

# FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG BEBAUUNGSPLAN 3-72 „ALTE GÄRTNEREI“

Stadtwerkstatt Karl-Liebknecht-Straße 11, 10178 Berlin | 25.11.2025

**BERLIN**



# Ablauf

<b>01 Begrüßung</b>	17:30 Uhr
Einführung	Senatsverwaltung
<b>02 Vorstellung des Projektes</b>	ca. 17:40 Uhr
Planungsanlass und Planungsprozess	Senatsverwaltung
Was ist ein Bebauungsplan?	Planungsbüros
Planungsstand Bebauungsplan 3-72	Senatsverwaltung
<b>03 Beteiligung</b>	ca. 18:20 Uhr
Fragen und Anmerkungen zur Planung durch die Öffentlichkeit	
<b>04 Ausklang</b>	ca. 18:50 Uhr
Möglichkeit für Gespräche, Fragen und schriftliche Stellungnahmen	Senatsverwaltung und Planungsbüros



# 01

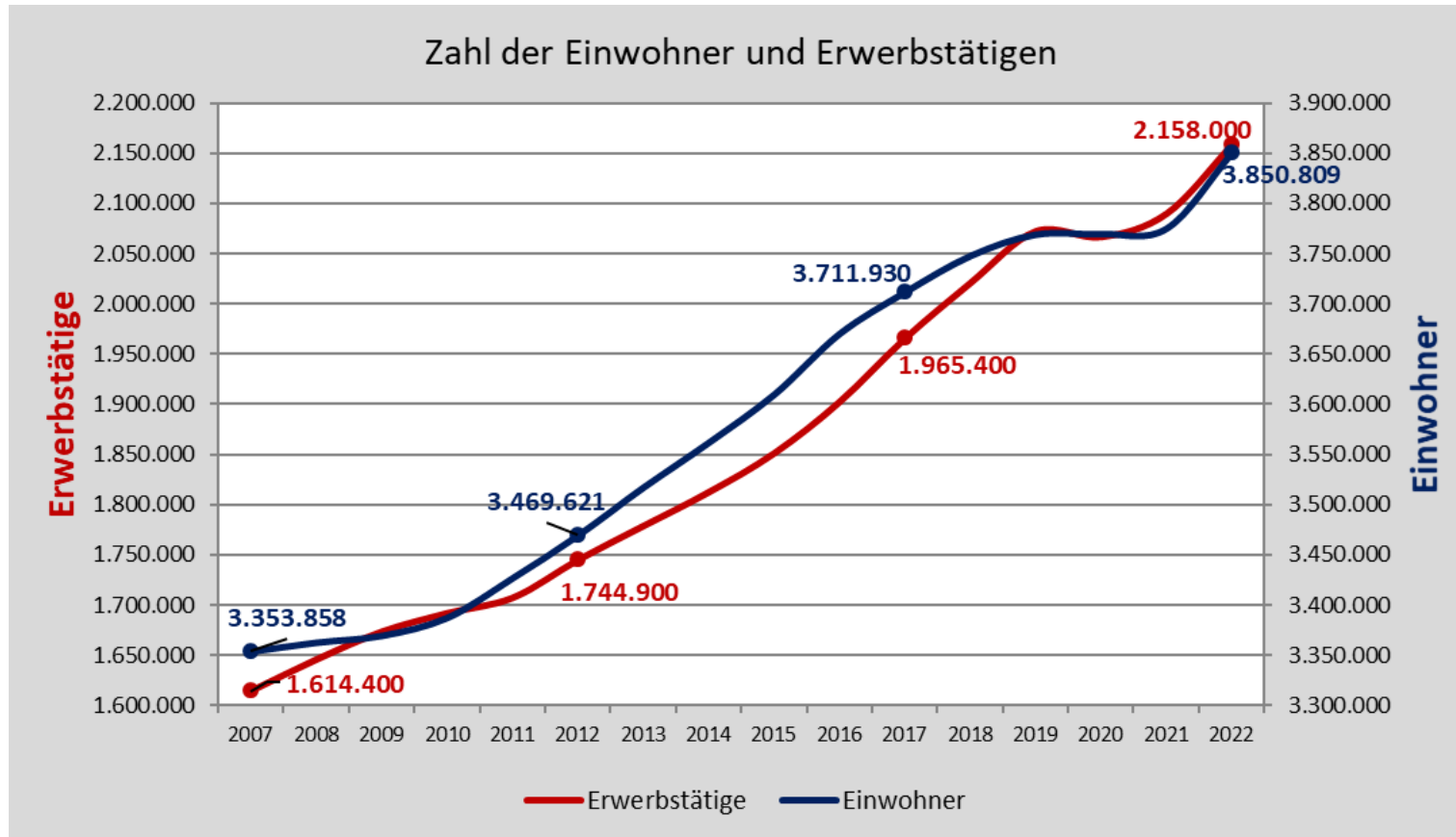
## BEGRÜßUNG

**Lars Loebner**

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen

# Wachsende Stadt

## Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung 2007 bis 2022

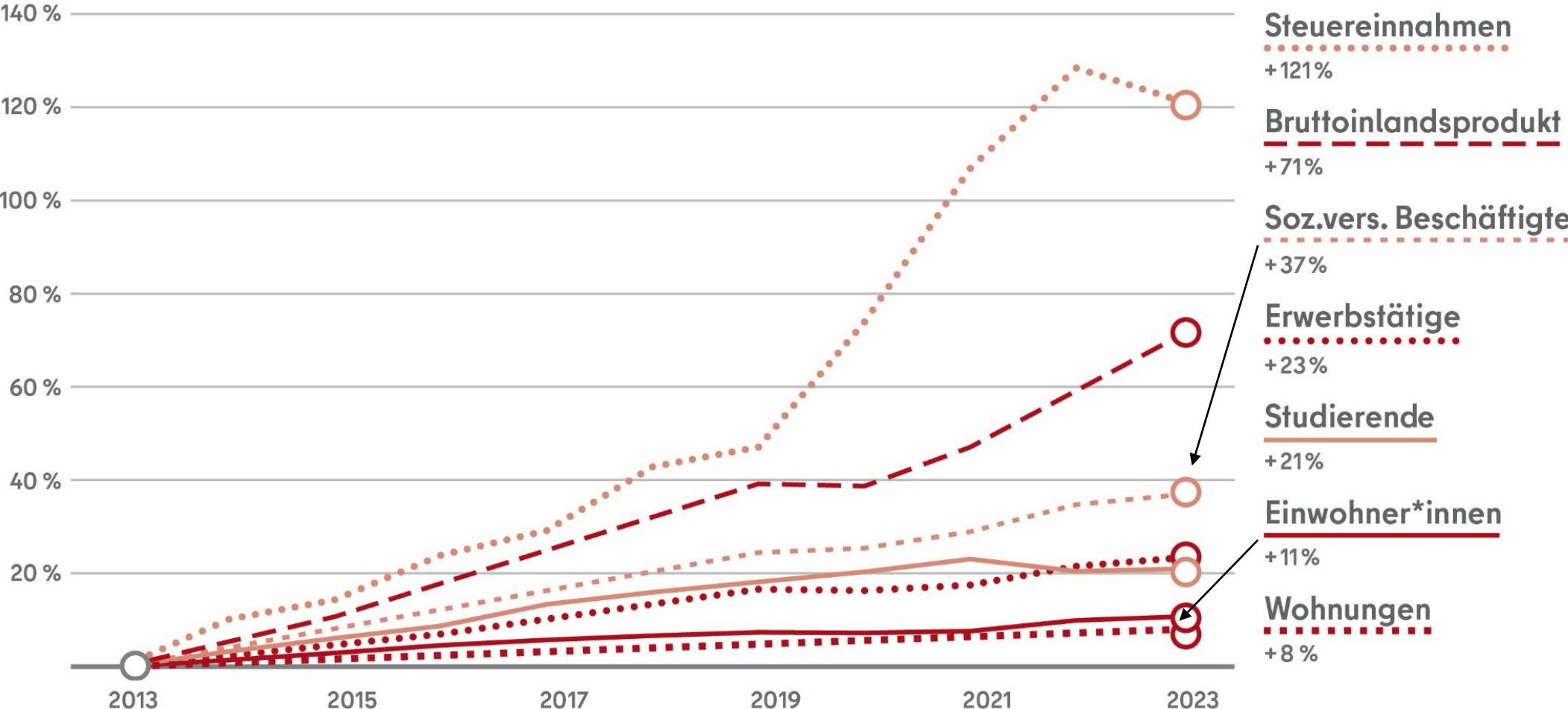


**Einwohner: + 497.000**  
(jeweils zum 31.12.)

**Erwerbstätige: + 544.000**  
(jeweils Jahresdurchschnitt)

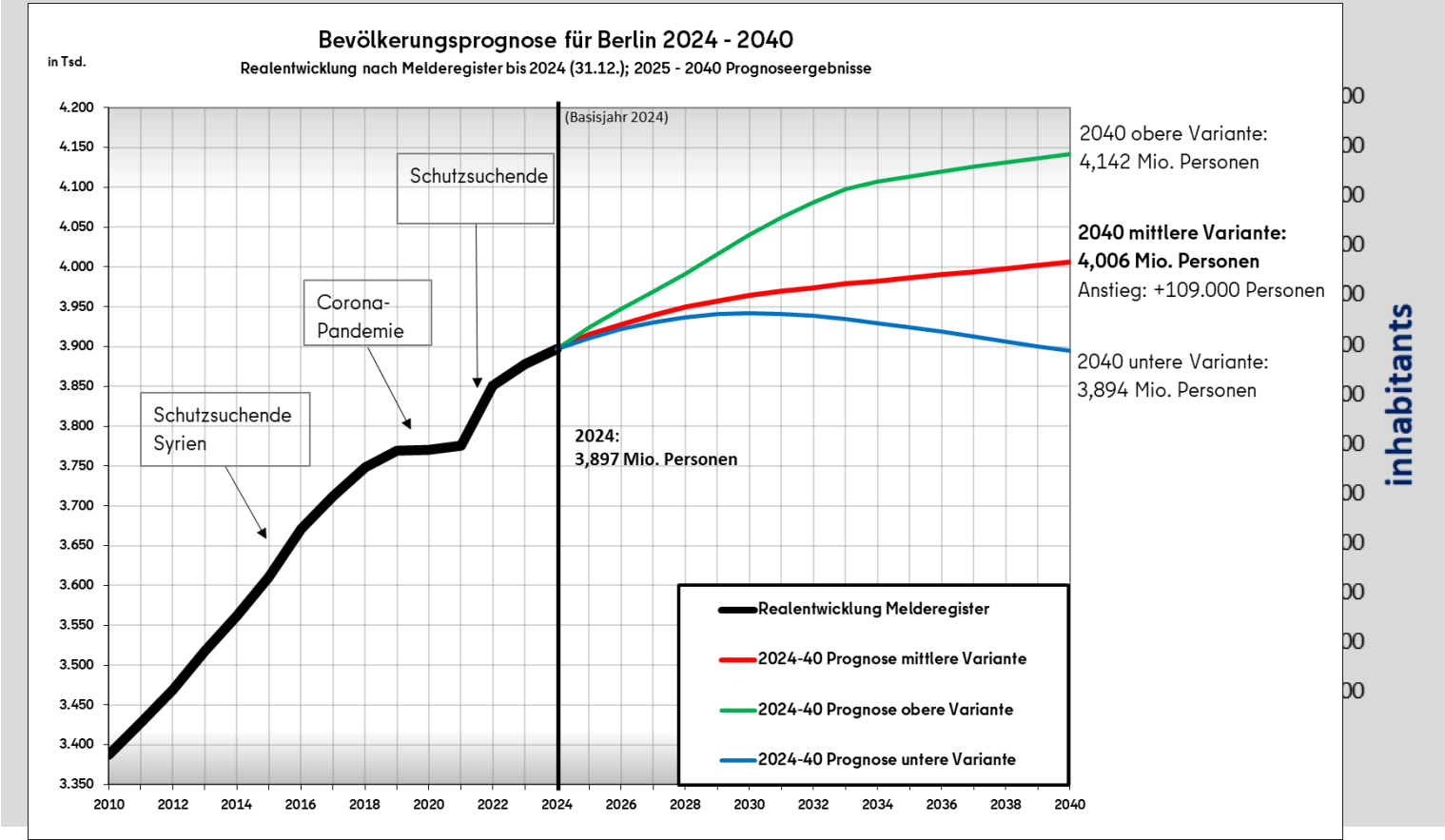
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg

# Berliner Wachstum: 2013-2023



# Wachsende Stadt

## Bevölkerungsprognose Berlin 2024 - 2040



Quelle: SenStadt



# Abschätzung des Wohnungsbaubedarfs 2022 - 2040

Ziel: Ermittlung eines belastbaren Wohnungsbaubedarfs

Zusätzlicher Wohnraum für wachsende Zahl von Haushalten

**Demografischer Bedarf:**  
85.000 WE

Schnelle Entspannung des Wohnungsmarktes

**Entlastungsbedarf:**  
137.000 WE

**Aktivierung  
zusätzlichen  
Wohnraums**  
222.000 WE

Geeignete Flächen

- identifizieren
- planerisch vorbereiten
- erschließen
- mit Wohnungen bebauen

Vorsorge z.B. für den Fall verstärkter Zuwanderung nach Berlin

**Vorsorge:**  
50.000 WE

**perspektivische  
Flächenvorsorge**  
50.000 WE

Geeignete Flächen

- identifizieren
- planerisch vorbereiten
- aber noch nicht bebauen

# Geförderter Wohnungsbau

## Soziale Mischung

### 2023- Berliner Einkommensgrenze WBS

Haushalt/Person	1	2	3 (1 Kind)	4 (2 Kinder)	5 (3 Kinder)
<b>Jahresnettoeinkommen in Euro</b>	26.400	39.600	49.720	59.840	69.960
<b>monatl. Nettoeinkommen in Euro</b>	<b>2.200</b>	<b>3.300</b>	<b>4.143</b>	<b>4.986</b>	<b>5.830</b>

<sup>1</sup> Quelle: Entgeltatlas der Bundesagentur für Arbeit, Land Berlin, Median 50%

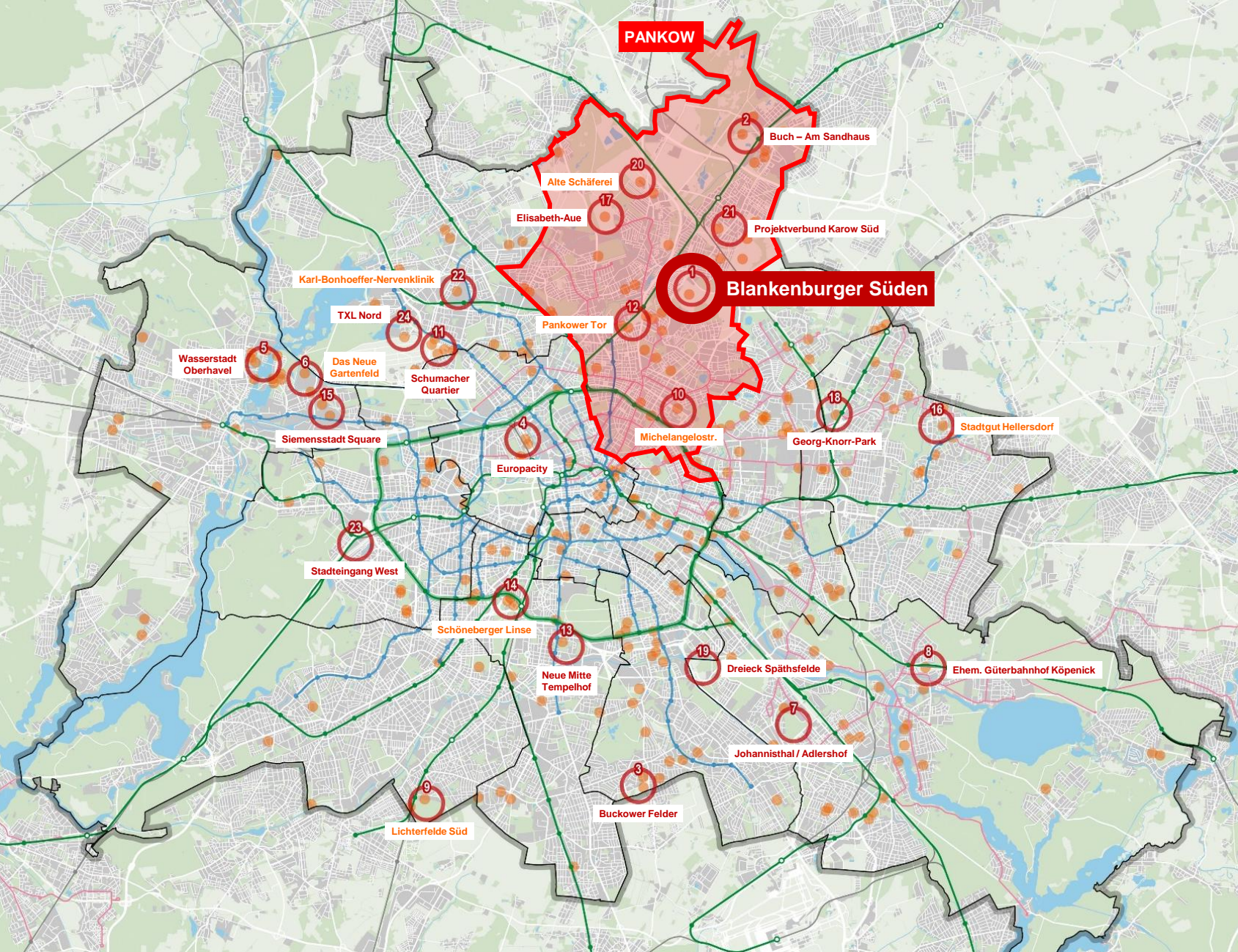
<sup>2</sup> Quelle: nettolohn.de, 35 Jahre, Steuerklasse 1, keine Kinder, ohne Kirchensteuer, Land Berlin, gesetzlich krankenversichert, Zusatzbeitrag 2,5%

<sup>3</sup> Quelle: WBS Rechner Berlin, Netto-Einkommensermittlung §§20-24 WoFG, Pauschalen für Steuern und Krankenversicherung 30% und 1.230 Euro Arbeitnehmerpauschalen

<sup>4</sup> Eingruppierung A 8 Stufe 3, Teilzeit 80%, Privat krankversichert mit Eigenanteil, Pauschalen für Steuern und Krankenversicherung 20% und 1.230 Euro Arbeitnehmerpauschalen

### Beispiele für WBS-Einkommen von Vollzeitberufstätigen 1-Personenhaushalten

Berufsgruppe	Mittleres Bruttomonats-einkommen 2023 <sup>1</sup>	Mittleres Nettomonats-einkommen 2023 <sup>2</sup>
Auslieferungsfahrer/in	2.309 €	1.631 €
Friseur/in	2.053 €	1.482 €
Zahnmedizinische/r Fachangestellte/r	2.610 €	1.803 €
Verkäufer/in	2.728 €	1.870 €
Maler/in	2.786 €	1.903 €
Polizist (80%) <sup>4</sup>	2.314 €	2.000 €
Erzieher/in	3.437 €	2.263 €
Busfahrer/in	3.309 €	2.194 €
Altenpfleger/in	4.029 €	2.581 €
Krankenpfleger/in	4.119 €	2.628 €
Lehrer/in - Grundschulen	5.734 €	3.487 €



**24**

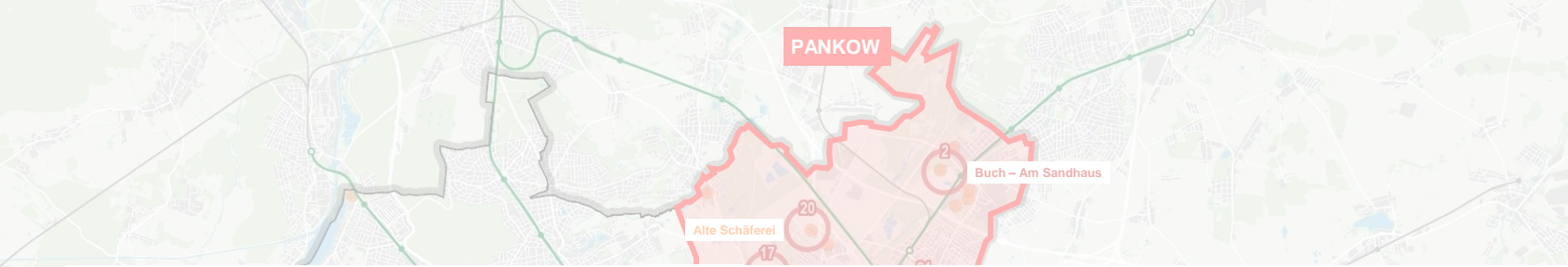
**NEUE  
STADT  
QUARTIERE**

○ Neues Stadtquartier

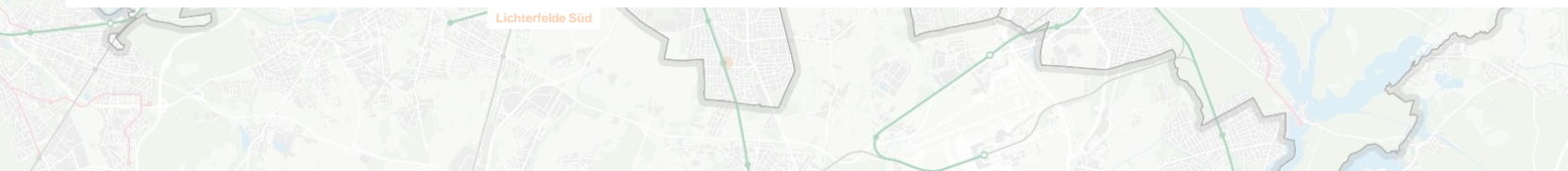
**Zuständigkeit SenStadt**  
**Zuständigkeit Bezirk**

Quelle: SenStadt





- Quartiersgestaltung mit eigener **Identität**
- **Verknüpfung** mit benachbarten Gebieten, Synergien schaffen und nutzen
- Geeignete **Mischung** von Wohnen und gewerblichen, sozialen, kulturellen Nutzungen
- **Grün geprägte Quartiere** mit geringer Bodenversiegelung, Begrünung von Dach- und Fassaden sowie neuen Formen des urbanen Gärtnerns
- **Flächensparendes Bauen** mit nachhaltigen Baustoffen
- Integration von energiesparendem Bauen sowie **innovativen Energie- und Regenwasser-Konzepten**
- zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung erforderlicher **sozialer Infrastruktur**
- Umsetzung **nachhaltiger Mobilität**
- Unterstützung von **innovativen, gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnformen**
- ...



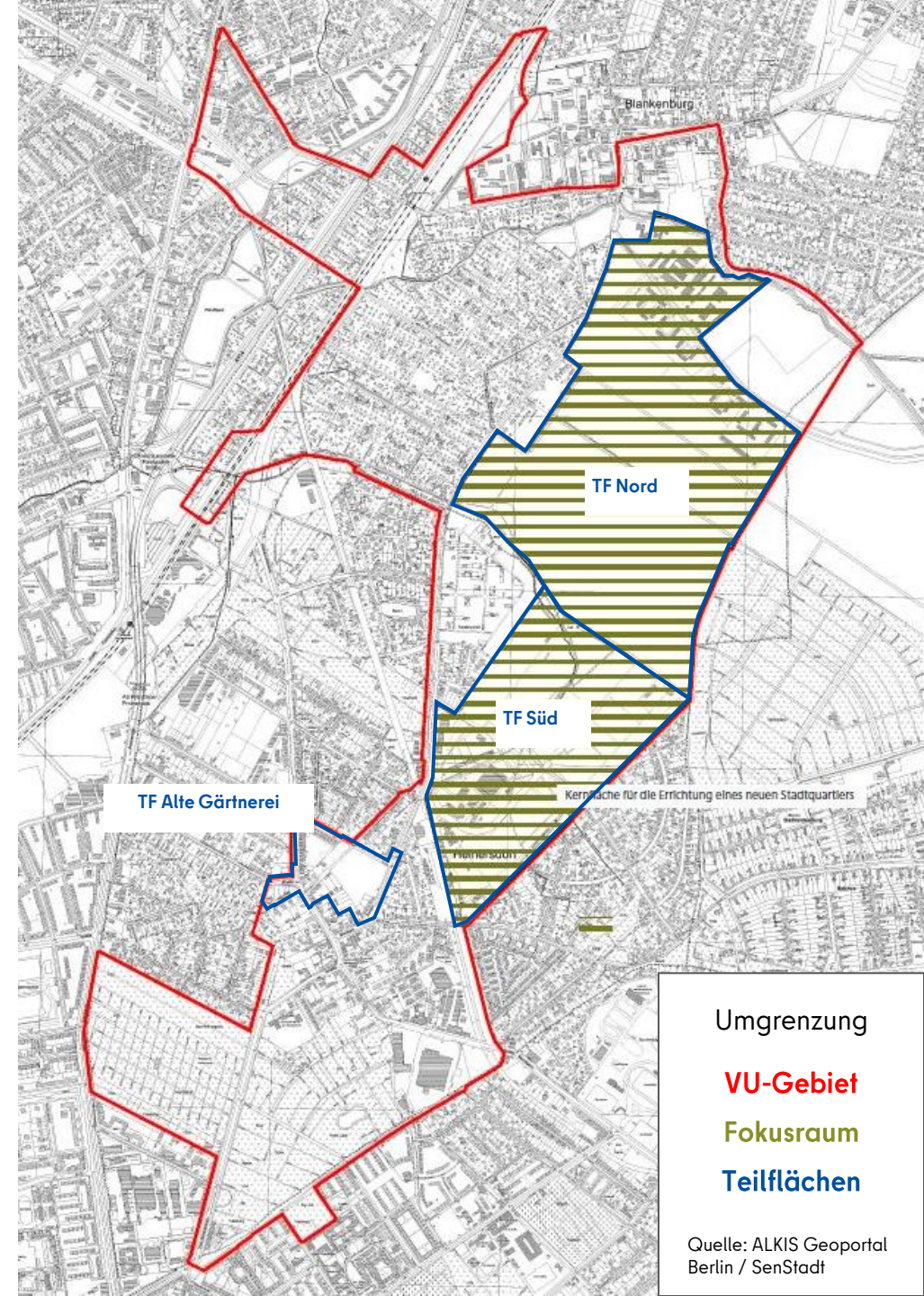
# Leitlinien für die Entwicklung neuer Stadtquartiere

*Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses „Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“ von 03/2018, aktuell werden die Leitlinien überarbeitet, Auszug*

# NSQ Blankenburger Süden

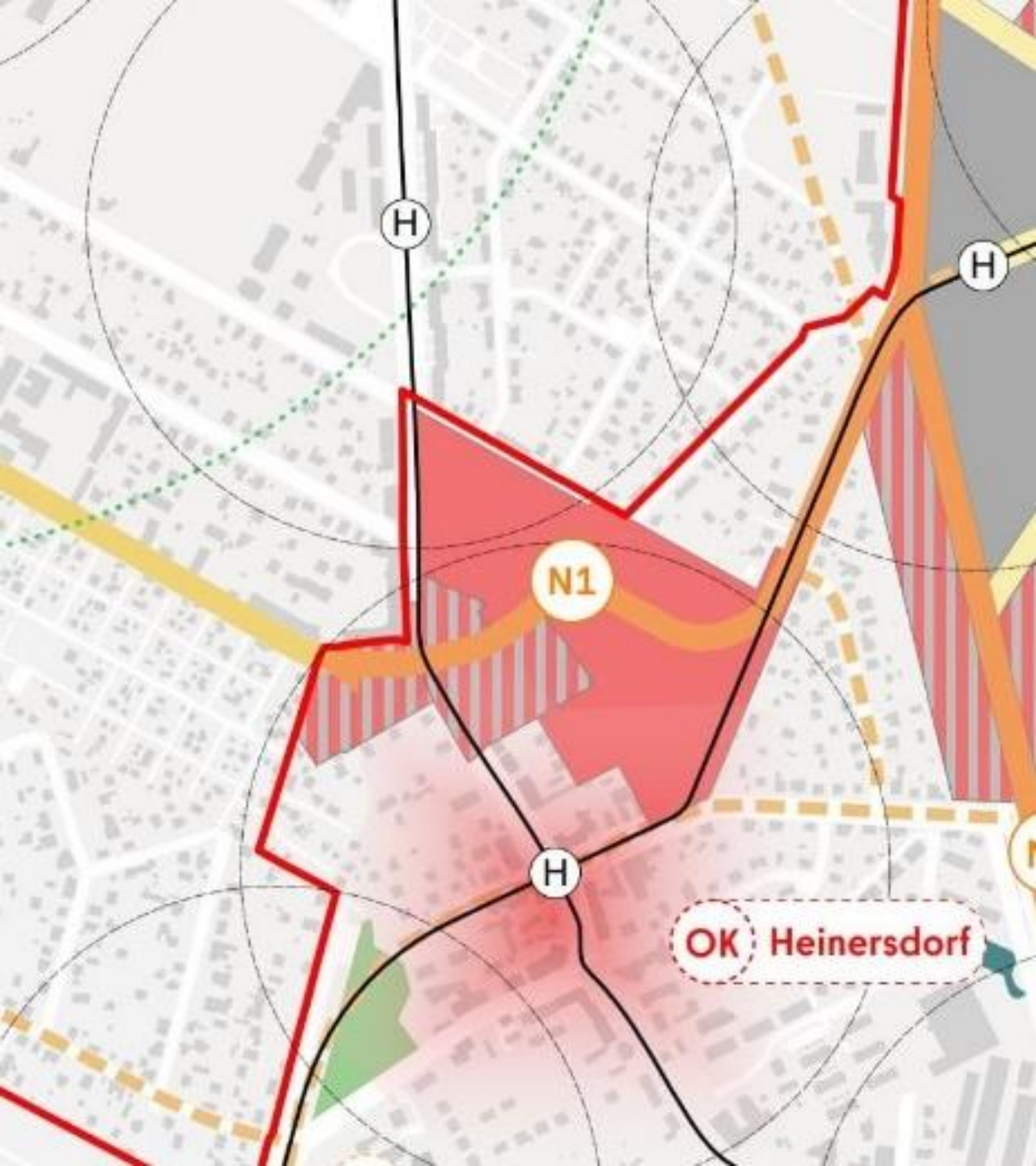
## Eckdaten

- **Größe Plangebiet:**  
Gebiet Vorbereitende Untersuchungen (VU): ca. 430 ha,  
Fokusraum (Teilflächen Nord und Süd) ca. 150 ha,  
Teilfläche Alte Gärtnerei Heinersdorf (ALG) ca. 9 ha
- **Verfahren:** VU Blankenburger Süden, ggf. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Bebauungsplanverfahren
- **Eigentumsverhältnisse:** Teilfläche Nord landeseigen, Teilfläche Süd und Teilfläche ALG vorwiegend privat
- **Anzahl neuer Wohnungen:** TF Nord ca. 4.000, TF Süd ca. 4.000, TF ALG ca. 600
- **Umsetzung Wohnungsbau:** TF ALG ab ca. 2029
- **städtebauliche Qualifizierungsverfahren:** abgeschlossen (TF ALG), in Arbeit (TF Süd) und in Planung (TF Nord)





# Struktur- und Nutzungskonzept Auszug Teilfläche Alte Gärtnerei

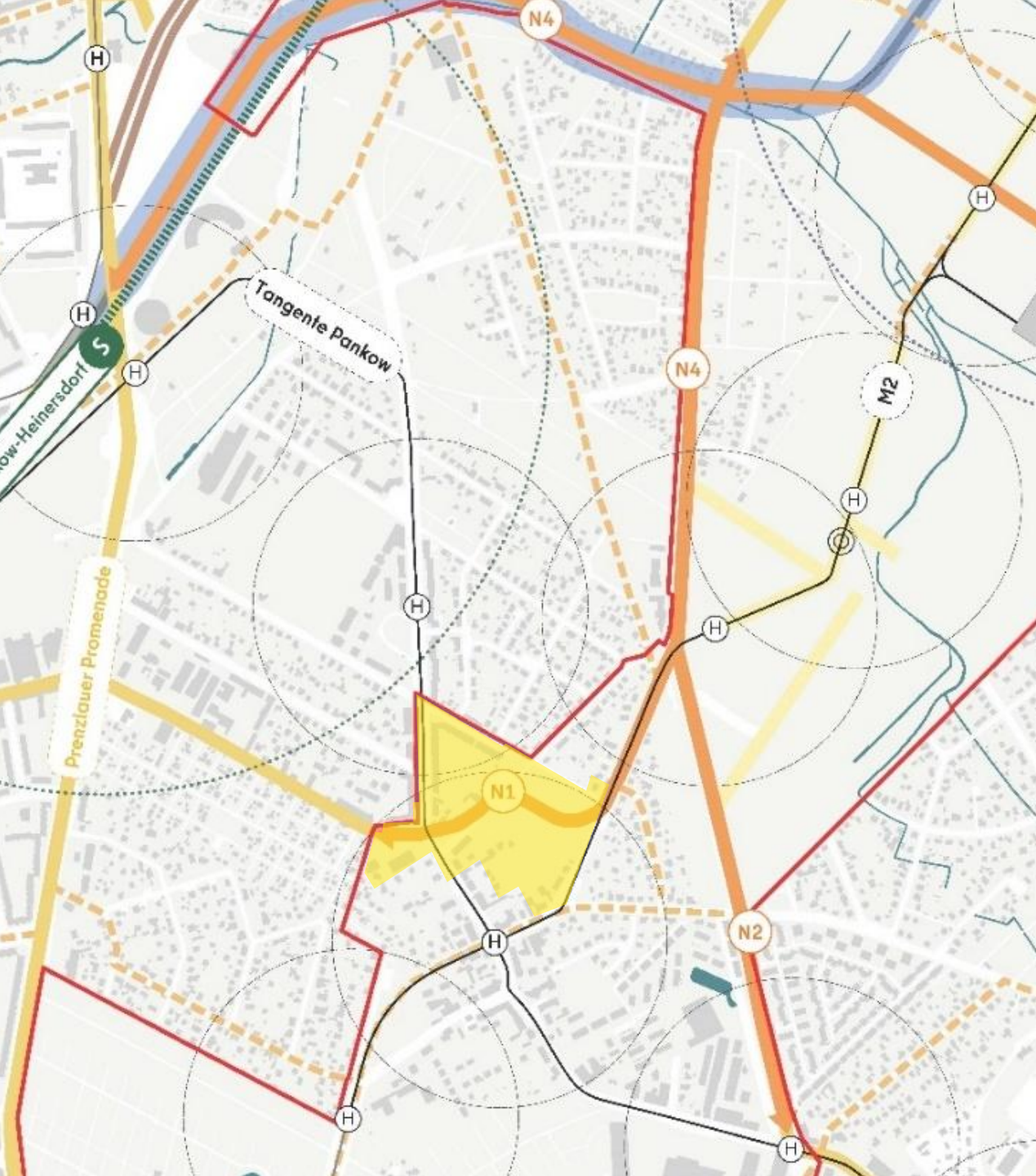


## Nutzungen

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Mischbauflächen
- Gemeinbedarf
- Freiraumband

## Verkehr

- Neue Netzelemente N1, N2, N4, VEB
- Strassenbahnplanung M2, Tangente, Betriebshof
- U-Bahnplanung potenzielle Trasse
- übergeordnete Radwege begleitende Radwege auf Hauptstraßen nicht dargestellt



# Struktur- und Nutzungskonzept Verkehrskonzept im Bereich Alte Gärtnerei

- Umsetzung der Straßen (sogenannte Netzelemente 1, 2 und 4) der Verkehrslösung Heinersdorf zur Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr,
- Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 in das Stadtquartier Blankenburger Süden
- Realisierung der Tangentialtram zur Anbindung an Pankow und Weißensee

# 02

## VORSTELLUNG DES PROJEKTES

02.1 Planungsanlass und  
Planungsprozess

02.2 Was ist ein  
Bebauungsplan?

02.3 Planungsstand  
Bebauungsplan 3-72

# 02.1

## PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSPROZESS

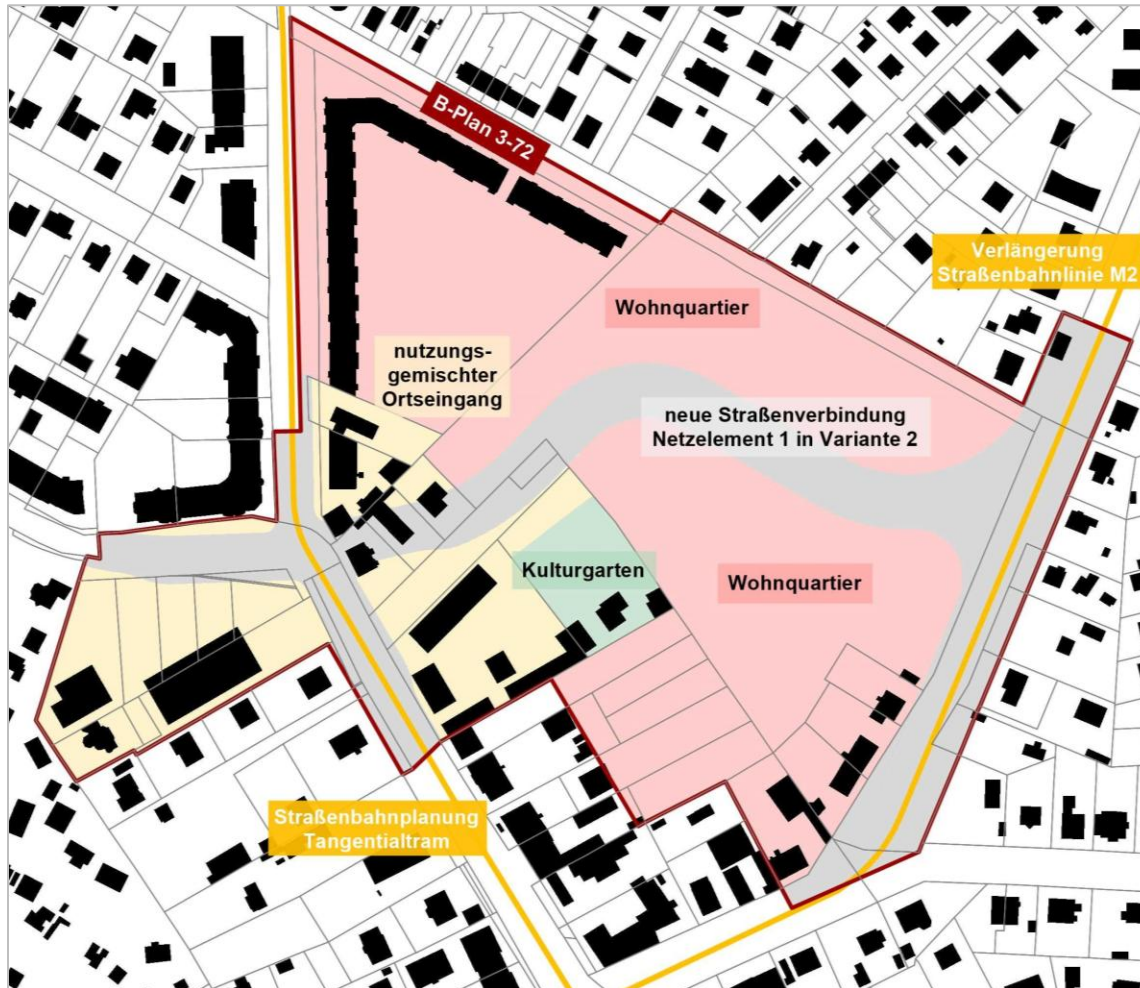
VORSTELLUNG DES PROJEKTS

**Thomas Breyvogel**

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen

# Alte Gärtnerei

## Planungsanlass und Ziele

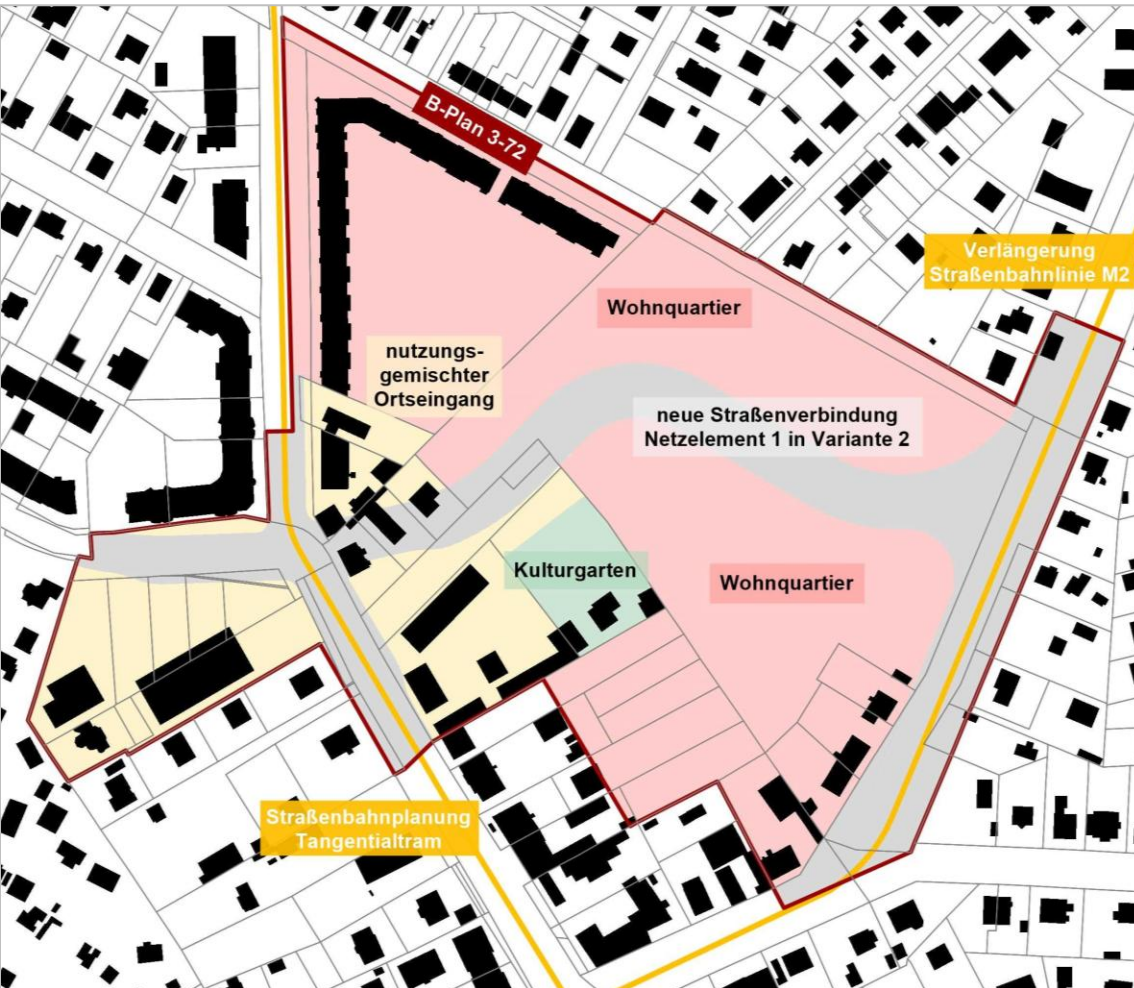


Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt

- **Planung des Netzelementes 1** zur Erschließung des Blankenburger Südens und Lösung vorhandener Verkehrsprobleme
- **Entwicklung eines Wohnquartiers** aufgrund des hohen Wohnraumbedarfes und der guten Eignung der Brachfläche
  - Lage im Siedlungszusammenhang
  - Gute Erschließung mit dem ÖPNV
- **Integrierte Planung** der Straßenverbindung und des Wohnungsneubaus

# Alte Gärtnerei

## Planungsanlass und Ziele



Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt

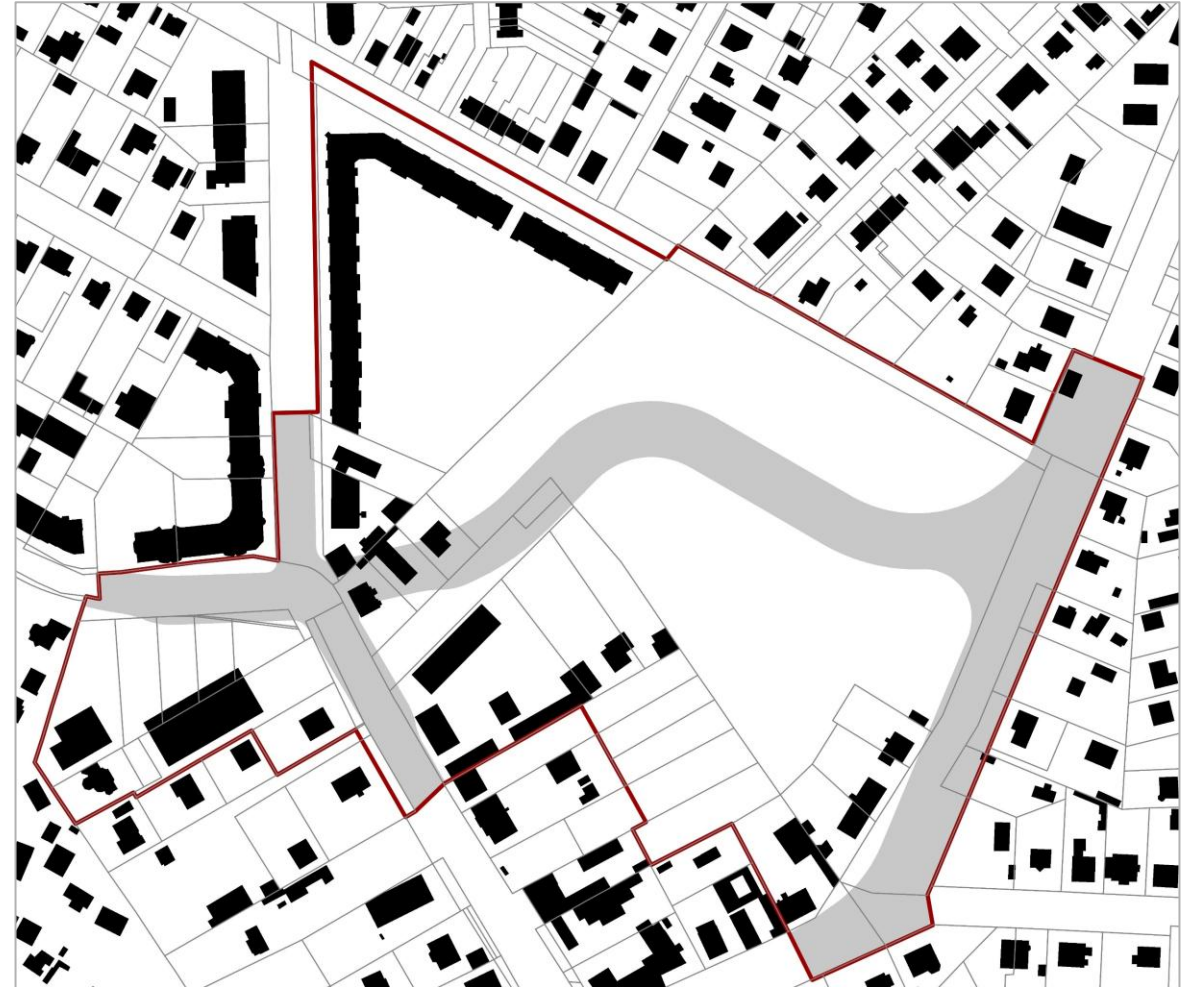
- Gemischt genutzter **Eingang** in den Ortskern und das **neue Wohnquartier**
- Verbesserung der **Aufenthaltsqualität**
- Erhalt des vorhandenen **Kulturgartens**
- Ausbau der **Versorgungsangebote** und **sozialer Infrastruktur (Kita)**
- Schaffung zukunftsfähiger **Mobilitätsangebote**

# Alte Gärtnerei

## Planungsprozess

### Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung für das Netzelement 1

- Grundlage für die Straßenplanung
- Senatsbeschluss im Februar 2025
- Planungszuständigkeit bei SenMVKU



Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt



# Alte Gärtnerei

## Städtebaulicher Entwurf

- Ca. 600 Wohnungen
- Geschlossene Bauweise zur Straße (Immissionsschutz)
- Solitärbauten in den Blockinnenbereichen
- Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen
- Mischnutzung am Ortseingang
- Nahversorgungsstandort im Südosten inkl. Quartiersgarage
- Wegeverbindungen durch das Quartier
- Öffentlich zugängliche Grünflächen



Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / SenStadt

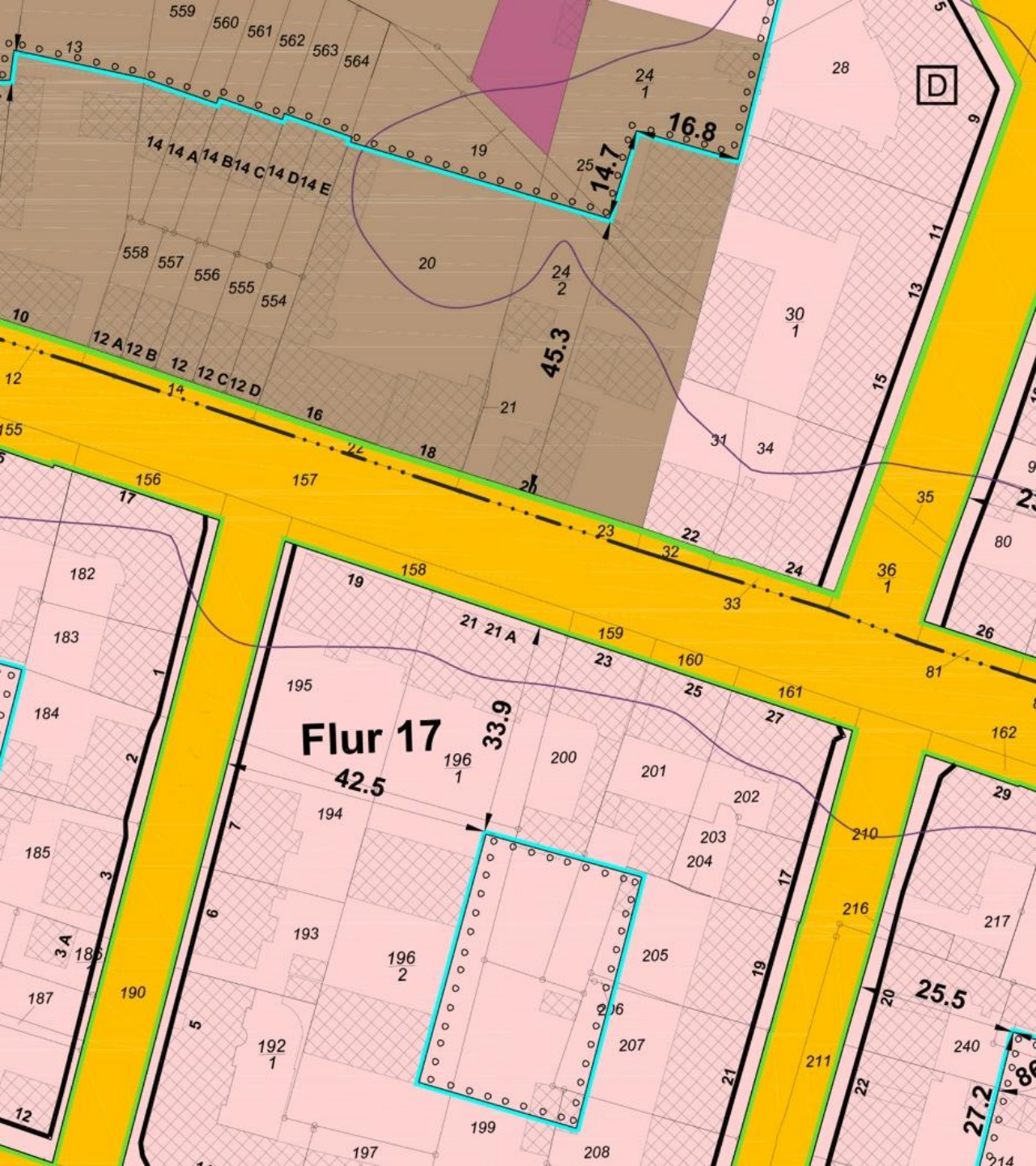
# 02.2

## WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN?

VORSTELLUNG DES PROJEKTS

**Kerstin Zwirn**

Stadtkontor Gesellschaft für  
behutsame Stadtentwicklung  
mbH



# Instrument Bebauungsplan

- Ziel: geordnete städtebauliche Entwicklung
- verbindliche Festlegung, wie ein Gebiet genutzt und bebaut werden darf (bodenrechtlich relevante Regelungen)
- bestimmt bspw. Standorte für Gebäude, Straßen und Grünflächen
- regelt zulässige Nutzungen wie bspw. Wohnen, Gewerbe, Anlagen für Verwaltung, soziale Infrastruktur, Straßen, Grünflächen etc.
- regelt das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

# Zeichnerischen Festsetzungen



- Arbeitsstand Vorentwurf -  
 Bebauungsplan Nr. 3-72  
 "Alte Gärtnerei"  
 Bezirk Pankow, Ortsteil Heinersdorf

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
----	-------------------------------------	----	------------------------------

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

0,2	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
-----	--------------------------------	----	------------------------------------

Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

—	Baugrenze	—	Baulinie
---	-----------	---	----------

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gärten und Dachbegrünungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

□	Fläche für Gemeinbedarf, Sport- und Freizeitanlagen, öffentliche Grünflächen und Einrichtungen	□	Geschlossene Bauweise
---	--	---	-----------------------

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	□	Straßenbegrenzungslinie
□	Öffentliche Straßenverkehrsfläche, parkplatzfestgelegter Standort	□	Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerüberweg und Fuß- und Radwege

Einwohnerentwurf

# Bestandteile eines Bebauungsplans

Zusammenspiel aus

- zeichnerischen Festsetzungen und
- textlichen Festsetzungen
- Begründungstext inkl. Umweltbericht als separater Teil
- Der Begründungstext beschreibt und begründet den Planungsanlass, die Ziele der Planung, die Planungsüberlegungen sowie die Planinhalte und informiert über das Verfahren, die Abwägung und die Auswirkungen der Planung.
- Der Umweltbericht untersucht die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt. Er wird in die Begründung integriert, muss aber auch als eigenständiges Dokument funktionieren.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Verkehrflächen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung von Gärten und Dachbegrünungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrflächen

Öffentliche und sonstige Begrünungen

Plan- und Erhaltungsgebühren

Öffentliche und sonstige Begrünungen

Plan- und Erhaltungsgebühren

# Textliche Festsetzungen

## Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 3-72 Alte Gärtnerei Heinersdorf

Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

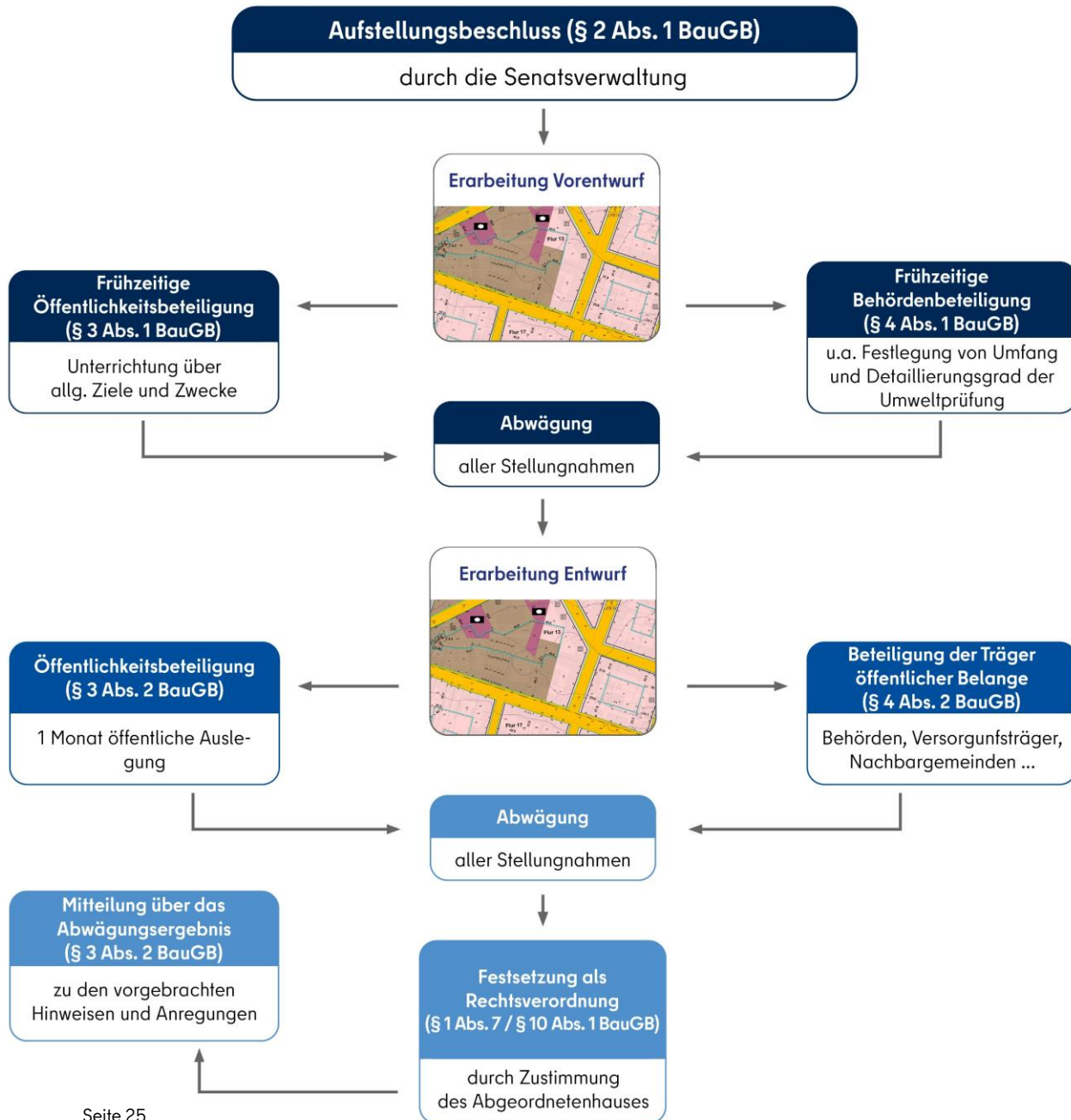


Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-72 (aktuell nur Platzhalter, Umgriff fehlt)

Stand: 15. Juli 2025

# Begründungstext





# Bebauungsplanverfahren

- Das Baugesetzbuch regelt das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zweck der Planung informiert. Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern. Auch Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) werden frühzeitig beteiligt.
- Zum konkretisierten Planentwurf erhalten Öffentlichkeit und Behörden erneut Gelegenheit zur Stellungnahme. Die in diesem Rahmen vorgetragenen Anregungen werden gegeneinander und untereinander abgewogen.



# Planfeststellungersetzender Bebauungsplan

- Genehmigung größerer infrastruktureller Vorhaben wie Bundes- / Landesstraße, Schienenverkehr, etc. durch Planfeststellungs-verfahren oder durch „planfeststellungersetzenden Bebauungsplan“.
- Das geplante Netzelement 1 wird im B-Plan „Alte Gärtnerei“ planfeststellungersetzend festgesetzt: Der B-Plan erhält daher nach Vorliegen der konkreten Straßenplanung eine gesonderte Planzeichnung mit planfeststellungersetzenden Festsetzungen (Blatt 2).
- Die zuständigen Behörden und Fachämter arbeiten bei der Planung eng zusammen.

# 02.3

## PLANUNGSSTAND BEBAUUNGSPLAN 3-72

VORSTELLUNG DES PROJEKTS

**Mona Gößler**

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und  
Wohnen

# Bebauungsplan 3-72

## Vorentwurf

- Grober Vorentwurf der Planzeichnung, textliche Festsetzungen werden erst nach den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung ergänzt
- Die Planzeichnung enthält bisher folgende Festsetzungen:
  - Art der baulichen Nutzung
  - Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen: Baulinien und Baugrenzen
  - Verkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Verkehrsflächen (planfeststellungsersetzend)
  - Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen

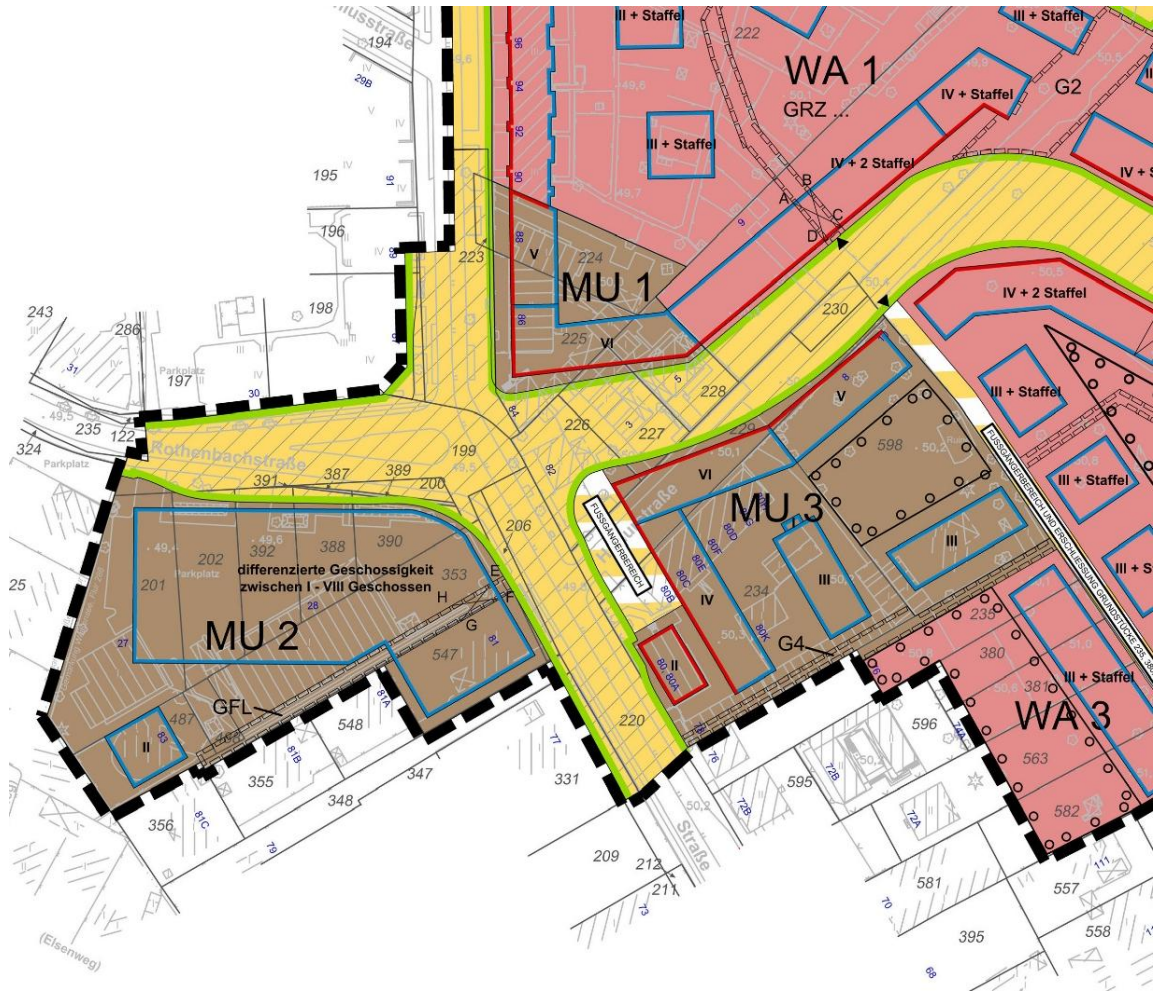


Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / Stadtkontor

# Beschreibung des Vorentwurfs

## Gemischt genutzter Ortseingang (MU - Urbanes Gebiet)

- Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- MU 2 Einzelhandel, Quartiersgarage und Wohnen geplant.
- MU 3 Erhalt des Kulturgartens und Ergänzung mit weiteren Nutzungen geplant
- Maß der baulichen Nutzung durch die Vollgeschosse definiert
- Baulinien und Baugrenzen legen fest wo gebaut werden darf



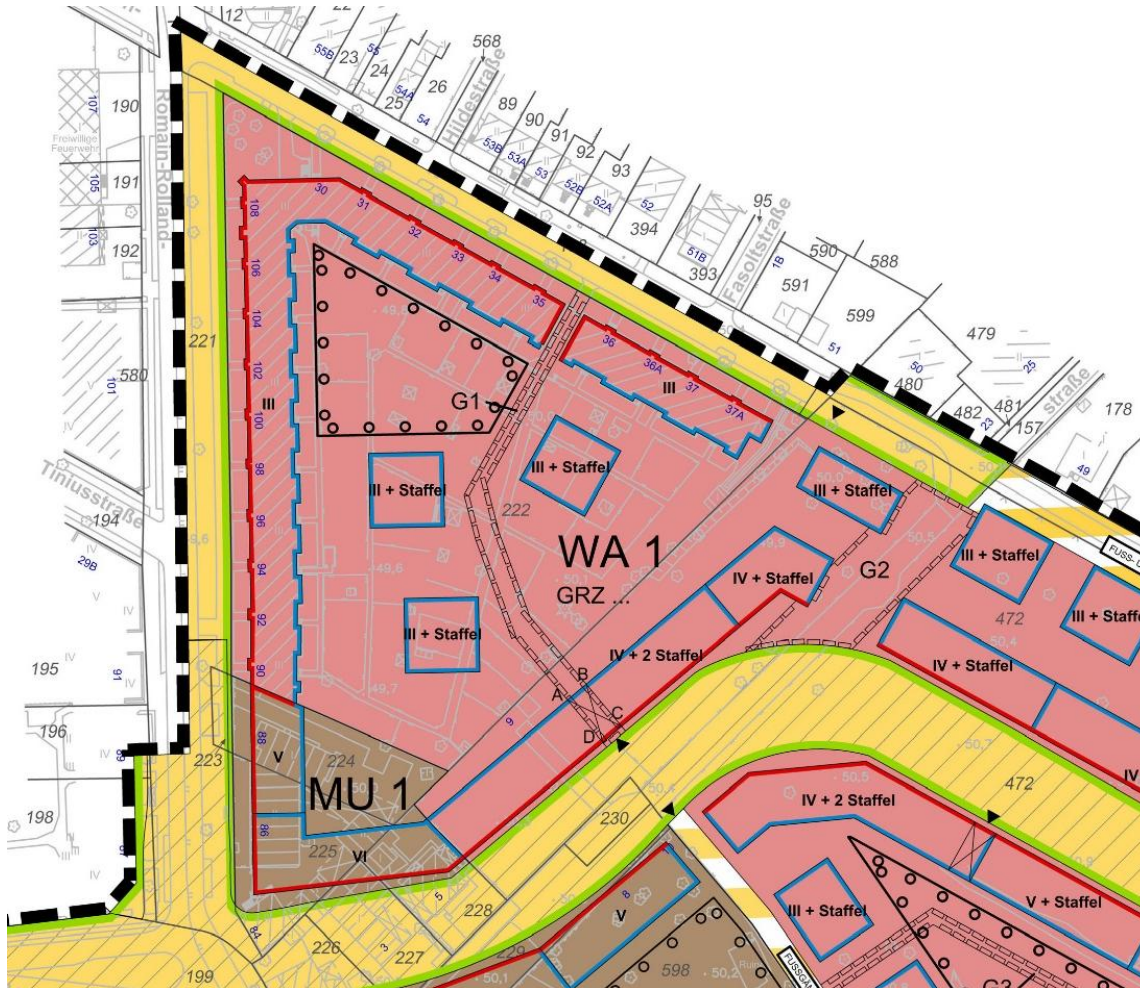
Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / Stadtkontor



# Beschreibung des Vorentwurfs

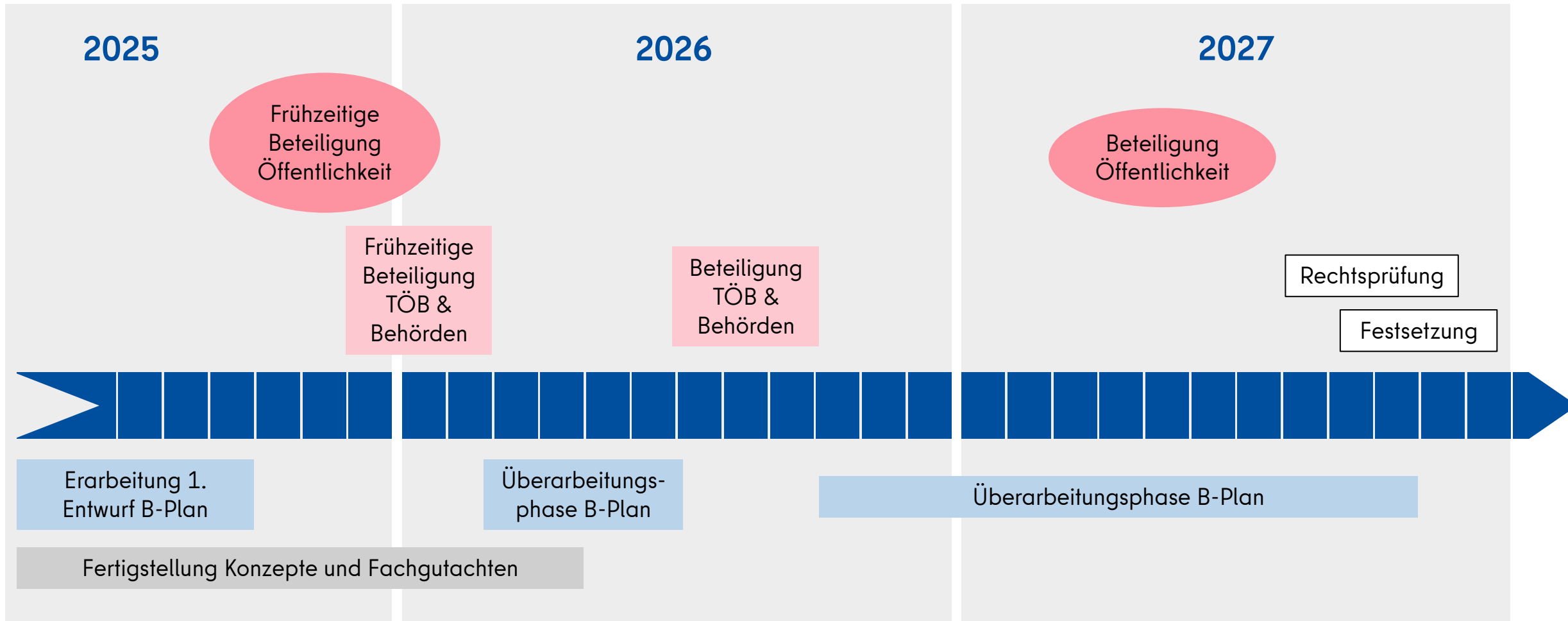
## Wohnbebauung im Norden des Gebiets (WA - Allgemeines Wohngebiet)

- Zulässig sind u.a. Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Wohnnutzung geplant
- Straßenbegleitend ist der Erhalt der vorhandenen Bebauung vorgesehen
- Durchgrünte Wohnbebauung mit drei ergänzenden Punkthäusern

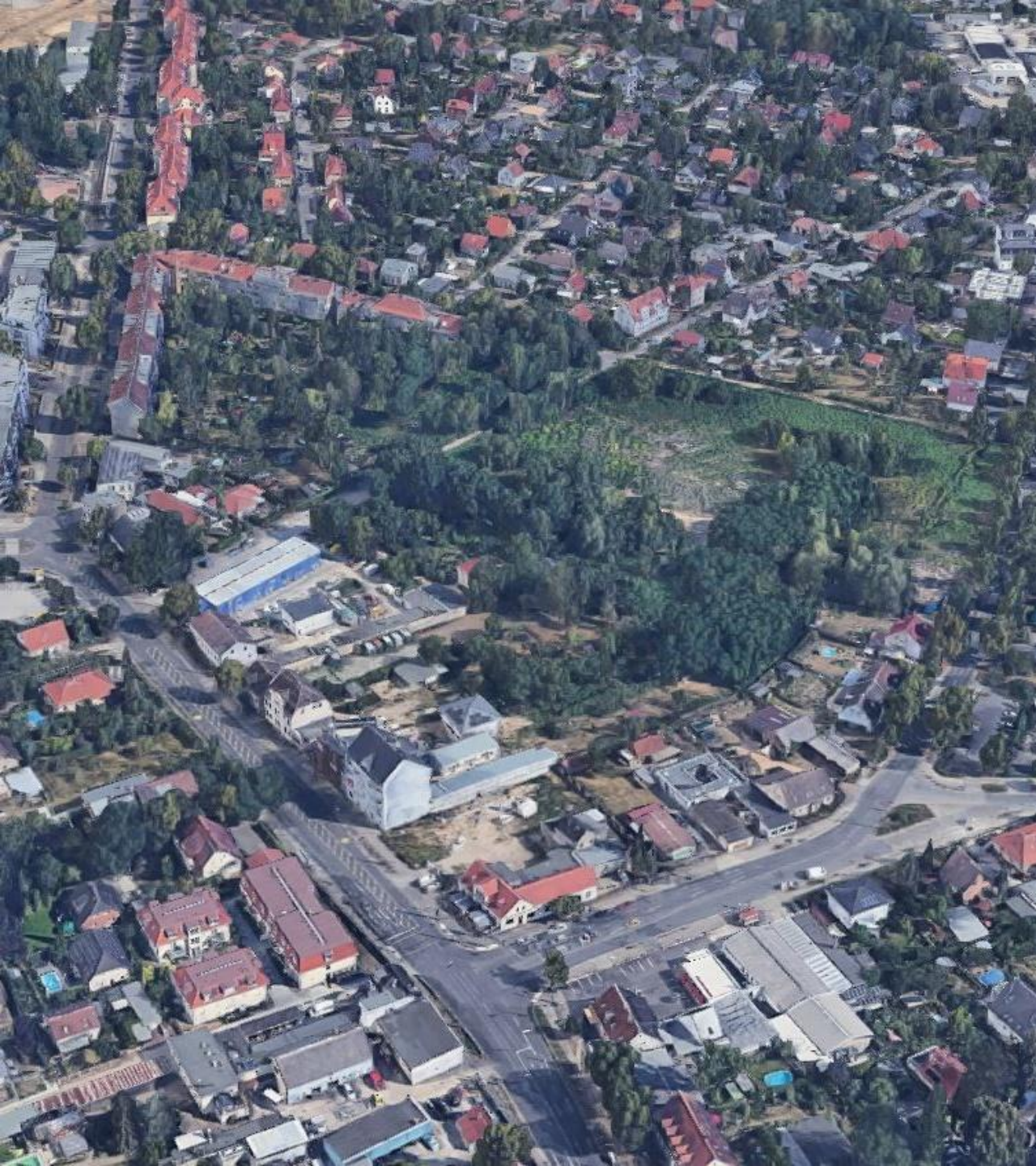


Quelle: ALKIS Geoportal Berlin / Stadtkontor

# Wie geht es weiter mit dem B-Plan 3-72?



Quelle: Stadtkontor



# Inhalte und Ziel von Stellungnahmen

## Inhalte

- Ihre Bedenken, Hinweise und Anregungen
- Ihre Vorschläge zur Verbesserung
- Wichtig: möglichst konkret auf Inhalte des Bebauungsplans eingehen

## Ziel

- Information der Öffentlichkeit
- Alle wichtigen Interessen werden erkannt, richtig eingeschätzt und in die Planung einbezogen

03

BETEILIGUNG



**IHRE FRAGEN,  
ANMERKUNGEN  
UND HINWEISE**

**MÖGLICHKEIT ZUR  
MÜNDLICHEN  
STELLUNGNAHME**



04

AUSKLANG



**AUSTAUSCH,  
GESPRÄCHE,  
FRAGEN**

**IHRE MÖGLICHKEIT  
ZUR  
SCHRIFTLICHEN  
STELLUNGNAHME**

