es werden insgesamt sogar 559 m<sup>2</sup> netto entsiegelt.



Prognose des Verkehrslärms tagsüber entsprechend der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Bebauungsplanentwurf im Plangebiet. (Bild oben/unten mit Blickrichtung Nordosten/Südwesten) © ALB Akustiklabor Berlin

Prognose des Verkehrslärms nachts entsprechend der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Bebauungsplanentwurf im Plangebiet. (Bild oben/unten mit Blickrichtung Nordosten/Südwesten) © ALB Akustiklabor Berlin

# EIN NEUER STANDORT FÜR SCHULE UND SPORT

Im Plangebiet wird durch den Bebauungsplan nicht nur dringend benötigter Wohnraum zugelassen, sondern auch eine dreizügige Grundschule. Die Planung der Grundschule erwies sich als große Herausforderung. Bei begrenztem Flächenangebot heißt es: Klug kombinieren und flächensparend planen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird den Grundschulstandort realisieren.

→ kurz erklärt



## Was ist eigentlich eine Machbarkeitsstudie?

In einer Machbarkeitsstudie werden mögliche Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit überprüft. Die Studie wird idealerweise in einer frühen Phase des Projekts bzw. des Vorhabens durchgeführt, um Herausforderungen und Hindernisse frühestmöglich erkennen zu können. Es werden Lösungsansätze analysiert, Risiken erkannt und Erfolgsaussichten abgeschätzt. Machbarkeitsstudien liefern somit eine Entscheidungsgrundlage, ob und wie das Projekt realisiert werden kann. Das Ergebnis einer Studie kann auch sein, dass konkret von der Durchführung bestimmter Varianten eines Projekts abgeraten wird.

Durch den Vergleich verschiedener Flächen im Plangebiet ging die westlich gelegene Fläche (Fläche 1), neben den Tennisplätzen, als potenziell geeignetstes Schulgrundstück hervor.

Die Machbarkeitsstudie wurde von dem Architekturbüro NKBAK Architekten Partnerschaft mbB erstellt, Stand November 2020.



Luftbild mit Markierung der Untersuchungsgebiete (Fläche 1 und Fläche 2) © SenStadt

## 1. Schritt: Machbarkeitsstudie

Wo könnten zukünftig die optimalen Standorte für Schule und Sport sein? Was ist überhaupt machbar im Plangebiet? Diesen Fragen widmete sich bereits 2020 die Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines Grundschulstandortes. Im ersten Schritt ging es darum, zu untersuchen, ob in dem Planungsgebiet eine 3-zügige Grundschule, d.h. drei Klassen pro Jahrgang, inklusive einer Sporthalle überhaupt möglich ist.

Dabei wurden vergleichende Untersuchungen von zwei Teilflächen für die künftige Schule vorgenommen (s. Abbildung unten, Fläche 1 und 2). Betrachtet wurden zudem die durch den Schulbedarf verursachten sogenannten „Folgebedarfe“ für die Mobilität (u. a. fußläufige und barrierefreie Erreichbarkeit der Schule für die Schüler\*innen, Querungsmöglichkeiten, An-/Einbindung in die Umgebung etc.). Die westlich gelegene Fläche (Fläche 1), neben den Tennisplätzen, ging als potenziell geeignetstes Schulgrundstück hervor. Dieser Standort entspricht auch der bevorzugten Variante im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im weiteren Planungsprozess stellte sich ein zusätzlicher Flächenbedarf hinsichtlich der Außensportflächen heraus. Anstelle des ursprünglich angedachten Kleinsportfeldes ergab sich die Notwendigkeit, ein Großsportfeld auf dem Grundstück vorzusehen. Dadurch bleiben deutlich weniger Freiflächen rund um das Schulgebäude übrig als erforderlich. Es wurden deshalb Anfang 2021 weitere Varianten entwickelt, welche die erhöhte Flächeninanspruchnahme durch das Großspielfeld ausgleichen. Somit kommt für die Schulfläche nur ein Kombinationsbau infrage. Das heißt, die notwendige Sporthalle muss auf oder unter der Schule untergebracht werden, statt als einzelnes Gebäude neben der Schule.

## 2. Schritt: Gebäudeentwurf

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat die beauftragte Arbeitsgemeinschaft aus zwei Architekturbüros\* „ARGE 2in1“ ein Gebäude entworfen, das die Anforderungen an die Grundschule und die Sportflächen kombiniert. Die Sporthalle wird in den Geschossen oberhalb der drei-zügigen Grundschule integriert.

Die Entscheidung zur Errichtung der sogenannten „2-in-1-Schule“ floss in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Die Schule wird nach dem Compartmentprinzip errichtet. Die einzelnen Compartments sind wie eine „Schule-in-der-Schule“ gestaltet, die Unterrichtsräume und ein Teamraum für Lehrkräfte werden um ein Forum gruppiert und damit vielfältige Lehr- und Lernsituationen ermöglicht. Das Raumangebot umfasst zudem Fach- und Inklusionsräume, eine Bibliothek sowie im Erdgeschoss einen Mensa- und Mehrzweckraum, der wie die dreiteilige Sporthalle auch für die außerschulische Nutzung vorgesehen ist.

Die kompakte Gestaltung des Baukörpers ermöglicht auf dem relativ kleinen Grundstück ein Plus an Flächen für die Schulhofgestaltung. Diese bietet sowohl Bewegungs- und Ruhemöglichkeiten als auch Begegnungs- und Austauschorte und wird flankiert von Grünflächen.

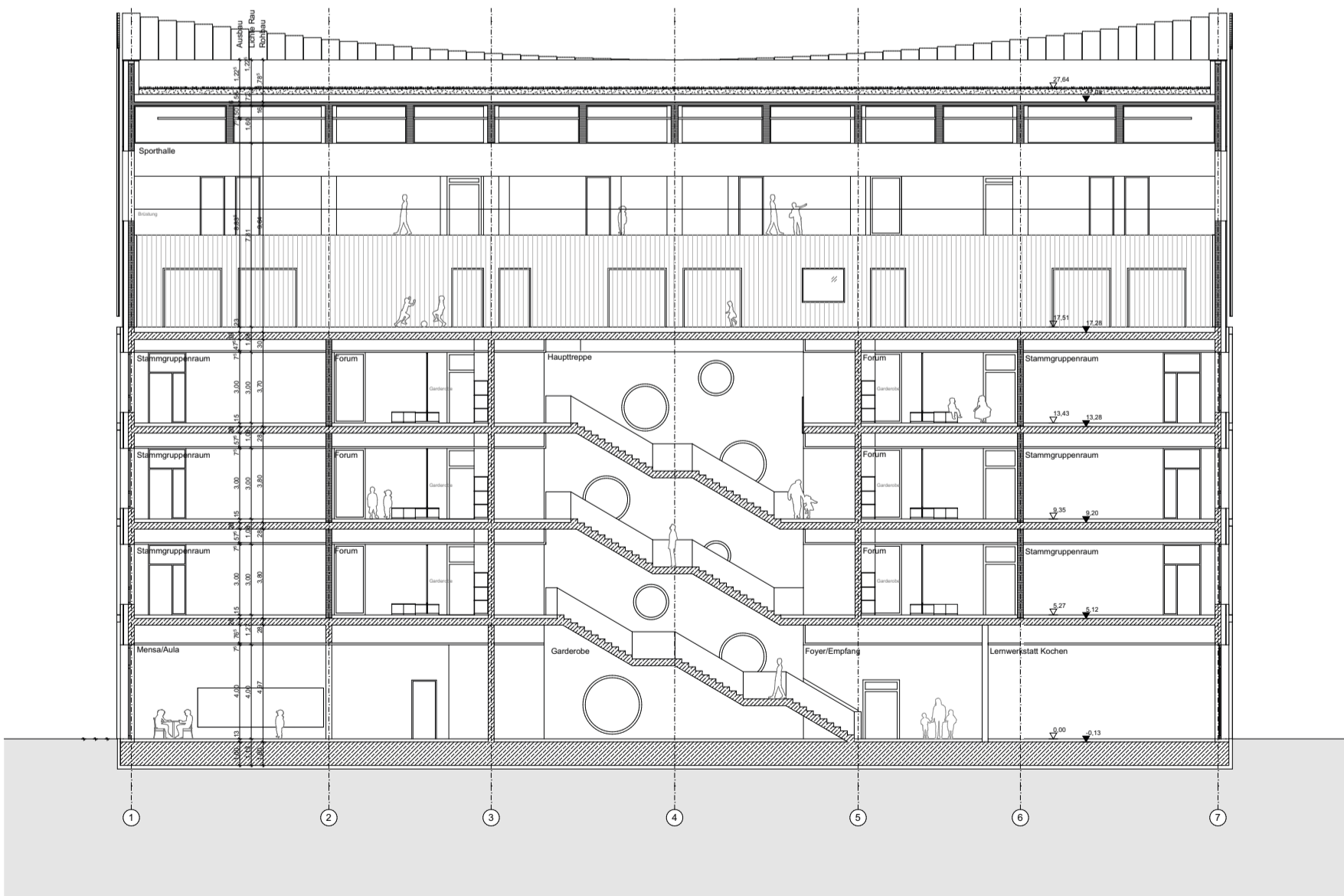
Im Sinne des Nachhaltigen Bauens werden in der Planung u. a. eine Holzhybridbauweise, Barrierefreiheit, die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen, ein Regenwassermanagement und extensive Dachbegrünung berücksichtigt. Die Lüftung des Gebäudes wird besonders energieeffizient geplant und soll für frische hygienische Luft sorgen. Die Beleuchtung erfolgt über energiesparende LED-Leuchten.

Das neue Schulgebäude wird modernes Design mit Nachhaltigkeit und Funktionalität kombinieren und dadurch eine optimale Lernumgebung schaffen.

\*Die „ARGE2in1“ besteht aus aus NAK Architekten GmbH (Numrich Albrecht Klumpp) und aim Architekten (Architektur Management Busse & Partner).



So könnte die Fassade der 2in1-Schule aussehen. Hier wird als Beispiel die Schule in einem innerstädtischen Kontext gezeigt. © ARGE 2in1



Dieser Gebäudeschnitt zeigt die über den Geschossen der Schule (Unterrichtsräume u.a.) angeordnete Sporthalle. © ARGE 2in1 (ohne Maßstab)

# NEUES VOM WEISSENSEER WEG

Die kommunale HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH plant ein neues, klimafreundliches Quartier in Berlin und hat dafür ein zweistufiges wettbewerbliches Verfahren durchgeführt. Darüber hinaus tut sich bereits etwas im Plangebiet: Durch einen privaten Vorhabenträger entstehen derzeit rund 130 Wohnungen.



Visualisierung des künftigen Quartiers mit Blick ins „Blockinnere“  
© DMSW Architekten

## Wettbewerbliches Verfahren zur Vergabe von Generalplanungsleistungen

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH im Dezember 2022 ein zweistufiges wettbewerbliches Verfahren mit sechs teilnehmenden Büros gestartet. In der ersten Verfahrensstufe sollte ein überzeugendes städtebauliches Konzept entwickelt werden, das im Einklang mit den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs steht. Im Frühjahr 2023 hat das Auswahlgremium die drei besten Entwürfe gekürt. Auf dieser Basis wurde die zweite Stufe des Verfahrens mit den verbliebenen drei Büros weitergeführt. In dieser Verfahrensstufe stand die vertiefende Bearbeitung des architektonischen Konzeptes im Fokus. Im Juli 2023 überzeugte die Arbeitsgemeinschaft DMSW architekten / DGI Bauwerk in Kooperation mit Rehwaldt Landschaftsarchitekten mit ihrem Entwurf das Auswahlgremium.

Der Siegerentwurf gibt der neu entstehenden Nachbarschaft ein Gesicht: Das Quartier bietet vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Familien- und Lebenskonstellationen, u. a. auch Wohnen für Studierende. Eine Quartiersgarage trägt dazu bei, dass das Innere des Quartiers fußgängerfreundlich und größtenteils autofrei ist.

Das Quartier wird durch unterschiedliche Gebäudetypen geprägt. Im Norden entstehen Punkthäuser, im

Süden eine Blockrandstruktur; an der belebten Kreuzung mit Straßenbahn-Haltestelle geht diese in einen markanten Hochpunkt über. Dieses Hochhaus beherbergt in den unteren sechs Geschossen gewerbliche Nutzungen.

Das Quartier ist über eine Ost-West-Wegeverbindung vom Weißenseer Weg aus für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer zugänglich. Zudem stellt eine Passage – ebenfalls nur für die genannten Verkehrsteilnehmenden – eine Verbindung von der Hohenschönhauser Straße durch die Blockstruktur ins Zentrum des Quartiers her.

Die Blockrandbebauung bildet eine klare Abgrenzung zu den verkehrsreichen Straßen Weißenseer Weg und Hohenschönhauser Straße. Im Inneren des Quartiers geht die aufgelockerte Bebauung harmonisch in die grüne Kleingartensiedlung über. Die Dachflächen werden entsprechend den Herausforderungen des Klimawandels geplant und mit Solaranlagen sowie Regenwasser zurückhaltenden Gründächern ausgestattet. Im Innenbereich des Quartiers werden die Parkplatzflächen entsiegelt: Begrünte Außenanlagen mit klimangepasster Bepflanzung bieten Raum für die Stadtnatur sowie Orte für Zusammenkunft, Spiel und Erholung der gesamten Nachbarschaft.

Der Baustart ist für Mitte 2026 geplant, die Fertigstellung ist bis 2029 vorgesehen. Verantwortlich für das Projekt ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.



Visualisierung der Bebauung entlang der Hohenschönhauser Straße © DMSW Architekten



Vogelperspektive auf das Gelände des geplanten B-Plan 11-168: Mittlerweile das Projekt des privaten Investors realisiert worden und fügt sich in die Umgebung ein.

© SenStadt / Dirk Laubner



### Bauliche Entwicklungen im Plangebiet

Aufmerksame Beobachtende oder Anwohnende haben es bestimmt schon gesehen: Im Plangebiet tut sich etwas. Auf der nordöstlichen Fläche am Weißenseer Weg wurde bereits gebaut. Bauherrin ist jedoch nicht die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, die das restliche Wohnquartier entwickeln wird, sondern ein privater Vorhabenträger. Diesem gehört rund ein Viertel des Plangebiets, das dem Wohnen gewidmet ist.

Diese Entwicklungen kommen nicht unerwartet. Bereits im Jahr 2016 veröffentlichte die HOWOGE Entwürfe für das Wohnquartier „Am Volkspark“, das größtenteils dem heutigen Plangebiet des B-Plans 11-168 entspricht. Die Bebauungsabsichten des privaten Investors waren zu diesem Zeitpunkt bereits Bestandteil des Wettbewerbs „Am Volkspark“ und wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

→ kurz erklärt



#### Bauen ohne B-Plan?

Wieso darf im Geltungsbereich des B-Plans 11-168 gebaut werden, bevor der B-Plan rechtskräftig festgesetzt wurde? Was passiert, wenn eine Grundstückseigentümerin oder ein Grundstückseigentümer bauen möchte, aber noch kein beschlossener B-Plan vorliegt? Wie kann beurteilt werden, ob das Vorhaben zulässig ist?

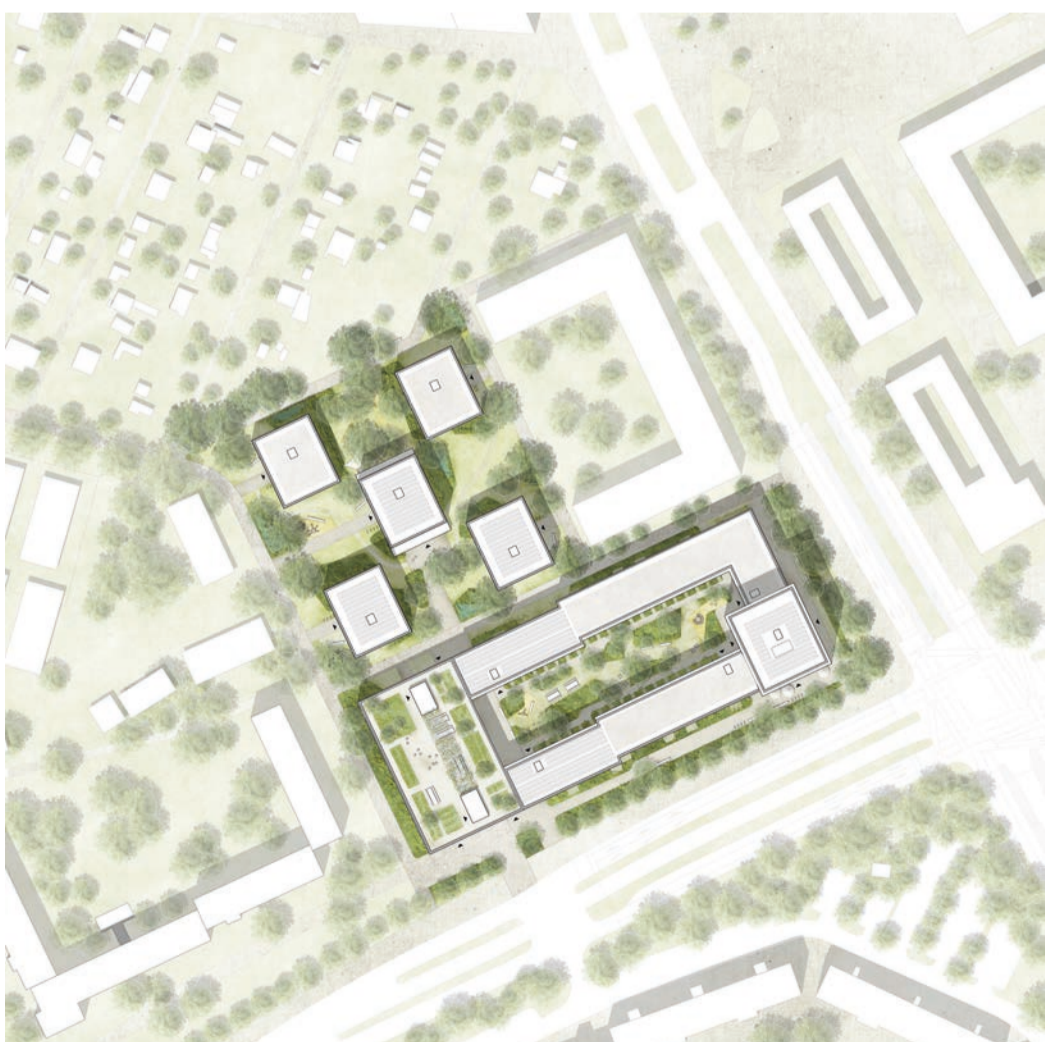
#### Szenario 1

Wenn generell kein Bebauungsplan besteht, muss das Baurecht im Einzelfall geprüft werden. Bauwillige müssen verschiedene Regeln beachten, die im **Baugesetzbuch** (BauGB) stehen. In diesem Fall kommt § 34 BauGB zum Tragen. Dieser regelt, unter welchen Bedingungen in einem bereits bebauten Gebiet wie am Weißenseer Weg neue Gebäude gebaut oder bestehende verändert werden dürfen. Die Hauptregel ist, dass das neue Bauvorhaben sich in das bestehende Ortsbild einfügen muss. Das heißt, es sollte ähnlich aussehen wie die umliegenden Gebäude in Bezug auf Art, Größe, Bauweise und Nutzung. Es wird auch darauf geachtet, dass die Entwicklung des Gebiets nicht gestört wird. Einfach ausgedrückt: Das Bauvorhaben muss zu dem passen, was bereits da ist.

#### Szenario 2

Wenn für die betroffene Fläche das Aufstellungsverfahren für einen B-Plan läuft, müssen Bauherinnen und Bauherren nicht auf die rechtskräftige Festsetzung des B-Plans warten. Das BauGB erlaubt ab einem bestimmten Zeitpunkt eine Vorabzulassung gemäß § 33. Dies ermöglicht Bauherinnen und Bauherren bereits zu bauen, wenn erwartet wird, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht widerspricht. Das Bauvorhaben wird so behandelt, als ob der Bebauungsplan schon fertig wäre. Es müssen jedoch mehrere Bedingungen erfüllt sein, damit eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Diese sind in § 33 BauGB aufgeführt. Dieser Fall kommt im Plangebiet bisher nicht zum Tragen.

Lageplan vom geplanten Quartier  
© DMSW Architekten



# WAS PASSIERT GEGENÜBER?

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite rufen eine Bauruine und die umliegenden Grundstücke nach einer Neugestaltung. Es gab bereits verschiedene Anläufe die Gebiete zu entwickeln. Nun tut sich etwas in den Gebieten. Verschiedene B-Pläne regeln die Nutzung der Grundstücke.



Hat die goldenen Zeiten hinter sich:  
Das ehemalige Sport- und Kongresshotel am Sportforum  
Hohenschönhausen © AG.URBAN

## Ein Standort mit vielen Möglichkeiten

Das Grundstück Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße liegt in einer exponierten Lage in Berlin und hat durch seine direkte Nähe zum Sportforum ein hohes Entwicklungspotential. Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat daher im November 2001 beschlossen, für die Grundstücke Weißenseer Weg 51/52 und Konrad-Wolf-Straße 45 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-9 aufzustellen. Anlass für den Aufstellungsbeschluss war die Herauslösung von Flächen entlang der Konrad-Wolf-Straße die nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt wurden, aus dem Gelände des Sportforums Hohenschönhausen. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte ruhte das Bebauungsplanverfahren 11-9 zwischen 2003 und 2013.

Da in den Teilbereichen des Bebauungsplanes 11-9 unterschiedliche Planungsziele bestanden und unterschiedliche Themen zu klären waren, wurde 2014 eine Teilung in drei Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde eine Vielzahl von spezifischen Fragen aufgeworfen, die im weiteren Verfahren zu klären waren. Mit folgenden drei Geltungsbereichen sollten die Verfahren fortgeführt werden:

- Bebauungsplan 11-9a für das Grundstück Weißenseer Weg 51-52
- Bebauungsplan 11-9b für das Grundstück Konrad-Wolf-Straße 45-46
- Bebauungsplan 11-9c für das Grundstück nördlich der Konrad-Wolf-Straße zwischen den Grundstücken Konrad-Wolf-Straße 40 und 45 (Flurstücke 143 u. 153)

Die untenstehende Grafik zeigt die Abgrenzung der genannten Bebauungsplanverfahren. Auch wenn das Bebauungsplanverfahren 11-9b eingestellt wurde, wird hier zur besseren Verständlichkeit das ursprüngliche Plangebiet dargestellt.

## Der B-Plan 11-9c schafft neuen Wohnraum

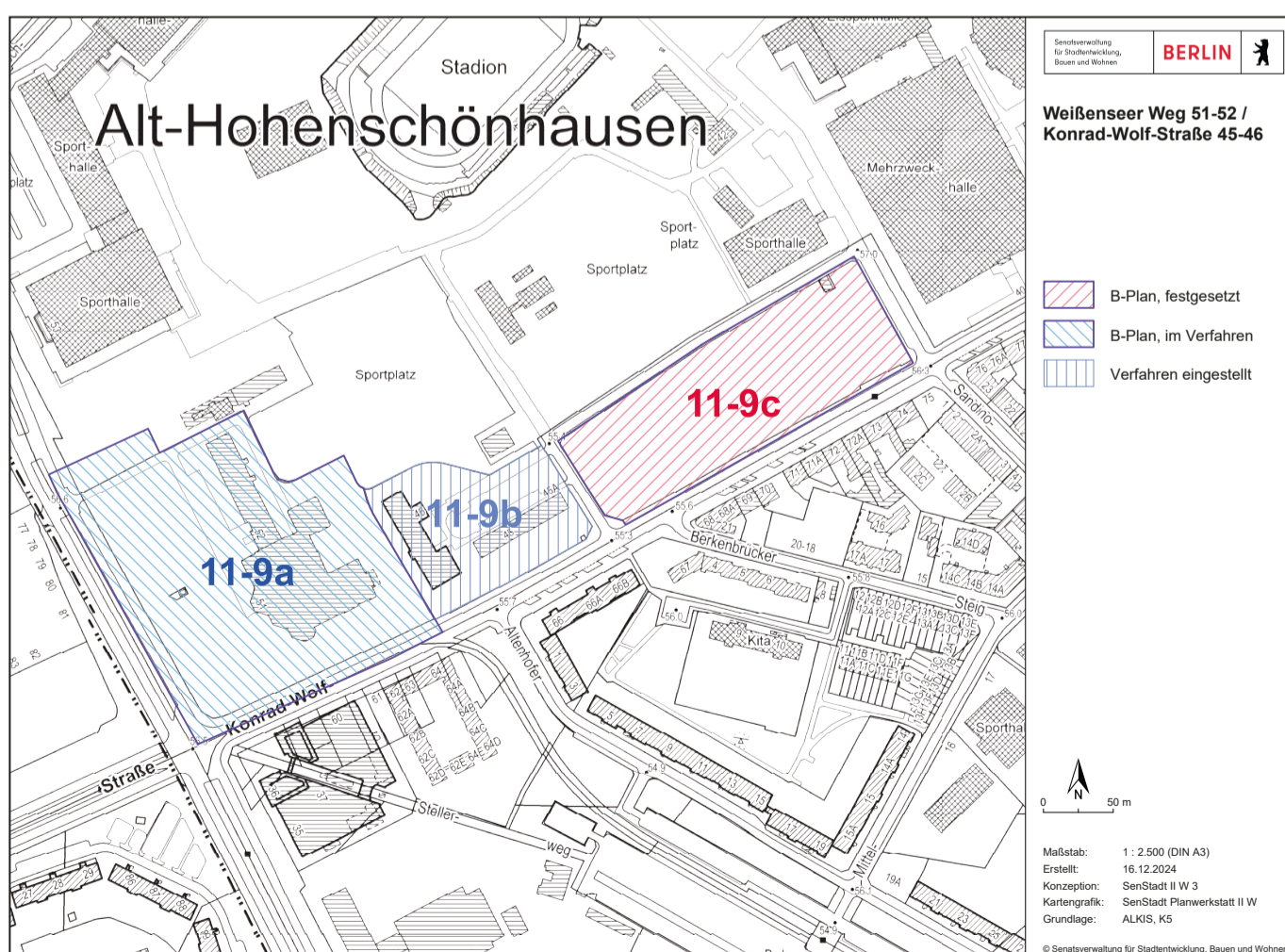
Bereits seit 13. September 2022 festgesetzt ist der Bebauungsplan 11-9c. Mit ihm erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets. Zulässig sind maximal 5-geschossige Gebäude. Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der zulässigen Versiegelungen sind mindestens 50 % der Dachflächen (extensiv) sowie mindestens 70 % der Garagen- und Tiefgargendächer zu begrünen. Die Realisierung der zulässigen Vorhaben hat bereits begonnen. Die Wohnungsbaugesellschaft WBM errichtet Neubauten mit insgesamt 441 Wohnungen, von denen 280 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Achtzig Prozent der Wohnungen sind barrierefrei. Die Wohnungen werden nachhaltig über Wärmepumpen beheizt. Ein Teil des Stroms dafür wird vor Ort durch Solaranlagen gewonnen.

## Bebauungsplanverfahren 11-9b beendet

Der Bebauungsplanentwurf 11-9b sah die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO vor. Der Standort sollte mit einer Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen einen geeigneten Übergang bilden. Beabsichtigt war im Wesentlichen die Entwicklung einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe.

Allerdings ruhte das Verfahren für den Teilplan 11-9b lange, da auf dieser Teilfläche eigentümerseits zwischenzeitlich die Reaktivierung des vorhandenen baulichen Bestands angestrebt wurde, die auch umgesetzt worden ist. So sind in dem sechsgeschossigen ehemaligen Büro- und Geschäftshaus Konrad-Wolf-Straße 45 mittlerweile zwei Kitas und weitere soziale Einrichtungen in Form von betreutem Wohnen (Senioren-/Demenz-WG, Eltern-Kind-Wohnen) eingerichtet worden und in dem achtgeschossigen ehemaligen Apartmenthaus Nr. 46 wurde eine Geflüchtetenunterkunft untergebracht.

Das Ziel des Bebauungsplans 11-9b, auf diesem Grundstück eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe in Form einer neuen Blockbebauung zu etablieren, hat aufgrund des wieder in Betrieb genommenen Gebäudebestands an Bedeutung verloren. Die sozialen Nutzungen, teilweise mit wohnähnlichem Charakter, stellen einen adäquaten Übergang zum - mittlerweile festgesetzten - allgemeinen Wohngebiet im Plangebiet 11-9c dar. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren für dieses Teilgebiet 2023 eingestellt.



Die Bebauungspläne im Überblick © SenStadt

## Bebauungsplanverfahren 11-9a

### - Neustart in 2024

Nach verschiedenen Eigentumswechseln liegt nunmehr ein neues zwischen Eigentümerin und Bezirk abgestimmtes Konzept für das Plangebiet vor. Das ursprüngliche Hochhausprojekt wird nicht weiterverfolgt. Das neue Konzept wurde im Sommer 2024 dem zuständigen Ausschuss der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg vorgestellt und positiv wahrgenommen.

Nach den Überlegungen soll auf dem Gelände des ehemaligen Sporthotels an der Konrad-Wolf-Straße ein neues Wohnquartier entstehen. Auf rund 70 % der künftigen Geschossfläche sollen Wohnungen untergeordnet zudem Miniapartments realisiert werden – insgesamt könnten bis zu 600 Wohnungen entstehen.

Die künftigen Gebäude sollen sieben Geschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen. Am Knoten Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße ist in dem Konzept ein bis zu 16 Geschosse hohes Gebäude für gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros und Dienstleistungen) vorgesehen. Um den unbebauten Raum weitgehend von Autos freizuhalten, soll eine Quartiersgarage errichtet werden. Oberirdische Stellplätze werden nur am Quartiersrand angeordnet.

Die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes sowie einer Straßenverkehrsfläche, die der gemeinsamen Anbindung von Plangebiet und Sportforum an den Weißenseer Weg dient, sind weiterhin Teil der Planung. Auch Flächen für Einzelhandel sind in der Diskussion. Um das Bauvorhaben umzusetzen, ist weiterhin der Abriss des Sporthotels erforderlich.

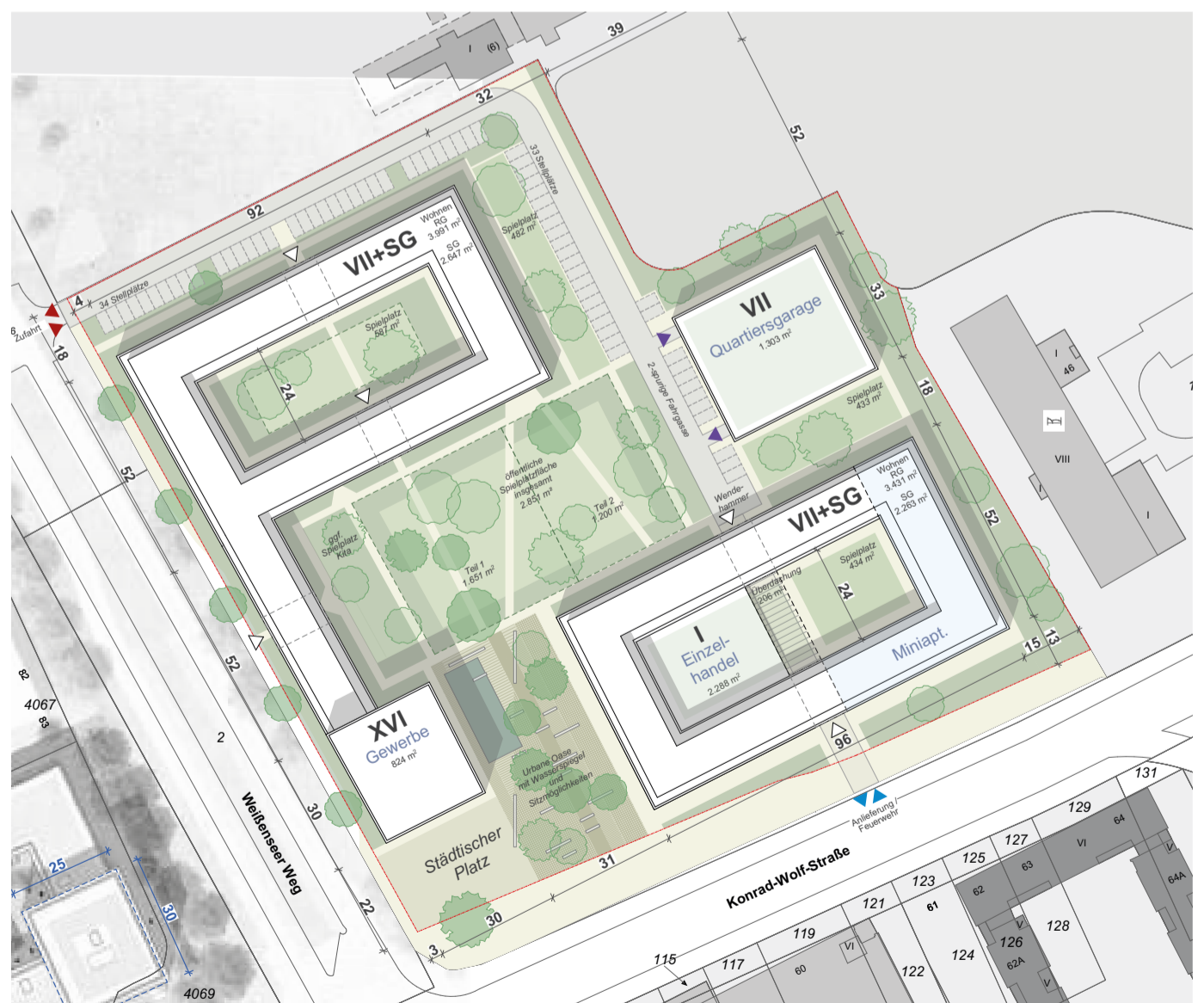
Auf Grundlage dieser Überlegungen soll das Bebauungsplanverfahren, für das die Federführung beim Bezirksamt Lichtenberg liegt, fortgesetzt werden.



Entlang der Konrad-Wolf-Straße entstehen über 400 Wohnungen auf der Grundlage des B-Plans 11-9c  
© SenStadt / Manfred Oberländer



Vogelperspektive in Richtung Südwesten auf das Sportforum und den Geltungsbereich des B-Plan 11-168 © SenStadt / Dirk Laubner



Konzept für das Grundstück Konrad-Wolf-Straße, das dem B-Plan 11-9a entspricht (Stand Juli 2024) © delusearchitects

## Beteiligungsmöglichkeiten

Auf der Beteiligungsseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen können Sie sich über den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens informieren und während des Beteiligungszeitraums Ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgeben:

[www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/bebauungsplanverfahren-der-senatsverwaltung/oeffentliche-auslegung/](http://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/bebauungsplanverfahren-der-senatsverwaltung/oeffentliche-auslegung/)

oder Sie scannen direkt den QR-Code:



Auf der Projektseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen können Sie sich über das Planverfahren informieren:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/weissenseer-weg/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/weissenseer-weg/)

oder Sie scannen direkt den QR-Code:



## Sie haben Fragen oder Anregungen?

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

Rufen Sie uns an unter:

**030 - 60 98 22 540**

oder schreiben Sie uns:

[weissenseer-weg@ag-urban.de](mailto:weissenseer-weg@ag-urban.de)

**AG.URBAN** URBAN DESIGN  
ARCHITEKTUR  
PARTIZIPATION  
STRATEGIE  
KONZEPTE

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

**BERLIN**



# WIE GEHT ES WEITER?

Die nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren 11-168.

## Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

→ 20.01.25 bis 19.02.25

Der Planentwurf wird im Internet auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) veröffentlicht und ist ergänzend analog in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Württembergische Straße 6, 10707 Berlin) einzusehen. Mit der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) wird den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich **letztmalig** zum Bebauungsplanentwurf zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben.

**Ihre Stellungnahme geben Sie bevorzugt digital auf der Beteiligungsseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ab. Scannen Sie dafür den oberen QR-Code auf dieser Seite.**

**Wichtig:** Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben!

## Abwägung

→ voraussichtlich 1. Quartal 2025

Ihre Stellungnahmen und Hinweise werden geprüft und anschließend abgewogen. Nach der Beteiligung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird der Bebauungsplanentwurf dem Abgeordnetenhaus von Berlin zur Zustimmung vorgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger erhalten nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplanentwurf von SenStadt eine Rückmeldung.

## Beschluss

→ voraussichtlich Mitte 2025

Nach dem Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses erlässt die Senatsverwaltung eine Rechtsverordnung und veröffentlicht sie im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der festgesetzte Plan und die zugehörige Begründung werden im Geoportal Berlin online abrufbar sein.

## Impressum

**Auftraggeberin:**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen  
Referat Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt - II W 54

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

**Auftragnehmer & Textredaktion, Grafik, Layout:**

**AG.URBAN**  
Mackensen, Hipp, Tienes & Pinetzki GbR

Ringbahnstraße 10, 12099 Berlin