

Dokumentation zur Öffentlichkeitsveranstaltung
Bebauungsplanverfahren 3-85 „Dietzgenstraße - Nordend“
14. Oktober 2025



Impressum

Im Auftrag des

Bezirksamts Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Inhalte, Bearbeitung und Layout

STATTBÄU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Hermannstraße 182 | 12049 Berlin
Karsten Hanke | Maximilian Siegmund

in Zusammenarbeit mit

GP PLANWERK GmbH
Uhlandstraße 97 | 10715 Berlin
Siegfried Reibetanz | Ronja Krämer | Tabea Enderle

büro hemeier Landschaftsplanung und Ökologische Gutachten
Werner-Voß-Damm 54a | 12101 Berlin
Margret Hemeier | Verena Rodorff | Camilo Rodorff

Berlin, den 23.10.2025



AUSGANGSLAGE

Die „Friedhöfe Nordend“ sind mit einer Fläche von mehr als 30 ha ein prägender Bestandteil des Ortsteils Rosenthal im Norden des Bezirks Pankow und bestehen aus den drei evangelischen Friedhöfen Gethsemane, Frieden-Himmelfahrt und Zion.

Aufgrund der bereits seit mehreren Jahren rückläufigen Zahl der Bestattungen auf diesen Friedhöfen wird nach Analyse des Friedhofsentwicklungsplans (FEP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aus 2006 ein relevanter Teil der Friedhofsflächen (40%) dauerhaft nicht weiter für Bestattungszwecke benötigt. Der FEP stellt für diese Flächen Potenziale sowohl für eine grüne als auch für eine sonstige Nutzung fest. Für den Teilbereich der umzunutzenden Friedhofsfläche an der Dietzgenstraße weist das bezirkliche Wohnbaukonzept (2016) eine Wohnbaupotenzialfläche aus. Im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mai 2020) ist diese Fläche als Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten eingestuft. Im Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) ist die Friedhofsfläche an der Dietzgenstraße ebenfalls als Wohnungsneubaupotenzial geführt.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse hat das Stadtentwicklungsamt Pankow die STATTBAU GmbH beauftragt, mit der GRUPPE PLANWERK GmbH und dem büro hemeier ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Friedhöfe Nordend zu erarbeiten. Die nicht mehr für Bestattungszwecke benötigten Flächen wurden auf ihre Nutzungseignung untersucht. Nach eingehender Analyse des weiteren Umfelds und des Untersuchungsraums ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und mit der Auftraggeberin und weiteren Akteuren abgestimmt worden.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wurden mit dem Entwicklungskonzept Varianten einer baulichen Entwicklung an der Dietzgenstraße vorgeschlagen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der favorisierten Variante wurde durch das Bezirksamt Pankow der Bebauungsplan 3-85 aufgestellt.



Untersuchungsraum „Friedhöfe-Nordend“, Geoportail Berlin/Digitale farbige Orthophotos 2021 Land Berlin, Bearb. STATTBAU 2021



DOKUMENTATION DER ÖFFENTLICHEN VERANSTALTUNG

zum Bebauungsplanverfahren 3-85 „Dietzgenstraße - Nordend“

am 14. Oktober 2025

auf dem Friedhof Frieden-Himmelfahrt, Dietzgenstraße 128 13158 Berlin.

INFORMATIONSVORANSTALTUNG MIT RUNDGANG AUF DEN FRIEDHÖFEN NORDEND

am 14. Oktober 2025 ab 16 Uhr, Treffpunkt an der Kapelle Friedhöfe Nordend (Eingang B), Dietzgenstraße 128

- 16 Uhr Erkundungstour mit Kindern und Jugendlichen
- 17 Uhr Erkundungstour mit Erwachsenen
- 18 Uhr Vorstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 3-85 „Dietzgenstraße - Nordend“ und des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts Friedhöfe Nordend mit Cornelius Bechtler, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Hinweis: Der Zugang zu den Friedhöfen und der Kapelle ist nicht barrierefrei.

Ihre Meinung zählt!





INHALTE DER VERANSTALTUNG

Am 14. Oktober 2025 fand auf dem Friedhof Frieden-Himmelfahrt die Informationsveranstaltung zum Bauungsplanverfahren 3-85 „Dietzgenstraße – Nordend“ und zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Friedhöfe Nordend statt. Rund 30 interessierte Besucherinnen und Besucher sowie Vertreterinnen und Vertreter des Bezirksamtes Pankow, des evangelischen Friedhofsverbandes und der beteiligten Planungsbüros nahmen daran teil. Der partizipative Prozess wurde durch die Anlaufstelle für Bürger*innen Beteiligung PANKOW BETEILIGT vor Ort begleitet. Zur Unterstützung eines Beteiligungsangebots für Kinder war zudem das bezirkliche Kinder- und Jugendbüro MITBESTIMMEN IN PANKOW vor Ort.



Erkundungstour, GRUPPE PLANWERK

Aufgrund der Witterungsbedingungen und der geringen Zahl an teilnehmenden Kindern und Jugendlichen wurden die beiden geplanten Rundgänge über den Planungsbereich auf den Friedhofsflächen gemeinsam und in verkürzter Form durchgeführt. Während des Rundgangs konnten sich die Teilnehmenden ein Bild von den örtlichen Gegebenheiten machen und Informationen zur aktuellen sowie geplanten Nutzung der Flächen erhalten. Die Route führte von der Kapelle Frieden-Himmelfahrt entlang der Hauptallee bis zur Dietzgenstraße. Die Tiefe einer möglichen Bebauung von der Dietzgenstraße aus war durch eine Markierung ablesbar.



Erkundungstour, GRUPPE PLANWERK

Nach der Erkundungstour über den Friedhof wurden in der Kapelle die Ziele und Zwecke des Bauungsplans 3-85 „Dietzgenstraße – Nordend“ und des städtebaulichen Entwicklungskonzepts Friedhöfe Nordend der Öffentlichkeit vorgestellt und der Ablauf eines Bauungsplanverfahrens erläutert.



Vorstellung der Entwicklungsziele, STATTBÄU

Ziel der Entwicklung ist es, dauerhaft nicht genutzte Friedhofsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen und sie für die Schaffung von Wohnraum zu erschließen. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden Leitlinien für die Planungen aufgestellt. Die favorisierte Bauungsvariante, die Grundlage des Bauungsplanverfahrens ist - die sogenannte Variante „Riegel“ - verfolgt dabei unter dem Leitbild der „Weiterentwicklung der Stadt“ eine klare städtebauliche Fassung der Dietzgenstraße. Die Baukörper orientieren sich am Straßenverlauf und bilden markante Raumkanten mit platzartigen Erweiterungen an den Haupteingängen der Friedhöfe Zion und Frieden-Himmelfahrt.



In der Grundstückstiefe schließen drei weitere Baukörper an, die das vorhandene Erschließungsraster aufnehmen und eine Verbindung zu den angrenzenden Grünflächen herstellen, ohne dabei den pietätvollen Abstand zu den weiterhin aktiven Friedhofsflächen zu verlieren. Entlang der Dietzenstraße schafft eine etwa fünf Meter breite Vorzone Gestaltungsspielräume für begrünte Aufenthaltsbereiche oder gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Die konzentrierte Anordnung der Gebäude ermöglicht geschützte, zusammenhängende Innenhöfe mit hoher



Favorisierte Variante aus dem Entwicklungskonzept, GRUPPE PLANWERK 2021

Aufenthaltsqualität, während Teile des vorhandenen Baumbestands erhalten bleiben. Maßstäblich orientiert sich die Bebauung an den bestehenden Gebäuden in der Dietzenstraße. Durch die Ausrichtung zur Dietzenstraße können aktive Schallschutzmaßnahmen wirkungsvoll umgesetzt werden. Geplant sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, sodass rund 260 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von etwa 26.000 m² entstehen können.

Darüber hinaus werden die Zugänge zu den Friedhöfen aufgewertet: Die historischen Alleen werden bis an die Dietzenstraße herangeführt und die Platzbereiche vor den Eingängen neugestaltet.

Die im Entwicklungskonzept erarbeiteten Ideen bilden die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. In diesem Verfahren werden die städtebaulichen Überlegungen rechtlich verbindlich festgelegt. Zunächst wird ein Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, in dem die geplante Nutzung der Flächen, die Bauweise, Gebäudehöhen, Grün- und Verkehrsflächen sowie Maßnahmen zum Klima- und Lärmschutz festgelegt werden. Begleitend dazu werden Fachgutachten, etwa zu Verkehr, Umwelt und Schallschutz, erstellt. Anschließend erfolgt die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinnen und Bürger, Verbände und Träger öffentlicher Belange können die Pläne einsehen, Anregungen geben und Stellungnahmen abgeben. Diese werden ausgewertet und können zu Anpassungen führen. Am Ende beschließt die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan, der dann den rechtlichen Rahmen für die spätere Umsetzung des Bauvorhabens bildet. Die konkrete städtebauliche und architektonische Ausgestaltung der Bebauung erfolgt anschließend durch die jeweiligen Bauträger auf der Grundlage der rechtlich festgelegten Vorgaben im Bebauungsplan.

Nach der Vorstellung des Verfahrens und der Entwicklungsziele, wurde den Besucherinnen und Besuchern die Möglichkeit für Rückfragen und Diskussionsbeiträge gegeben.

Ein zentrales Thema der Veranstaltung war die Frage nach der Gestaltung der Bebauung an diesem Standort und wie diese im Bebauungsplan abgesichert wird. Die aktuell favorisierte Variante stellt das Ergebnis eines langen Abstimmungsprozesses mit Fachplanerinnen und Fachplanern, zuständigen Behörden sowie weiteren Beteiligten im Rahmen des Entwicklungskonzepts dar. Im anschließenden Bebauungsplanverfahren werden ergänzende Fachgutachten erstellt und die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange überprüft und in der Planung berücksichtigt. Nach Auswertung der Einwendungen, die heute in dieser Veranstaltung geltend gemacht werden können, wird das Konzept gegebenenfalls noch angepasst werden.



Vorstellung der Entwicklungsziele, GRUPPE PLANWERK

Grundlage der Entscheidung über eine Berücksichtigung der Belange ist eine Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen. Der Bebauungsplan legt zudem nur den rechtlichen Rahmen für die zukünftige Bebauung fest, während die konkrete Ausgestaltung durch den jeweiligen Bauträger erfolgt.

Im weiteren Verlauf der Diskussion standen vor allem Fragen zur Infrastruktur im Mittelpunkt. Bezugnehmend auf den Zustand der Straßen 52a und 52b wurde nach einem notwendigen, dem Standard entsprechenden Ausbau des Straßennetzes im Rahmen der Baumaßnahmen auf den Friedhofsflächen gefragt. Es wurde deutlich, dass in ganz Pankow nach wie vor Defizite im Straßenausbau bestehen wie z.B. unbefestigte Straßen oder fehlende Gehwege. Diese Mängel sollen schrittweise behoben werden, was jedoch eine langfristige Aufgabe darstellt und keine direkte Schlussfolgerung aus dem Bebauungsplanverfahren sein wird. Zu Fragen der Stellplatzversorgung des potenziellen Wohnstandortes wird auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren hingewiesen. Im Zuge des Bebauungsplans wird jedoch ein Verkehrsgutachten erstellt, das die durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsströme analysiert. Der Gehweg entlang der Dietzgenstraße ist dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern Teil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung der Straßenbahnlinie M1 in Richtung Norden. Bedarfe an sozialer Infrastruktur, die durch das Wohnungsbauprojekt entstehenden, wie Kita- und Grundschulplätzen, müssen vom Vorhabenträger gedeckt werden. Weiterführende Schulen sind von dieser

Verpflichtung für den Investor nicht betroffen. Der bestehende Mangel an Oberschulplätzen ist bekannt; im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach dem Berliner Modell müssen jedoch nur Kita- und Grundschulplätze nachgewiesen werden. In der Elisabeth-Aue, in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan, ist ein neuer Oberschulstandort mit guter Anbindung durch die verlängerte Straßenbahnlinie M1 vorgesehen. Zudem soll dort künftig ein Bürgeramt in der ehemaligen KiK-Filiale eingerichtet werden. Das Gesamtprojekt Elisabeth-Aue wurde in Bauabschnitte unterteilt; der erste Abschnitt mit Wohnbebauung und Oberschulstandort wird vor der Entwicklung der Friedhofsflächen realisiert.

Eine weitere Rückfrage betraf die Überplanung des Standortes der durch das Diakonische Werk bewirtschafteten Wohngebäuden im nördlichen Bereich des zukünftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Bewohnerinnen Vertretung des Diakonischen Werks fordern eine faire Einbindung in das Planungsverfahren. Da sich das Planungsverfahren noch in einem frühen Stadium befindet, haben die Aussagen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zurzeit keine Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung und deren vertragliche Sicherung mit dem evangelischen Friedhofsverband als Grundstückseigentümer. Der entsprechende Pachtvertrag läuft bis 2030. Zwischen dem Evangelischen Friedhofsverband Berlin Stadtmitte (EVFBS) und der Diakonie besteht bereits ein längerfristiger Austausch über mögliche Nachfolgelösungen. Die bestehende Nutzung wird im Bebauungsplan berücksichtigt; weitere Gespräche mit dem EVFBS sind vorgesehen.



Vorstellung der Entwicklungsziele, GRUPPE PLANWERK



Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wurde auf die Wahrung der Pietät gegenüber der bestehenbleibenden Friedhofsflächen mit Bestattungsflächen hingewiesen. Zum Schutz dieser Bereiche ist vorgesehen, sie durch eine bauliche Abgrenzung, beispielsweise mit Mauern und Zäune, sowie durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen von der künftigen Wohnbebauung zu trennen und zu schützen. Die Friedhofsflächen sind weiterhin nur durch die offiziellen Zugänge in den bekannten Öffnungszeiten zu betreten.

Ein weiterer wichtiger Diskussionspunkt betraf den Klimaschutz und die ökologische Entwicklung. Angesichts des 2019 ausgerufenen Klimanotstands in Pankow wurde auf den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hingewiesen. Ein Konzept zur Grünflächenentwicklung und -vernetzung befindet sich im Bezirk Pankow in Bearbeitung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie Fassaden- und Dachbegrünungen, umgesetzt werden. Auch nicht im Geltungsbereich liegende, rückwärtige Friedhofsflächen können für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden. Eine landschaftsökologische Studie, die Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist, hat notwendige Ausgleichspotenziale für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Neubau an der Dietzgenstraße definiert. Die Umsetzung und langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Investor und wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Land Berlin und dem Investor gesichert.

Im Zusammenhang mit der Diskussion um ökologische Wertigkeit von Friedhofsflächen und Aspekte einer Bebauung wurden auf wesentliche Gründe für die Umnutzung von Friedhofsflächen verwiesen. Im Land Berlin werden dringend Flächen für Wohnungsneubau gesucht, um einer gravierenden Wohnungsnot zu begegnen. Alle verfügbaren Potenzialflächen werden untersucht. Der Standort an der Dietzgenstraße wurde als eine solche Potenzialfläche bereits seit längerer Zeit definiert. Der evangelische Friedhofsverband betont, dass das ökologische Potenzial der Friedhöfe bekannt sei und erhalten bleiben solle.

Aufgrund sinkender Einnahmen infolge anhaltend rückläufiger Bestattungszahlen durch eine veränderten Bestattungskultur sei die Pflege der Friedhofsflächen jedoch kaum noch finanzierbar. Die Erträge aus einer Entwicklung der vorderen, bebaubaren Friedhofsflächen dienen daher der dauerhaften Sicherung und Pflege der rückwärtigen Friedhofsflächen. Dadurch entstehe eine für alle gewinnbringende Situation: Der Erhalt der „grünen Lunge“ wird gesichert, während gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Der EVFBS verwaltet insgesamt 46 Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von rund 236 Hektar, davon etwa 44,5 Hektar in Nordend. Maximal sieben Prozent dieser Fläche sollen bebaut werden. Ziel bleibt der langfristige Erhalt der Friedhöfe als Bestattungsorte – eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ist jedoch nur durch Teilbebauungen gewährleistet.

Zum Abschluss der Veranstaltung hatten die Besucherinnen und Besucher die Gelegenheit, sich die in der Präsentation gezeigten Planungsunterlagen in einer Ausstellung genauer anzusehen und persönliche Gespräche mit den anwesenden Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, der Planungsbüros sowie des Friedhofsverbands zu führen. Dabei konnten offene Fragen vertieft und individuelle Anmerkungen in den weiteren Prozess eingebracht werden. an der Dietzgenstraße

Am 16.10.2025 wurde durch das Bezirksamt Pankow in Zusammenarbeit mit der Beruflichen Schule für Sozialwesen Pankow (Standort Erbeskopfweg 6) aus dem Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens eine gesonderte Beteiligungsveranstaltung für Jugendliche in der Kapelle Frieden-Himmelfahrt durchgeführt

