

PLANERISCHER VORLAUF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-72 „Alte Gärtnerei“ ist Teil des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Projektverbund „Blankenburger Süden“, der neben der Teilfläche Alte Gärtnerei auch die Teilflächen Süd (Gewerbegebiet Heinersdorf) und Nord (ehem. Rieselfelder in Blankenburg) umfasst.

Im Dezember 2019 wurde vom Bezirk Pankow der städtebauliche Rahmenplan Heinersdorf beschlossen, der unter Berücksichtigung der übergeordneten verkehrlichen Planungen des Landes Berlin u.a. ein städtebauliches Konzept für den Bereich umfasst. Darauf aufbauend wurde 2021 ein städtebaulicher Wettbewerb für das Projektgebiet „Alte Gärtnerei“ durchgeführt, um die beste städtebaulich-freiraumplanerische Lösung für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers zu finden. Im Vorfeld des Wettbewerbs wurden Eigentümer:innen, Anwohner:innen sowie die interessierte Öffentlichkeit informiert und beteiligt. Der Siegerentwurf von deffner voitländer architekten und stadtplaner mit Burger Landschaftsarchitekten / BUND K Landschaftsarchitekten wurde inzwischen weiterentwickelt und in Abstimmung mit den zukünftigen Bauherren ein umsetzungsorientierter städtebaulicher Entwurf für das neue Wohngebiet erarbeitet. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Konzepts.



Alte Gärtnerei - Städtebaulicher Entwurf, Quelle: SenStadt

ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG

25.11.2025 um 17:30 Uhr
in der Stadtwerkstatt
am Alexanderplatz
Karl-Liebknecht-Straße 11
10178 Berlin



SIND SIE DABEI?

QR-Code scannen und bitte
melden Sie sich unbedingt an!

ONLINE BETEILIGUNG



LIEBER ONLINE MITMACHEN?

QR-Code scannen und **online** vom
25.11.2025 bis 19.12.2025 beteiligen

WARUM SOLLTE ICH MICH BETEILIGEN?

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll sicherstellen, dass alle wichtigen Interessen erkannt, richtig eingeschätzt und in die Planung einbezogen werden. Gleichzeitig wird die Öffentlichkeit umfassend informiert. Wer sich beteiligt, trägt dazu bei, dass lokale Interessen gehört und berücksichtigt werden.

WAS SOLLTE IN MEINER STELLUNGNAHME STEHEN?

In der Stellungnahme sollten klar die eigenen Bedenken, Hinweise und Anregungen benannt werden. Ebenso kann angegeben werden, welche weiteren Informationen ggf. noch hinzugezogen werden sollten oder welche Vorschläge zur Verbesserung bestehen. Wichtig ist, möglichst konkret auf Inhalte des Bebauungsplans einzugehen.

**EUER ZUHAUSE.
UNSER AUFTRAG.**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



ALTE GÄRTNEREI HEINERSDORF

Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit zum
Bebauungsplan 3-72

ÖFFENTLICHE VERANSTALTUNG

Wann: 25.11.2025 um 17:30 Uhr

Wo: Stadtwerkstatt
am Alexanderplatz
Karl-Liebknecht-Straße 11
10178 Berlin
Bitte melden Sie sich an.



PLANUNGSRECHT FÜR DIE „ALTE GÄRTNEREI“ HEINERSDORF

INFORMATIONEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 3-72

PLANUNGSANLASS

Berlin hat einen anhaltend hohen Bedarf an neuem Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung. Mit dem brachliegenden Grundstück der ehemaligen Gärtnerei befindet sich unmittelbar angrenzend an den Ortskern Heinersdorf eine Fläche im Siedlungszusammenhang, die sich mit der Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV (Tramlinie M 2 und der geplanten Tangentialtram) sehr gut für den Wohnungsneubau eignet.

Gleichzeitig besteht der Bedarf, die Verkehrssituation rund um den Ortskern Heinersdorf neu zu ordnen. Die bestehenden Verkehrsanlagen können keinen weiteren Kfz-Verkehr aufnehmen und die Knotenpunkte sind an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Die Verkehrslösung Heinersdorf mit den geplanten Netzelementen soll diese Situation verbessern und den Ortskern vom Durchgangsverkehr entlasten. Das vorgesehene „Netzelement 1“ soll künftig das Grundstück der „Alten Gärtnerei“ als Verlängerung der Rothenbachstraße bis zur Blankenburger Straße durchqueren.

Zur Realisierung des Wohnquartiers, der Straßenverbindung „Netzelement 1“, gewerblichen Nutzungen, einem Nahversorgungsstandort und einer Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen sowie um die Interessen und Planungsabsichten der unterschiedlichen Eigentümer:innen und Akteure:innen zu koordinieren, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-72 „Alte Gärtnerei“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 8,7 ha im Bereich Neukirchstraße, Blankenburger Straße und Romain-Rolland-Straße.

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für ein neues Wohnquartier mit ca. 600 Wohnungen geschaffen. Zur Realisierung des Wohnquartiers werden die Flächen südlich und nördlich der neuen Straßenverbindung „Netzelement 1“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die neue Wohnbebauung wird straßenbegleitend geführt. Die geschlossene Bauweise mit vier Geschossen und einem bzw. zwei zusätzlichen Staffelgeschossen stellt den erforderlichen Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche sicher. Zur bestehenden Wohnbebauung entstehen niedrigere dreigeschossige Solitärbauten mit einem Staffelgeschoss. An der Blankenburger Straße wird ein Standort für eine neue Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden Wegeverbindungen durch das Quartier festgesetzt. Auch eine geplante Grünfläche im Quartier wird für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Im Kreuzungsbereich Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße / Netzelement 1 entsteht ein gemischt genutzter Eingang in den Ortskern Heinersdorf. Daher werden die Bauflächen hier als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Nahversorgungsstandort südöstlich der Kreuzung soll zukünftig intensiver genutzt werden. Die bauliche Dichte wird erhöht und es entsteht eine Mischnutzung aus Wohnen, Quartiersgarage und Einzelhandel, der im Erdgeschoss in die Bebauung integriert wird.

Die neue Straßenverbindung „Netzelement 1“ (Straße II. Ordnung) wird als planfeststellungsersetzender Inhalt in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie dient nicht nur als Umfahrung des Ortskerns Heinersdorf, sondern auch als Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet. Im Ergebnis der Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung für das Netzelement 1 ist eine geschwungene Straßenführung zwischen der Kreuzung Romain-Rolland-Straße / Rothenbachstraße und der Blankenburger Straße vorgesehen.



LEGENDE

- | | | | |
|-----------------------------|--|---|-------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | Straßenverkehrsfläche | Baugrenze (innerhalb bebaubar) | IV Anzahl Vollgeschosse |
| Urbanes Gebiet (MU) | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | Baulinie (auf Linie muss gebaut werden) | |

ABLAUF DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 14. Mai 2019 ist das Bebauungsplanverfahren gestartet.

↓ **WIR SIND HIER**

ERARBEITUNG VORENTWURF
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, Anregungen zu äußern. Auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig beteiligt.

↓ **ERARBEITUNG ENTWURF**
Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung fließen ebenso in den Bebauungsplanentwurf, wie die Ergebnisse weiterer Fachgutachten und die Konkretisierung des Netzelements 1 in den Bebauungsplanentwurf ein.
BETEILIGUNG
Zum konkretisierten Planentwurf erhalten Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen werden gegeneinander und untereinander abgewogen.

↓ **BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN**
Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses wird der Bebauungsplan durch die zuständige Senatsverwaltung als Rechtsverordnung festgesetzt.