

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Rahmenplan Blankenburger Süden – Quartier Süd

Der Senat von Berlin
- Stadt II W 43 -
Tel.: 90173 4206

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über den
Rahmenplan Blankenburger Süden - Quartier Süd

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Begründung

1. Zusammenfassung

Mit dem Rahmenplan Blankenburger Süden - Quartier Süd wird die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Quartiers Süd innerhalb des Projektverbundes Blankenburger Süden im Ortsteil Heinersdorf (Bezirk Pankow) räumlich und konzeptionell konkretisiert. Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 57 Hektar.

Der Rahmenplan bildet die fachübergreifende Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers, die städtebaulich-funktionale Masterplanung sowie die anschließenden Bauleitplanverfahren. Er konkretisiert die städtebaulichen Entwicklungsziele für die künftige Nutzungsverteilung, die Hochbau- und Freiraumentwicklung, die Erschließung, die soziale Infrastruktur sowie die Anforderungen an Klimaresilienz und nachhaltige Mobilität.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit rund 3.450 Wohnungen, Gewerbeflächen für den produktionsgeprägten Bereich (sogenannten EpB-Flächen), einer vierzügigen Grundschule mit wettkampfgerechten Außensportanlagen, lokalen

Versorgungsangeboten sowie einem attraktiven Grün- und Freiraumnetz u. a. durch den Erhalt von Waldflächen und besonders geschützten bzw. erhaltenswerten Biotopen. Grundlage des Rahmenplans ist das erstplatzierte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept, das 2025 im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs erarbeitet wurde.

2. Ausgangslage

a) Hintergrund / Einordnung in den Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen Blankenburger Süden

Berlin steht weiterhin vor der großen Aufgabe, ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung bereitzustellen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 benennt hierfür neben der Innenentwicklung die Entwicklung neuer Stadtquartiere als wesentlichen Baustein der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung. Der Projektverbund Blankenburger Süden gehört zu den hierfür identifizierten Potenzialflächen und ist deswegen eines der sogenannten Neuen Stadtquartiere des Landes Berlin.

Der Projektverbund Blankenburger Süden befindet sich im Bezirk Pankow und umfasst drei räumlich zusammenhängende Quartiere: die Alte Gärtnerei Heinersdorf sowie die Quartiere Nord und Süd. Gemessen an der Zahl der projektierten Wohneinheiten ist der Projektverbund Blankenburger Süden das derzeit größte in Planung befindliche Stadtentwicklungsprojekt im Land Berlin. Im Hinblick auf alle drei Quartiere ist die Entwicklung von rund 8.600 Wohnungen, Gewerbeflächen u. a. für produzierendes Gewerbe, dem gesamtstädtisch bedeutsamen neuen Straßenbahnbetriebshof Nordost, mehreren Grund- und weiterführenden Schulen, Kitas in Abhängigkeit der Ergebnisse von Bedarfsprüfungen und weiteren sozialen und kulturellen Angeboten sowie Grün- und Freiflächen geplant. Diese Entwicklungsziele wurden planerisch in einem Struktur- und Nutzungskonzept (SNK) zusammengefasst, welches am 08. April 2025 vom Senat beschlossen wurde.

Grundlage des SNK waren die Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 165 Absatz 4 BauGB für den Projektverbund Blankenburger Süden, deren Durchführung am 30.08.2016 beschlossen wurde. Die VU wurden Anfang 2026 inhaltlich abgeschlossen. Parallel zum VU-Prozess erfolgte am 15.09.2017 der Einleitungsbeschluss für die erforderliche FNP-Änderung 09/17 Neues Stadtquartier Blankenburger Süden. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit für das FNP-Änderungsverfahren wurde vom 06.05. bis 05.06.2026 durchgeführt.

Im 3. Quartal 2026 wird ein Senatsbeschluss (Grundsatzbeschluss) angestrebt, in dem die grundsätzlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis genommen und die auf Grundlage dieser Ergebnisse empfohlenen weiteren Schritte bestätigt werden sollen. Der Grundsatzbeschluss wird als Doppelkopfvorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und der Senatsverwaltung für Mobilität,

Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) dem Senat zur Beschlussfassung und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt.

b) Quartier Süd im Projektverbund Blankenburger Süden

Das Quartier Süd ist Teil des Projektverbundes Blankenburger Süden und entsteht auf den Flächen des heutigen Gewerbegebiets Heinersdorf. Es weist eine komplexe Grundstücksstruktur mit rund 15 verschiedenen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie untergeordneten Flächen im Eigentum des Landes Berlin auf. Zwar sind derzeit mehrere Gewerbebetriebe ansässig, aktuell liegen aber auch große Teile des Areals brach oder sind untergenutzt. Das Gewerbegebiet wird östlich vom Schmöckpfehlgraben, einem Gewässer II. Ordnung, das in die Panke mündet, begrenzt.

Im Jahr 2022 unterbreiteten vier Grundstückseigentümer, die große Teile des Plangebietes inklusiver wesentlicher Schlüsselgrundstücke besitzen, dem Land Berlin ein Kooperationsangebot zur Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers, bei dem v. a. Wohnungsbau in Holz-Modulbauweise entstehen soll. In der Folge wurden intensive Abstimmungen zur Entwicklung des Gebietes geführt. Dabei zeigten sich sowohl unter den Eigentümerinnen und Eigentümern als auch in der Abstimmung mit SenStadt teilweise unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung.

Als Planungsvorgabe wurde in Abstimmung mit SenWiEnBe frühzeitig entschieden, dass ein Teil der im Bestand genutzten Gewerbeflächen gesichert und sukzessive zu einem modernen Gewerbestandort für produktionsgeprägte Betriebe entwickelt werden soll. Die bestehenden und neu entstehenden Potentiale sollen darüber hinaus für den Bau von bis zu 4.000 Wohneinheiten, einer 4-zügigen Grundschule sowie ergänzender Infrastrukturen (Kitas in Abhängigkeit der Ergebnisse von Bedarfsprüfung, Nahversorgung, soziale Einrichtungen für das Quartier) aktiviert werden.

Diese Entwicklungsziele wurden bereits im Struktur- und Nutzungskonzept Blankenburger Süden festgehalten und waren Grundlage für einen 2025 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Der Wettbewerb wurde parallel zum VU-Prozess Blankenburger Süden durchgeführt, um frühzeitig die Umsetzung des Quartiers Süd vorzubereiten.

3. Rahmenplan Quartier Süd

a) Aufgabe des Rahmenplans

Der Rahmenplan stellt die informelle Zielkonzeption für die Entwicklung des Quartiers Süd dar. Er konkretisiert die räumliche Struktur des Quartiers und führt die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Zielsetzungen in einem integrierten plangrafischen Gesamtkonzept zusammen.

Die bauliche Umsetzung für das insgesamt rund 57 ha große Quartier Süd soll in mehreren Bauabschnitten bis voraussichtlich 2037 erfolgen. Angesichts der Dauer und Komplexität der Entwicklung sowie der Baurechtsschaffung in mehreren Teilbebauungsplänen ist der Beschluss des Rahmenplans (vgl. Anlage 1) notwendig, um den weiteren Planungsprozess langfristig konsistent fortzuführen. Der Rahmenplan wägt dabei die verschiedenen Belange und Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet gerecht unter- und gegeneinander ab und entwickelt einen planerischen Lösungsansatz, der zukünftig handlungsleitend sein wird.

Als fachübergreifendes Planungsinstrument schafft der Rahmenplan zudem eine abgestimmte Grundlage für die weitere Planung und dient der Koordinierung der beteiligten Fachdisziplinen: Er bildet den räumlichen und konzeptionellen Orientierungsrahmen für die städtebaulich-funktionale Masterplanung, auf deren Grundlage die nachfolgenden Bauleitplanung erarbeitet wird. Gleichzeitig stellt der Rahmenplan sicher, dass die unterschiedlichen Anforderungen an Wohnungsbau, Freiraumentwicklung, Mobilität, soziale Infrastruktur, Klimaanpassung und Umweltbelange bereits in einem frühen Planungsstadium aufeinander abgestimmt werden.

b) Erarbeitungs- und Abwägungsprozess / Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Erarbeitung des Rahmenplans knüpfte unmittelbar an den städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb an, der im September 2025 mit der Vergabe des ersten Preises an das Berliner Büro STUDIO RW abgeschlossen wurde. Das prämierte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept wurde zwischen März 2026 und Juli 2026 unter Berücksichtigung der Überarbeitungshinweise des Preisgerichts, der Vorprüfenden sowie der einzubeziehenden Senatsverwaltungen weiterentwickelt und in den Rahmenplan übersetzt.

Die betroffenen Fachbehörden wurden bereits bei der Wettbewerbsvorbereitung umfassend beteiligt und um Stellungnahmen zur Auslobung gebeten. Die umfangreichen Rückmeldungen wurden geprüft und überwiegend in der Auslobungsunterlage berücksichtigt. So waren als verbindliche Vorgaben u. a. die bereits weit fortgeschrittenen Planungen zur Verlängerung der Straßenbahnlinie M2 und die vorliegenden Straßenplanungen (Netzele-

mente 1, 2 und 4 der Verkehrslösung Heinersdorf inkl. deren Zusammentreffen am Schlüsselknoten) im Wettbewerbsverfahren gesetzt. Weiterhin wurde in enger Abstimmung mit der SenMVKU Abt. III die maximale Ausdehnung der Bauflächen im Übergang zu den bestehenden Freiräumen festgelegt, um zugleich dem Wohnungsbau und dem Erhalt hochwertiger Grünstrukturen nachzukommen. Weitere Rahmensetzungen, z. B. die Berücksichtigung einer 4-zügigen Grundschule mit wettkampfgerechten Außensportanlagen und der Erhalt von mindestens 6,4 ha EpB-konformen Gewerbeflächen, wurden bereits im Zuge der Erarbeitung des Struktur- und Nutzungskonzeptes festgelegt.

Mit den betroffenen Fachbehörden wurden im Zuge des Rahmenplanprozesses zahlreiche themenbezogene Abstimmungen geführt. Im Rahmen einer Zwischenpräsentation im Mai 2025 konnten zudem weitere Stellungnahme zum städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept an SenStadt übermittelt werden. Die Hinweise wurden in den Rahmenplan übernommen. Hinsichtlich der gewerblichen Belange wird derzeit zudem ein Gewerbeentwicklungskonzept für den gesamten Projektverbund Blankenburger Süden erarbeitet. Ergebnisse liegen voraussichtlich im 4. Quartal 2026 vor. Erste Erkenntnisse hieraus wurden laufend bei der Erstellung des Rahmenplans berücksichtigt.

Vor und während des Wettbewerbsverfahrens wurde außerdem eine umfangreiche Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit durchgeführt: Zur Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung fand eine Online-Beteiligung und eine öffentliche Veranstaltung statt. Ziel war es, die Öffentlichkeit über das Wettbewerbsverfahren und dessen Ablauf zu informieren sowie konkrete Wünsche für die Entwicklung des Quartiers Süd einzuholen. Zudem wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, als Gäste am Preisgericht teilzunehmen. Insgesamt wurden drei Gästeplätze vergeben. Die Ergebnisse der vorlaufenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurden den am Wettbewerb teilnehmenden Planungsteams als Anlage zur Auslobungsunterlage zur Verfügung gestellt. Während des Wettbewerbsverfahrens war eine Beteiligung und Information der Öffentlichkeit aufgrund der erforderlichen Anonymität innerhalb des Wettbewerbs gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) nicht möglich. Die Preisgerichtssitzung zum Abschluss des Wettbewerbs wurde als zweiteilige Veranstaltung organisiert: Im ersten Teil der Preisgerichtssitzung wurden die Wettbewerbsbeiträge dem Preisgericht und interessierten Bürgerinnen und Bürgern in einer öffentlichen Abendveranstaltung vorgestellt. Der zweite Teil der Preisgerichtssitzung fand am darauffolgenden Tag unter Beteiligung der drei Gäste aus der Bürgerschaft statt und endete mit der Wahl des Siegerentwurfs. Nach dem Abschluss des Wettbewerbs wurden die Wettbewerbsbeiträge in der KUNSTHALLE am Hamburger Platz nahe des Projektgebietes öffentlich ausgestellt. Die prämierten Entwürfe sind ergänzend auf dem Internetauftritt der SenStadt öffentlich einsehbar.

4. Inhalte des Rahmenplans

Zur Konkretisierung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen für die Entwicklung des Quartiers Süd grenzt der Rahmenplan Blankenburger Süden – Quartier

Süd in erster Linie die Baufelder von den Erschließungsflächen sowie den Grün- und Freiflächen ab und legt dadurch das städtebauliche Grundgerüst fest. Für die Baufelder selbst werden Nutzungen und Geschosshöhen (min./max.) sowie städtebaulich bedeutsame Raumkanten und die Lage der drei Höhenakzente vorgegeben.

Weiterhin gibt der Rahmenplan die geplante Freiraumstruktur differenziert wieder und stellt die geplanten Grün- und Freiflächen sowie öffentliche Platzflächen dar.

Der Rahmenplan zeigt außerdem die Grundsätze der inneren Erschließung und die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Erschließung. Ziel ist, dass nachhaltige Mobilitätsformen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr haben und das gesamte Quartier Süd entsprechend autoarm konzipiert ist.

Im Folgenden werden die Kerninhalte des Rahmenplans für die Themenbereiche *Städtebauliches Konzept und Nutzungsstruktur, Freiraumstruktur, Erschließung und Mobilität* sowie *Klima, Nachhaltigkeit und Regenwasserbewirtschaftung* beschrieben.

a) Städtebauliches Konzept und Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept für das Quartier Süd ermöglicht die Schaffung eines zukunftsfähigen,utzungsgemischten und autoarmen Quartiers mit rund 3.450 Wohnungen sowie hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Das Quartier Süd wird als zusammenhängender Siedlungskörper mit unterschiedlichen Nutzungscharakteren und räumlichen Prägungen entwickelt, der durch zwei lineare Strukturen – den naturnahen Schmöckpfuhlgraben und die geplante Straßenbahntrasse als Rückgrat der verkehrlichen Erschließung – gegliedert wird.

Im Quartier treffen urbane Räume auf landschaftlich eingebetteten Wohnlagen. Dadurch entsteht eine attraktive und vielfältige Mischung aus Wohnen, Arbeiten, sozialer Infrastruktur, öffentlichen Freiräumen und Angeboten für die Nachbarschaft. Auf den Erhalt und die Integration bestehender Natur- und Freiraumstrukturen wird besonderer Wert gelegt. Insbesondere der Schmöckpfuhlgraben und die bestehenden Waldflächen werden zugänglich und erlebbar. Zudem ist vorgesehen, einen Großteil der Wohngebäude mit einem Holz-Modulbausystem zu errichten und dadurch CO₂-Emissionen einzusparen.

In den Randbereichen und im Übergang zu den Bestandsquartieren ist eine niedrigere Bebauung mit vier bis fünf Geschossen zur städtebaulichen Vermittlung geplant. Im übrigen Quartier ist eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung vorgesehen. Zur Schaffung einer differenzierten Dachlandschaft sind punktuell auch bis zu sieben Geschosse möglich. Im Bereich der Quartiersmitte sowie an der nördlichen stadträumlichen Freifläche sieht das städtebauliche Konzept außerdem für die intuitiven Orientierung im Quartier drei Höhenakzente mit maximal zehn Geschossen vor.

Innerhalb des Quartiers Süd ist die Entwicklung von vier überwiegenden Wohnquartieren – Teilquartier Nordwest (Baufelder A1-8 und B1-5), Teilquartier Nordost (Baufelder C1-2 und Schulstandort), Teilquartier Südost (Baufelder D1-7), Teilquartier Südwest (Baufelder E1-4)

sowie einem Gewerbequartier vorgesehen. Westlich der Blankenburger Straße ist ein mischgenutztes Baufeld mit gewerblicher Prägung vorgesehen (F1).

An der räumlichen Schnittstelle zwischen den Teilquartieren Nordwest, Nordost, Südost und dem Gewerbequartier wird eine lebendige Quartiersmitte entstehen, die als räumlich-funktionales Zentrum des gesamten Quartiers fungiert und Nahversorgungsangebote, soziale und nachbarschaftliche Nutzungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die dort vorgesehene Straßenbahnhaltestelle bündelt. Die geplante vierzügige Grundschule entsteht im Teilquartier Nordost. Das Schulgebäude soll sich zur Quartiersmitte orientieren und trägt dadurch zur Belebung bei. Die Freiflächen der Schule inklusive der wettkampfgerechten Außensportanlagen werden im Übergang zu den bestehenden Waldflächen angeordnet, möglichst naturnah gestaltet und können zu einer besonderen Programmatik der Schule beitragen.

Mittig im Quartier befinden sich zwei große Gewerbebaufelder. Sie werden über eine Erschließungsschleife angebunden, deren Lage derzeit im Gewerbeentwicklungskonzept unter Berücksichtigung künftiger Grundstückszuschnitte sowie der bestehenden Rahmenbedingungen konkretisiert wird. Durch räumlich gefasste Baufluchten soll das Gewerbegebiet an seinen Rändern sowohl städtebaulich gefasst werden als auch eine lärmschützende Kante erhalten. Für die unmittelbar an die Gewerbebereiche angrenzenden Baufelder sind städtebauliche und, sofern erforderlich, gebäudeintegrierte Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm vorzusehen.

Ein weiteres Ergebnis des Gewerbeentwicklungskonzeptes ist, dass sich der im SNK vorgesehene Umfang an Mischbauflächen aufgrund der erwartbaren einschränkten Nachfrage nach wohnverträglichem Gewerbe nicht vollständig im ursprünglich intendierten Umfang umsetzen lässt. Die Mischbauflächen wurden daher im Rahmenplan reduziert, dafür aber strategisch besonders günstig um den geplanten Quartiersplatz und an den Randbereichen des Gewerbes verortet. So kann die Quartiersmitte belebt und Wohnnutzungen besser lärmabgewandt angeordnet werden. Für das Teilquartier Südost ist im weiteren Planverfahren, insbesondere im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanung, zu prüfen, ob aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auch hier eine mischgenutzte Pufferzone im Übergangsbereich zum Gewerbe erforderlich ist oder ob eine reine Wohnnutzung mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen ermöglicht werden kann.

Städtebauliche Kennzahlen

Die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Kennzahlen wurden auf Grundlage des aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes ermittelt und orientieren sich an städtebaulichen Faktoren wie eine ortsverträgliche Dichte und eine angemessene Vermittlung zur umgebenden Bestandsbebauung bei der Wahl und Verteilung der Gebäudehöhen. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Anforderungen, typologischer Höhenbegrenzungen des avisierten Holzmodulbaus und der Ortsverträglichkeit kann die überschlägige Planungsvorgabe von bis zu 4.000 Wohneinheiten nicht vollständig ausgeschöpft werden. Dieser Höchstwert war zunächst grob und flächenhaft aus dem Struktur-

und Nutzungskonzept abgeschätzt und in die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren eingebracht worden. Zentrales Ziel des Wettbewerbsverfahrens war deswegen auch die Überprüfung dieser überschlägigen Annahme. Als Ergebnis erreichten alle zwölf Wettbewerbsbeiträge im Mittel 3.456 Wohneinheiten. Die rund 3.450 Wohneinheiten des vorliegenden Rahmenplans entsprechen somit dem Durchschnitt und sind insofern innerhalb der abgestimmten Baufelder plausibel und städtebaulich angemessen. Im Vergleich zum Wettbewerbsverfahren konnte die ursprünglich im erstplatzierten Beitrag vorgesehene Zahl von 3.298 Wohneinheiten durch die anschließende Überarbeitung nochmals erhöht werden. Im Zuge der weiterführenden Masterplanung sowie durch die im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren durchzuführenden Fachuntersuchungen können sich die Kennzahlen noch verändern.

Größe Plangebiet gesamt	rund 567.000 m ²
Größe Baufelder Wohnen	rund 119.000 m ²
Größe Baufelder gemischte Nutzung	rund 29.000 m ²
Größe Baufelder EpB-konformes Gewerbe	rund 70.000 m ²
Größe Baufeld Grundschule inkl. Freifläche	rund 15.000 m ²
Größe Baufelder Quartiersgaragen	rund 3.500 m ²
Verkehrsflächen (interne Haupteinschließung, Wohnwege, Straßenbahn) <i>exklusive übergeordneter Straßen</i>	rund 73.000 m ²
öffentliche Grün- und Freiflächen	rund 197.000 m ²
Bruttogeschossfläche Wohnen *	rund 345.000 m ²
Bruttogeschossfläche gewerbliche Nutzung in mischgenutzten Gebäuden außerhalb der Gewerbeflächen *	rund 18.000 m ² (davon max. 2.000 m ² Verkaufsfläche für Nahversorgung)
Anzahl Wohnungen * <i>(Annahme: 1 Wohnung = 100 m² BGF Wohnen)</i>	rund 3.450 Wohnungen
Anzahl Einwohnende * <i>(Annahme: 2 Einwohnende je Wohnung)</i>	rund 6.900 Einwohnende
Stellplatzbedarf Wohnen <i>0,3 Stellplätze / Wohnung</i>	1.035 Stellplätze
durchschnittliche GRZ * <i>bezogen ausschließlich auf die im Rahmenplan dargestellten Baufelder, exklusive der Gewerbeflächen</i>	0,45

durchschnittliche GFZ *	2,5
<i>bezogen ausschließlich auf die im Rahmenplan dargestellten Baufelder, exklusive der Gewerbeflächen</i>	

** gemäß städtebaulich-freiraumplanerischem Konzept*

b) Freiraumstruktur

Innerhalb des Quartiers Süd werden differenzierte Grün- und Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren entstehen: Der Schmöckpfuhlgrabens wird in das städtebauliche Konzept integriert und erfüllt dabei sowohl ökologische als auch soziale Funktionen. Die vorhandene Vegetation wird weitgehend erhalten und der Biotopverbund geschützt. Intensive kommerzielle Nutzungen entlang des Grabens werden bewusst vermieden, um die ökologische Funktion des Grabenbereichs nicht negativ zu beeinflussen. Die vorhandene öffentliche Fußwegeverbindung entlang des Schmöckpfuhlgrabens wird erhalten und aufgewertet.

Die Ränder der Baufelder sind im Übergang zum bestehenden Siedlungs- und Landschaftsraum landschaftlich geprägt. Zwischen Teilquartier Nordwest und Schmöckpfuhlgraben entsteht eine grüne Gewässerpromenade als öffentlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Die bestehenden Waldflächen werden überwiegend erhalten und nur behutsam durch Wege erschlossen. Für die Vernetzung des Quartiers Süd mit seiner Umgebung werden Wegeverbindungen in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum dargestellt.

Innerhalb der Wohnquartiere bzw. Baufelder entstehen private wohnungsnahe, grüne Höfe mit Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie Flächen zur nachbarschaftlichen Aneignung.

Die als öffentliche Grünflächen konzipierten „grünen Finger“ in den Teilquartieren Nordost und Südost fungieren als besondere Verbindungselemente zwischen den Baufeldern und dem dortigen baumbestandenen Naturraum. Sie dienen zudem der Regenwasserbewirtschaftung bzw. Klimaanpassung und als Aufenthalts- und Aneignungsflächen für die Quartiersbewohnenden.

Die Erschließungsflächen im Quartier Süd werden durch Straßenbäume und multifunktionale Flächen als grüne geprägte Bewegungsräume erlebbar. Für die Straßenbahntrasse ist die Herstellung eines Grüngleises sowie einer durchgehenden Baumallee vorgesehen. Entlang der Trasse sind zudem vier stadträumlich gefasste Platz- und Freiflächen angeordnet, die je nach Lage unterschiedliche freiraumbezogene Nutzungen und Prägungen aufweisen: Der südliche Platz innerhalb der Gewerbeflächen eignet sich besonders für lärmintensive Sport- und Freizeitnutzungen. Der Platz an der Schule soll in Synergie mit der Schulnutzung konzipiert werden. Der zentrale Quartiersplatz soll durch attraktive EG-Zonen und die Nähe zu den beiden Lebensmittel-Nahversorgern zum lebendigen Mittelpunkt des Quartiers werden. Der nördliche Platz eignet sich schließlich besonders für weniger lärmintensive Sport- und Freizeitnutzung sowie gemeinschaftliche Nutzungen.

Im Rahmenplan sind entsprechend seiner Darstellungstiefe keine Ausgleichs- und Ersatzflächen für Eingriffe in Natur, Landschaft und Fauna dargestellt. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen Blankenburger Süden wurden aber bereits zahlreiche Untersuchungen zu den landschaftsökologischen Grundlagen des Plangebiets durchgeführt. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die notwendigen Eingriffe vollständig innerhalb des Quartiers Süd ausgeglichen werden können. Erhebliche Aufwertungspotentiale bestehen insbesondere bei den heute großflächig vollversiegelten Flächen des Plangebietes. Die Art und der genaue Umfang benötigter Ausgleichs- und Ersatzflächen wird im Rahmen der nachfolgenden Planverfahren (Masterplanung, Bebauungsplanverfahren) durch entsprechende Fachgutachten ermittelt.

c) Erschließung und Mobilität

Die Erschließungs- und Mobilitätsstruktur des Quartiers Süd, die im Rahmenplan dargestellt ist, folgt dem Leitbild eines autoarmen und auf den Umweltverbund ausgerichteten Stadtquartiers. Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität sowie für sichere und qualitätsvolle öffentliche Räume zu schaffen.

Der öffentliche Personennahverkehr bildet das Rückgrat der Quartierserschließung. Wesentliche Grundlage ist die in Planung befindliche Verlängerung der Straßenbahnlinie M2, durch die das Berliner Zentrum (Alexanderplatz) in etwa 25 Minuten und die Ringbahn (S Prenzlauer Allee) in ca. 12 Minuten erreicht wird. Im Quartier Süd ist eine Straßenbahnhaltstelle im Bereich der Quartiersmitte geplant. Eine weitere Haltestelle befindet sich in der Blankenburger Straße westlich des Teilquartiers Süd (Baufelder E). Der überwiegende Teil der Baufelder liegt damit innerhalb eines idealen 300 m Erschließungsradius. Ein 400 m Radius zur Haltestelle deckt sämtliche Baufelder ab.

Ergänzend wird ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegeverbindungen entwickelt, das die einzelnen Nachbarschaften miteinander sowie mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum verknüpft.

Der motorisierte Individualverkehr (MIV) soll regelhaft auf die quartiersinternen Hauptverkehrsstraßen beschränkt bleiben. Es gibt deswegen nur zwei Zufahrten, die von der übergeordneten Erschließung in das Quartier Süd abzweigen – die nördliche Erschließung vom Netzelement 4, die südliche Erschließung vom Netzelement 2. Eine Verbindung dieser zwei internen Hupterschließungsstraßen ist für den MIV zur Verkehrsberuhigung nicht vorgesehen und nur für Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen bzw. im Havariefall möglich. Dies wird durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schraken, Poller o. Ä.) durchgesetzt.

Die gewerblichen Baufelder werden von den internen Hauptstraßen mit einer Ringerschließung erschlossen. Die konkrete Lage der Ringerschließung wird aktuell in einem separaten Konzept unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und bestehenden Nutzungen erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Masterplanung sowie die Bebauungsplanverfahren ein.

Stellplätze (0,3 Stellplätze je Wohnung) werden ausschließlich – mit Ausnahme von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen sowie Servicestellplätzen (Pflegedienst, Handwerksdienstleistungen etc.) – in Quartiersgaragen angeboten. Die Quartiersgaragen sind an den Quartierseingängen bzw. im Bereich der Quartiersmitte verortet. Die innere Quartiersstruktur kann hierdurch verkehrsberuhigt werden und attraktive Aufenthalts- und Bewegungsräume anbieten.

d) Klima, Nachhaltigkeit und Regenwasserbewirtschaftung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines klimaangepassten und ressourcenschonenden Quartiers. Die im Rahmenplan dargestellte städtebauliche Struktur und die Freiraumplanung berücksichtigen Anforderungen an Klimaanpassung, insbesondere hinsichtlich zunehmender Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregenereignisse.

Die Entwicklung folgt dem Prinzip einer blau-grünen Infrastruktur und einer wassersensiblen Quartiersgestaltung. Ziel ist es, Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten, zu nutzen, zu verdunsten und zu versickern. Hierzu werden Retentions- und Versickerungsflächen sowie multifunktional nutzbare Freiräume vorgesehen und über das gesamte Quartier verteilt. Aufgrund der derzeitigen Vollversiegelung großer Teile des Plangebietes sind gegenüber dem Ist-Zustand erhebliche Verbesserungen zu erwarten.

Durch die Vernetzung von Grünräumen, eine klimaangepasste Freiraumgestaltung, die Sicherung von Luftaustauschbahnen sowie eine Begrenzung versiegelter Flächen werden die Voraussetzungen für ein klimaresilientes Quartier geschaffen.

Im Quartier Süd soll serieller und modularer Holzbau die Mehrheit der Wohngebäude ausmachen. Dies bietet die Möglichkeit für eine ressourcenschonende Bauweise, die den Ausstoß von CO₂-Emissionen reduziert und gleichzeitig CO₂ bindet. Darüber hinaus soll ein Großteil der Dachflächen begrünt und für die Stromerzeugung und Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden. Eine gute Ausstattung des Quartiers Süd mit baumbestandenen Grün- und Freiflächen und der überwiegende Erhalt der bestehenden Waldflächen sorgt durch die Verschattung für angenehme Temperaturen und schafft zudem CO₂-Senken, die anderweitig entstehende Treibhausgas-Emissionen, z. B. durch den motorisierten Individualverkehr, ausgleichen können.

Weiterhin trägt auch die autoarme und auf den Umweltverbund ausgerichtete verkehrliche Erschließung des Quartiers zur Reduzierung von Treibhausgas-Emissionen bei, indem vermehrt die Verkehrsarten des Umweltverbundes genutzt werden und der Autoverkehr entsprechend reduziert wird. Zentrale Quartiersgaragen an den Eingängen des Quartiers, ein attraktives öffentliches Mobilitätsangebot durch die Straßenbahnlinie M2 sowie eine fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung der Straßenräume tragen zur Begünstigung des Umweltverbundes und einer Reduzierung des Autoverkehrs bei. Durch die gute Erreichbarkeit wohnortnaher Versorgungseinrichtungen wird ein Quartier der kurzen Wege geschaffen.

5. Nächste Schritte der Planung und Vorbereitung der Umsetzung

Auf Basis des Rahmenplans wird die funktionale Masterplanung erarbeitet, in der die städtebaulichen Zielsetzungen mit den Anforderungen der Fachplanungen – insbesondere in den Bereichen Mobilität, technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Klima, Freiraum/Natur- und Artenschutz sowie soziale Infrastruktur – zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit vertieft werden.

Parallel werden die bauleitplanerischen Verfahren vorbereitet und begonnen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Konkretisierung der Planung ein.

Die Umsetzung des Quartiers Süd erfolgt abschnittsweise. Die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche wird unter Berücksichtigung der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur sowie der verkehrlichen Erschließung vorbereitet.

6. Anlagen

- Anlage 1: Rahmenplan Blankenburger Süden – Quartier Süd

Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Aus dem Beschluss des Rahmenplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf Privathaushalte oder Wirtschaftsunternehmen. Der Rahmenplan entfaltet als informelles Planungsinstrument keine unmittelbare Rechtswirkung. Etwaige Investitions- und Baukosten entstehen erst im Zuge der späteren Umsetzung des Quartiers Süd sowie nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Diese sind nicht Gegenstand der vorliegenden Senatsvorlage.

Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch den Beschluss des Rahmenplans entstehen dem Land Berlin keine zusätzlichen unmittelbaren Ausgaben.

Die Kosten für die Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs werden von der Eigentümergemeinschaft Gartenstadt Heinersdorf als Mitauslobende mitgetragen.

Etwaige finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsphasen, insbesondere der Masterplanung, der Bauleitplanung sowie der späteren Realisierung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Über diese wird im jeweiligen Fach- und Haushaltszusammenhang gesondert entschieden.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Rahmenplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als zentrale Zielsetzungen für die Entwicklung des Quartiers Süd.

Mit dem Rahmenplan werden die konzeptionellen Grundlagen für ein klimaresilientes Quartier geschaffen, das auf die zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel (Hitzeperioden, Trockenheit und Starkregenereignisse) reagiert. Ein wesentliches Entwicklungsziel ist die Realisierung eines zusammenhängenden blau-grünen Freiraumsystems, das Erholungsfunktion, Klimaanpassung, Biodiversität und Regenwasserbewirtschaftung integriert.

Die Planung verfolgt das Ziel einer möglichst naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Quartiers. Durch dezentrale Maßnahmen der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung sowie durch die Entsiegelung heutiger Asphaltflächen und die Entwicklung von neuen Retentionsräumen soll der Wasserhaushalt des Quartiers stabilisiert werden.

Die städtebauliche und freiraumplanerische Struktur unterstützt zudem die Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen. Durch die Vernetzung von Grünflächen, die Sicherung von Durchlüftungsbeziehungen, die Schaffung schattiger Aufenthaltsbereiche sowie die Integration klimaaktiver Vegetationsstrukturen werden wichtige Voraussetzungen für ein

klimaangepasstes Wohnumfeld geschaffen. Gleichzeitig trägt die Entwicklung vielfältiger Grün- und Freiräume zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Stärkung ökologischer Funktionen bei.

Die bestehenden Waldflächen und die neuen baumbestandenen Grün- und Freiflächen bieten nicht nur Schatten und sorgen für klimatische Entlastung, sondern erhalten bzw. schaffen zudem CO₂-Senken, die zum bilanziellen Ausgleich nicht vermeidbarer Treibhausgasemissionen z. B. durch den motorisierten Verkehr beitragen.

Der modulare und serielle Holzbau, der den überwiegenden Anteil der Wohngebäude im Quartier Süd ausmachen soll, bietet die Möglichkeit einer ressourcenschonenden Bauweise, die den Ausstoß von CO₂-Emissionen erheblich reduziert und gleichzeitig CO₂ bindet.

Darüber hinaus schafft der Rahmenplan die räumlichen Voraussetzungen für eine klimaverträgliche Mobilität, indem der Umweltverbund priorisiert wird. Maßnahmen sind insbesondere die geplante Straßenbahnanbindung sowie die Schaffung von zentralen Quartiersgaragen und attraktiven Fuß- und Radverkehrsverbindungen. Auch die Anforderungen an eine energieeffiziente und ressourcenschonende Quartiersentwicklung werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung. Die konkrete Ausgestaltung und rechtliche Sicherung der klima- und umweltbezogenen Maßnahmen erfolgt in den nachfolgenden Planungsschritten, insbesondere im Rahmen der Masterplanung, der Bauleitplanung sowie der erforderlichen Fachplanungen.

Berlin, den 29.09.2026

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

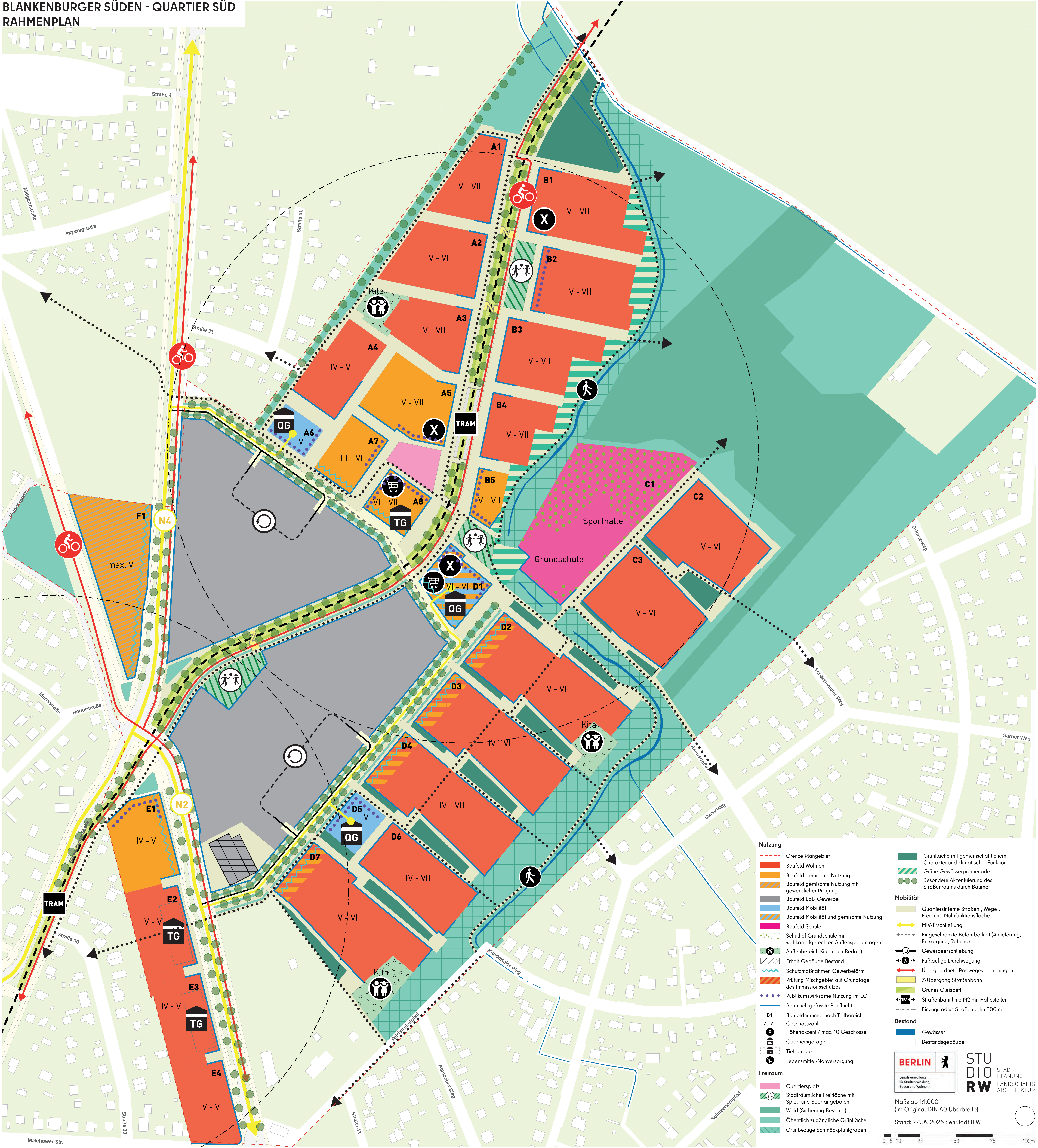
Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BLANKENBURGER SÜDEN - QUARTIER SÜD
RAHMENPLAN



Nutzung

- Grenze Plangebiet
- Baufeld Wohnen
- Baufeld gemischte Nutzung
- Baufeld gemischte Nutzung mit gewerblicher Prägung
- Baufeld EpB-Gewerbe
- Baufeld Mobilität
- Baufeld Mobilität und gemischte Nutzung
- Baufeld Schule
- Schulhof Grundschule mit wettkampfgerechten Außensportanlagen
- Außenbereich Kita (nach Bedarf)
- Erhalt Gebäude Bestand
- Schutzmaßnahmen Gewerbelärm
- Prüfung Mischgebiet auf Grundlage des Immissionsschutzes
- Publikumswirksame Nutzung im EG
- Räumlich gefasste Bauflucht
- Baufeldnummer nach Teilbereich
- Geschosszahl
- Höhenakzent / max. 10 Geschosse
- Quartiersgarage
- Tiefgarage
- Lebensmittel-Nahversorgung

Freiraum

- Quartiersplatz
- Stadträumliche Freifläche mit Spiel- und Sportangeboten
- Wald (Sicherung Bestand)
- Öffentlich zugängliche Grünfläche
- Grünbezüge Schmöckpflughgraben

Grünfläche mit gemeinschaftlichem Charakter und klimatischer Funktion

Grüne Gewässerpromenade

Besondere Akzentuierung des Straßenraums durch Bäume

Mobilität

- Quartiersinterne Straßen-, Wege-, Frei- und Multifunktionsfläche
- MIV-Erschließung
- Eingeschränkte Befahrbarkeit (Anlieferung, Entsorgung, Rettung)
- Gewerberschließung
- Fußläufige Durchwegung
- Übergeordnete Radwegeverbindungen
- Z-Übergang Straßenbahn
- Grünes Gleisbett
- Straßenbahnlinie M2 mit Haltestellen
- Einzugsradius Straßenbahn 300 m

Bestand

- Gewässer
- Bestandsgebäude

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

STUDIO RW

STADT PLANUNG LANDSCHAFTS ARCHITEKTUR

Maßstab 1:1.000
(im Original DIN A0 Überbreite)

Stand: 22.09.2026 SenStadt II W

0 5 10 25 50 75 100m