

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Kultur und Soziales“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie kultur- und sozialbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Anlagen für den pferdesportliche, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen. Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.
- 1.2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Anlagen für pferdesportliche und sportliche Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - bauliche Anlagen und fliegende Bauten für den Betrieb und die Unterhaltung von Veranstaltungen. Dazu zählen auch Einrichtungen für Logistik und Lagerung,
 - Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.
- 1.3. Das Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport, Sport und Freizeit“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie sport- bzw. freizeitbezogenen Nutzungen. Zulässig sind:
- Anlagen für pferdesportliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie freizeitorientierte Einrichtungen,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.
- 1.4. Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung „Pferdesport sowie pferdegestützte medizinische und soziale Einrichtungen“ dient der Nutzung und Unterbringung von Pferdesport sowie pferdegestützten medizinischen und sozialen Einrichtungen. Zulässig sind:
- Anlagen für pferdesportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Stellplätze, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen.
- 1.5. In den Urbanen Gebieten ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- 1.6. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1. Im Sondergebiet SO 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.3. Im Geltungsbereich sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.
- 2.4. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Garagengeschosse (bspw. Sockelgaragen) und ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die Baumasse nicht anzurechnen.
- 2.5. Im Geltungsbereich kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden.
- 2.6. In dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für sportbezogene Funktionsanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (sowie in der Nebenvariante WA 2 bis WA 3) sowie den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 (sowie in der Hauptvariante MU 4 und MU 5) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

- 3.3. In dem mit SO 4 bezeichneten Teil des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.

4. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der Fläche A ist ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Begünstigten und Nutzenden des SO 3 und SO 4 zu sichern.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 5.1. Die Bepflanzungen innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege. Für diese ist innerhalb der Fläche eine maximale Versiegelung von 600 m² zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Baugebieten MU 1 und MU 5 (bzw. WA 3) entlang der Treskowallee sowie in den Baugebieten MU 2, MU 3 und WA 1 entlang der Planstraße
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume
- mit jeweils mindestens einem Fenster zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sein.
- Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen an Blockecken, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Für diese Wohnungen gilt: 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 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.
- Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster in Richtung MU 3 ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- 6.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Baugebiet MU 4 (bzw. WA 2)
- in Wohnung 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 Wirkungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster in Richtung MU 3 ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

- 6.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Baugebieten MU 1, MU 4 und MU 5 (bzw. WA 2 und WA 3) entlang der Treskowallee bis zu einer Tiefe von 18 m in Bezug auf die nordwestliche Baugrenze mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der von der Straße abgewandt ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur Treskowallee orientiert sind, ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- 6.4. Zum Schutz vor Lärm sind in den Baugebieten MU 2 und MU 5 (bzw. WA 3) schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit zum Sondergebiet SO 1 (und SO 2 bei Nebenvariante mit Festsetzung WA 3) ausgerichteten öffentlichen Fenster unzulässig. In Wohnungen
- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
- jeweils mindestens ein Fenster zum SO 1 (und SO 2) abgewandten Seite ausgerichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III A des Wasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf m Einzugsbereich des Wasserwerkes Wuhlheide. Die wasserrechtlichen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers sind zu beachten.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Denkmalensembles „Trabrennbahn Karlshorst und Hindemissenbahn Karlshorst“ (Obj.-Dok.-Nr. 09085119). Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Tribüne auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085121), das Waagegebäude mit Tribüne (Obj.-Dok.-Nr. 09085120) sowie das Reiterstandbild auf der Trabrennbahn Karlshorst (Obj.-Dok.-Nr. 09085122) als Baudenkmale in die Denkmalliste eingetragen.

Bodenbelastung

Der Geltungsbereich ist im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 6668 registriert. Die Böden sind ggf. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Hinweise

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Regelungen zu Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 28 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der jeweils geltenden Fassung geltenden Vorschriften wird hingewiesen.

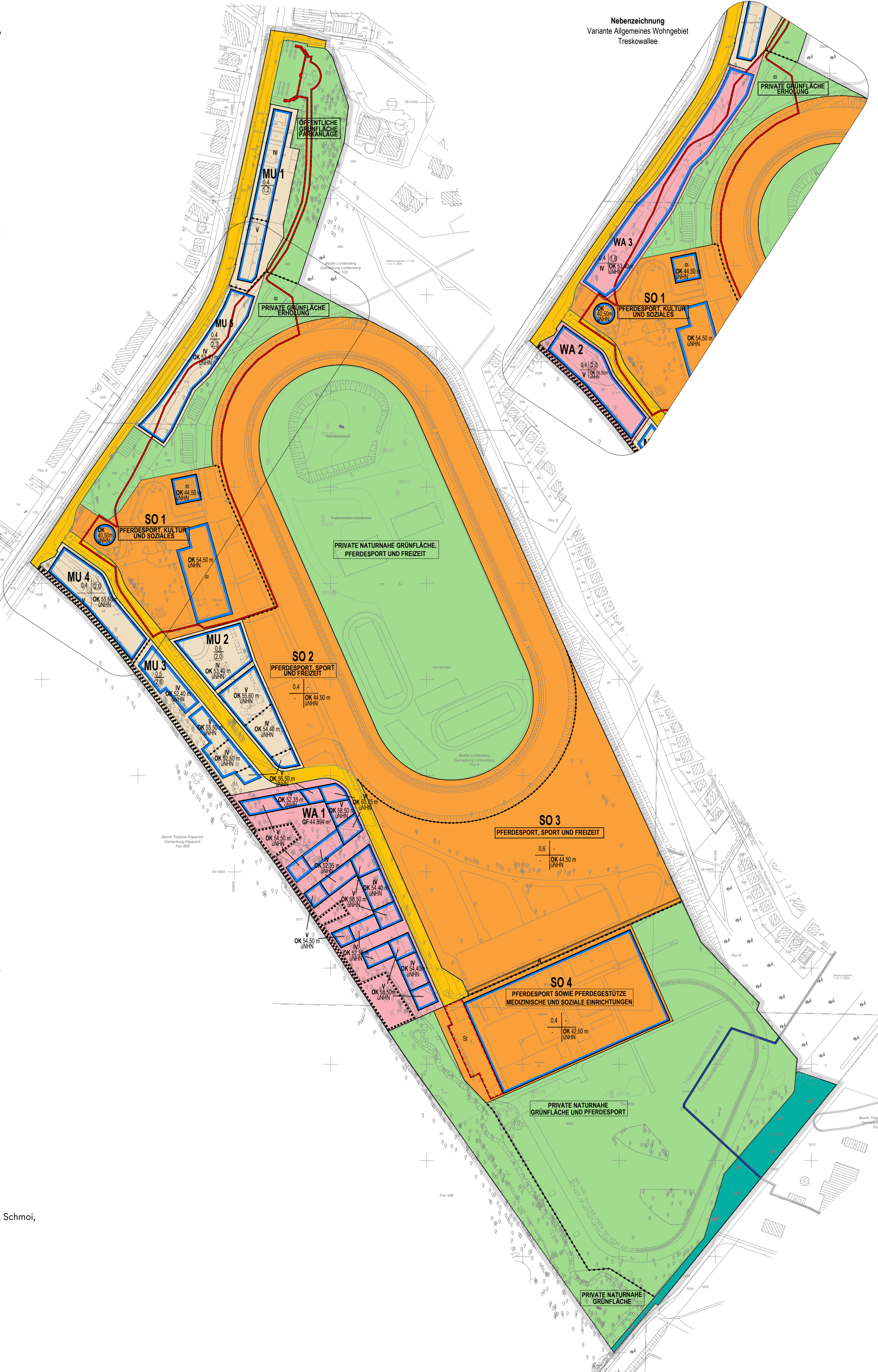
Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand 20.04.2026
Messung Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Marcel Schmoi, Stand 24.04.2026

Koordinatensystem: ETRS89/UTM, DHNM 2016

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen:

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Bebauungsplan 11-178
„Trabrennbahn Karlshorst“

Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

für die Grundstücke Treskowallee 119-163

Zeichenerklärung

Festsetzungen:

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
PFERDESPORT UND FREIZEIT Zweckbestimmung	
MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	Baugrenze
	z.B. IV Zahl der Vollgeschosse
GF z.B. 3.400 m² Geschossfläche	Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
GRZ z.B. 0,5 Grundflächenzahl	OK z.B. 67,8 m über NHN Oberkante
GFZ z.B. 2,0 Geschossflächenzahl	

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen	Strassenbegrenzungslinie
Waldfläche	Grünfläche mit Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplanes	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	BKGVWVG Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung)
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Hinweis auf geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1917 (BGBl. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 28. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 95), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. 1 S. 1502) geändert worden ist.

Öffentliches Gebäude mit Geschosszahl und Durchfahrt Wohngebäude, Überdachung Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe (z.B. Lagergebäude)	Landesgrenze (Bundesland)
Brücke	Bezirksgrenze
Gewässer	Ortsteilgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN	Gemarkungsgrenze
Laubbaum; Nadelbaum	Flurgrenze
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Flurstücksgrenze
Schornstein	Flurstücknummer; Flurstücknummer
Zaun; Hecke	Grundstücknummer
	Mauer; Stützmauer
	Bordkante
	Baulinie; Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie

Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich!

Bearbeitungsstand vom 12.08.2026
(zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Berlin, den Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management	Berlin, den Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Facility Management Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
---	---

Bezirksstadträtin Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Geschäftsbereich Stadtentwicklung,
Bauen und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am beschlossen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heiligen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Bezirksbürgermeister Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am m Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

11-178

Maßstab 1 : 2.500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

