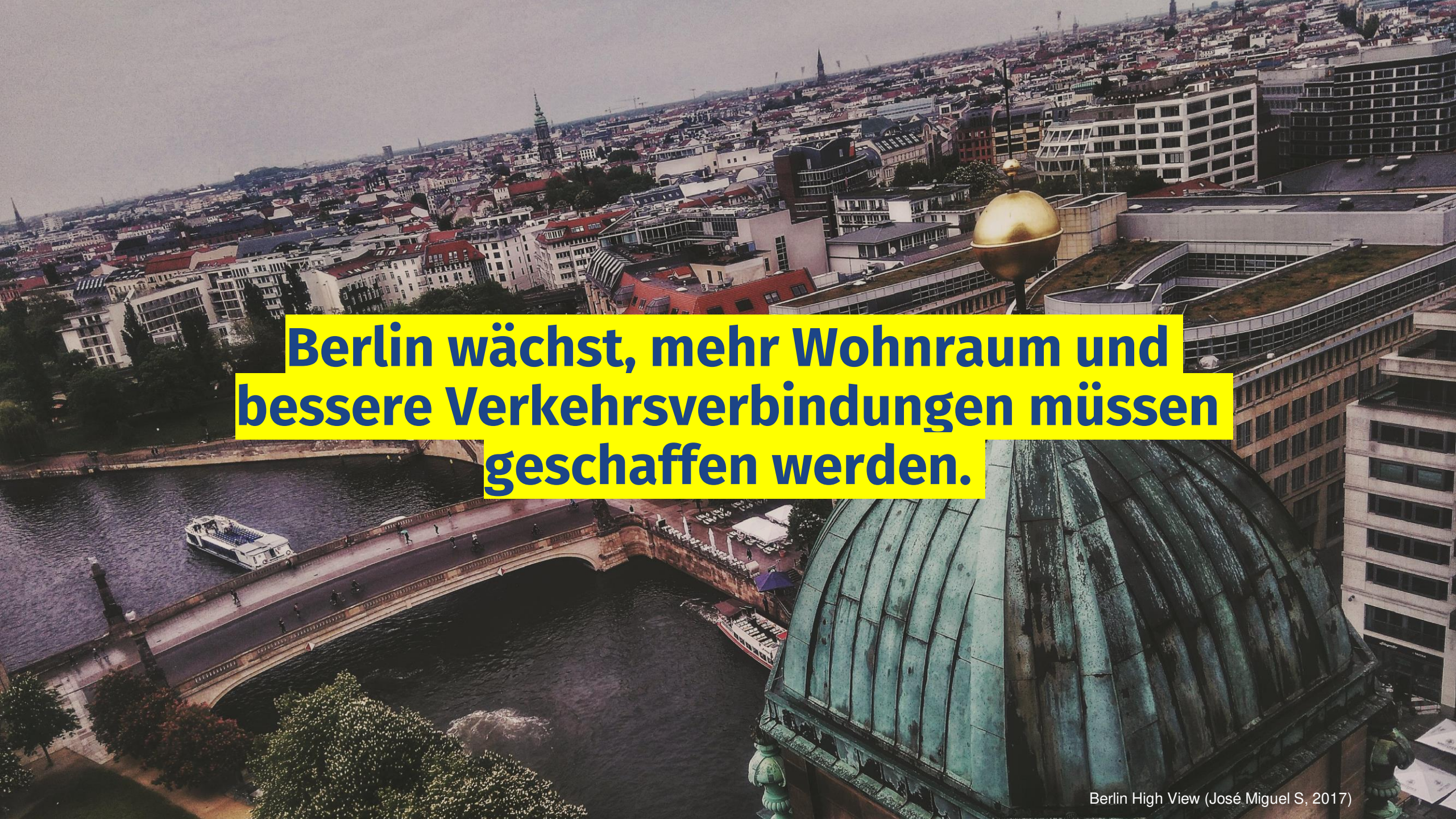
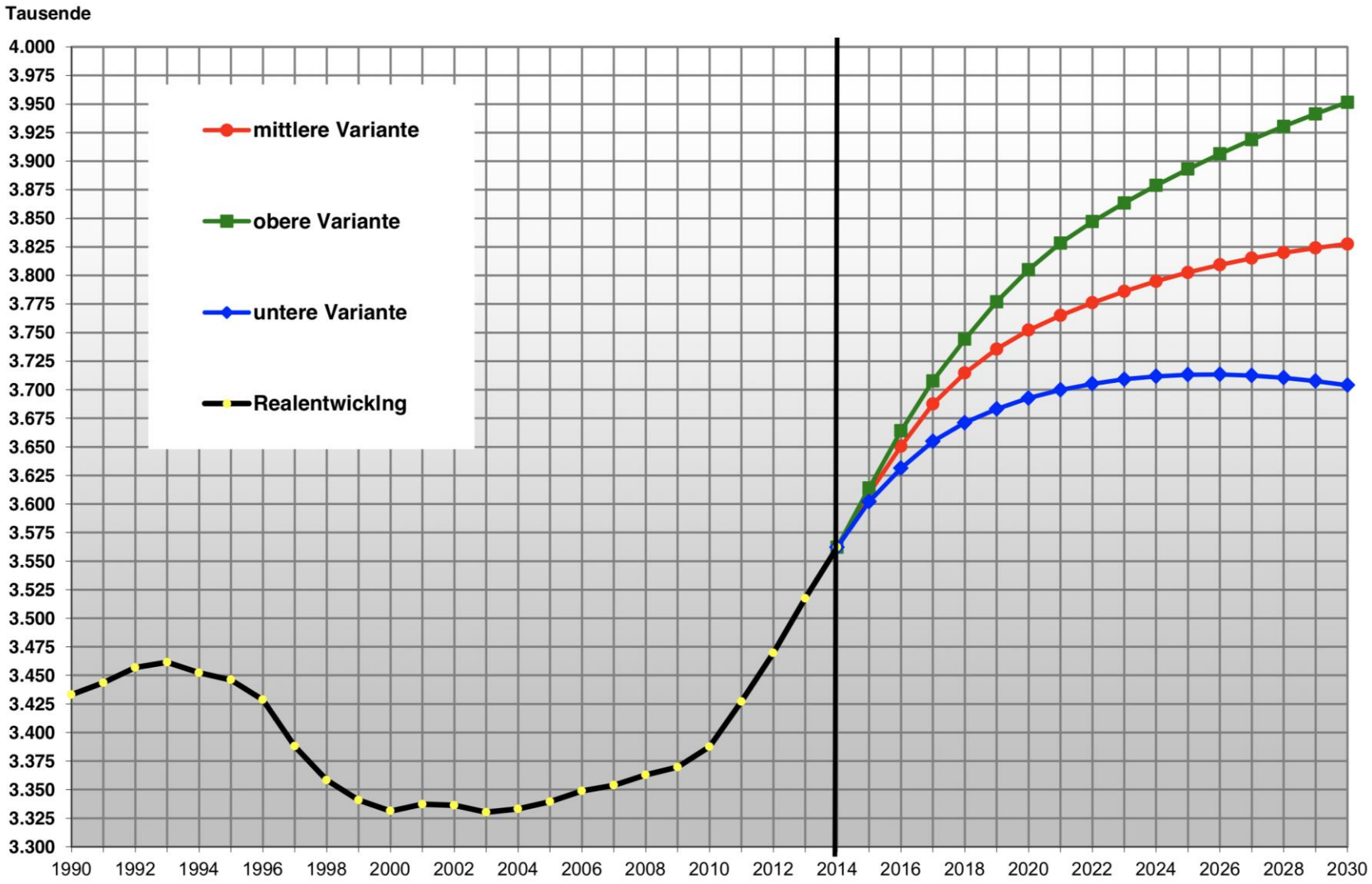


Berlin wächst, mehr Wohnraum und bessere Verkehrsverbindungen müssen geschaffen werden.

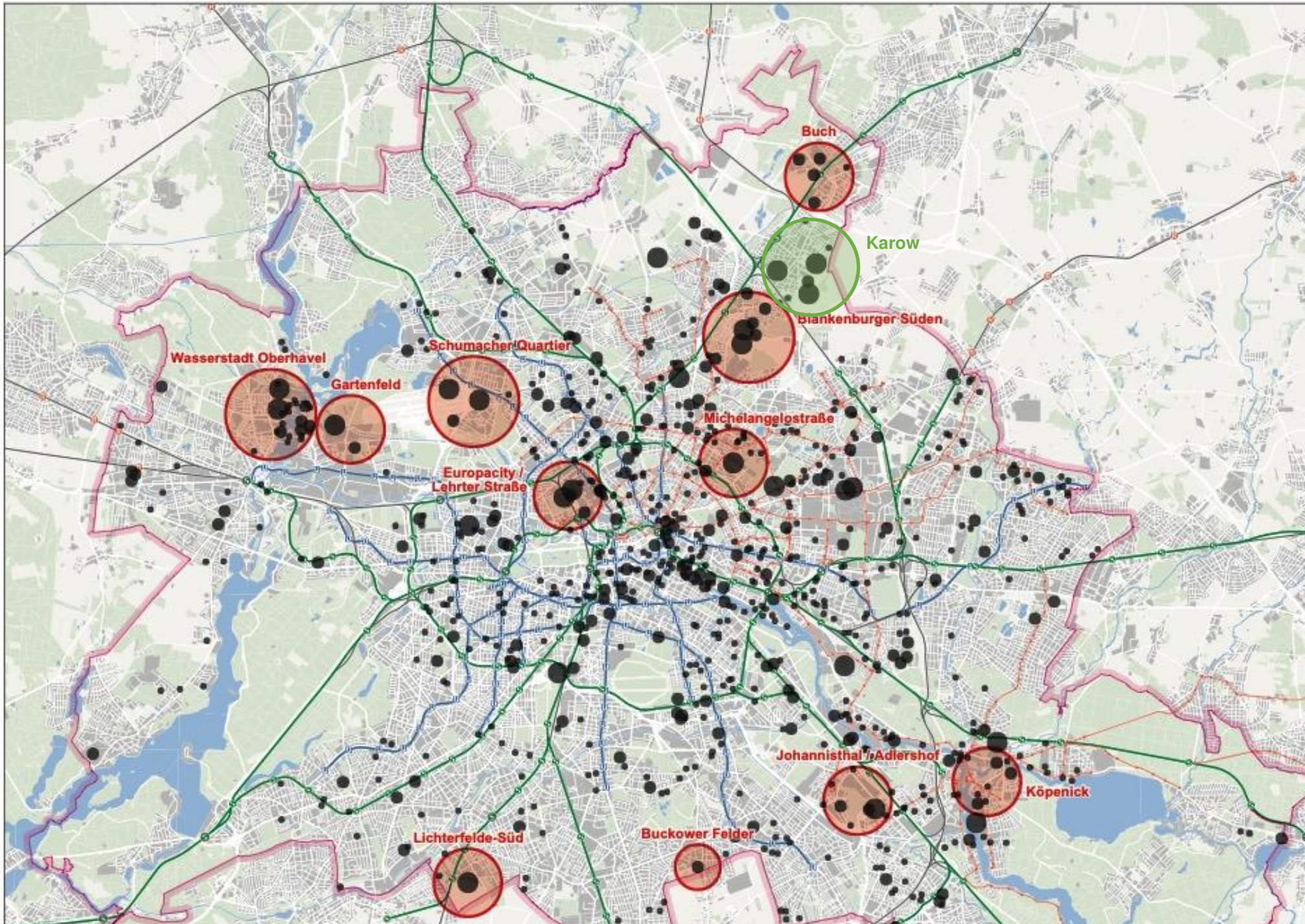
Berlin High View (José Miguel S, 2017)

Einwohnerentwicklung 1990-2030 für Berlin



Quellen: 1990-2014 Einwohnerregister, ab 2015 Prognoseergebnisse

Schwerpunkte des Wohnungsneubaus in Berlin



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2017

Das Stadtwachstum stellt Herausforderungen an die Qualität von Freiräumen, an den Umwelt- und Klimaschutz.
Karow (StadtLandFluß, 2018)

Rahmenplanung

Wir befinden uns in der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung ist ein freiwilliger Planungsschritt, eine vorbereitende informelle Planung.

Er dient dazu Stärken, Schwächen und Potenziale des Gebietes zu diskutieren und offenzulegen.

Es werden Handlungsempfehlungen für den Verkehr gegeben, sowie Konzepte für Städtebau und Grünräume entwickelt.

Die Rahmenplanung dient als Ideengeber für folgende und parallel laufende Planungsverfahren. Ein Leitbild wird entwickelt, Ziele werden dargestellt.

Der Rahmenplan ist eine Chance gemeinsam zu einem besseren Planungsergebnis zu kommen und räumliche Schwerpunktbereiche vorzuschlagen, die im nächsten Schritt weiter untersucht werden.

Rahmenplanung

Rahmenplanung

Städtebauliche Vertiefung

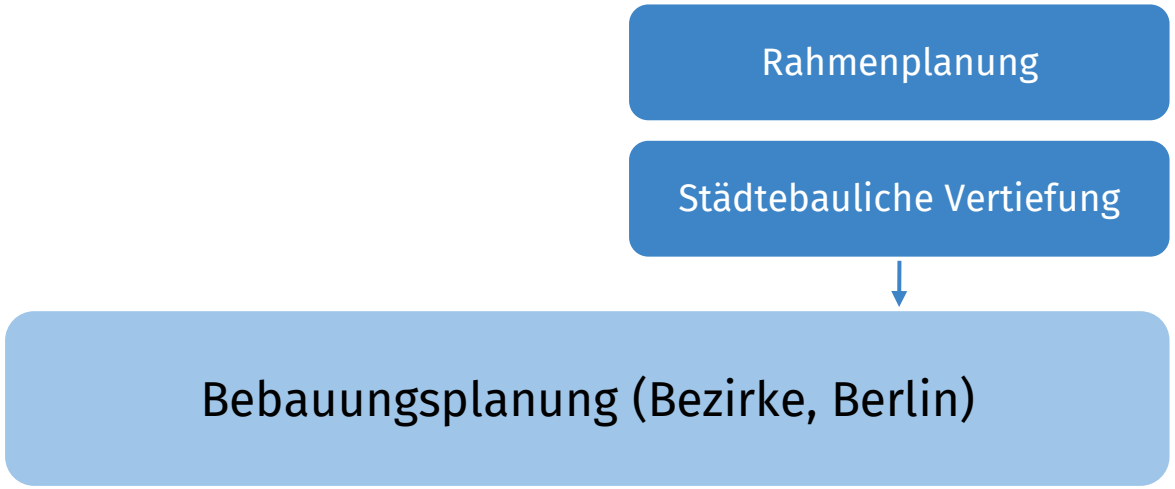
Städtebauliche Vertiefung

In dem geplanten nächsten Schritt, der städtebaulichen Vertiefung, werden die Ideen und Konzepte der Rahmenplanung räumlich dargestellt und städtebaulich geprüft.

Auch dies ist ein freiwilliger Planungsschritt, der dazu dient, einen Bebauungsplan zu entwickeln, der möglichst auf alle Bedürfnisse reagiert.

Rahmenplanung

Städtebauliche Vertiefung

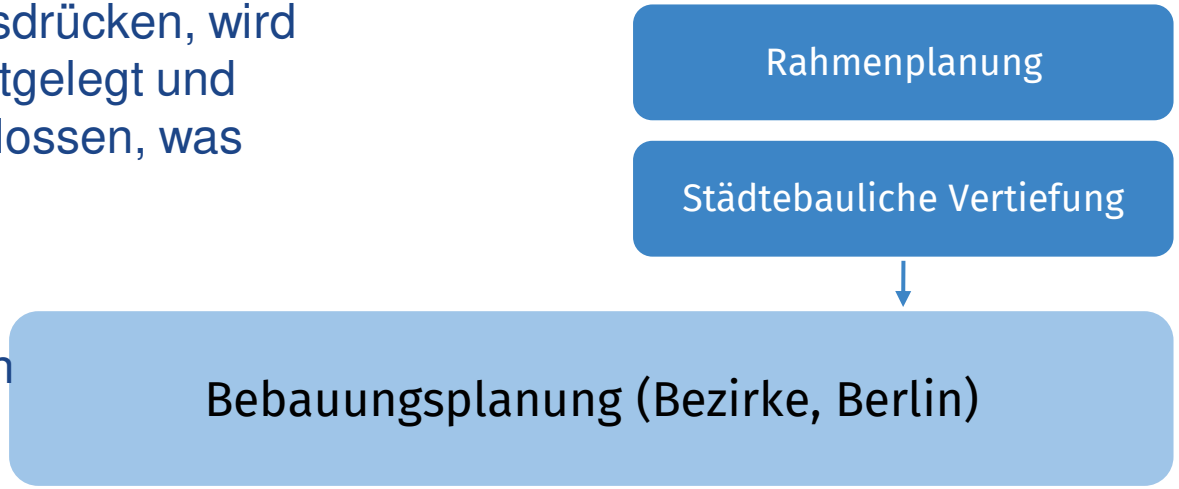

Rahmenplanung
Städtebauliche Vertiefung
Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Schritt in der Planung. Hier werden u.a. die Art (Wohnen? Gewerbe? Freifläche?) sowie das Maß (wie hoch und wie breit dürfen die Gebäude sein?) der baulichen Nutzung festgelegt.

Während die vorherigen Pläne Empfehlungen und Ideen ausdrücken, wird nun für jedes Grundstück festgelegt und als Rechtsverordnung beschlossen, was dort gebaut werden kann.

Für jede Festlegung bedarf es aber einer gerechtfertigten Begründung.



Beispiele für die
Art der baulichen Nutzung…

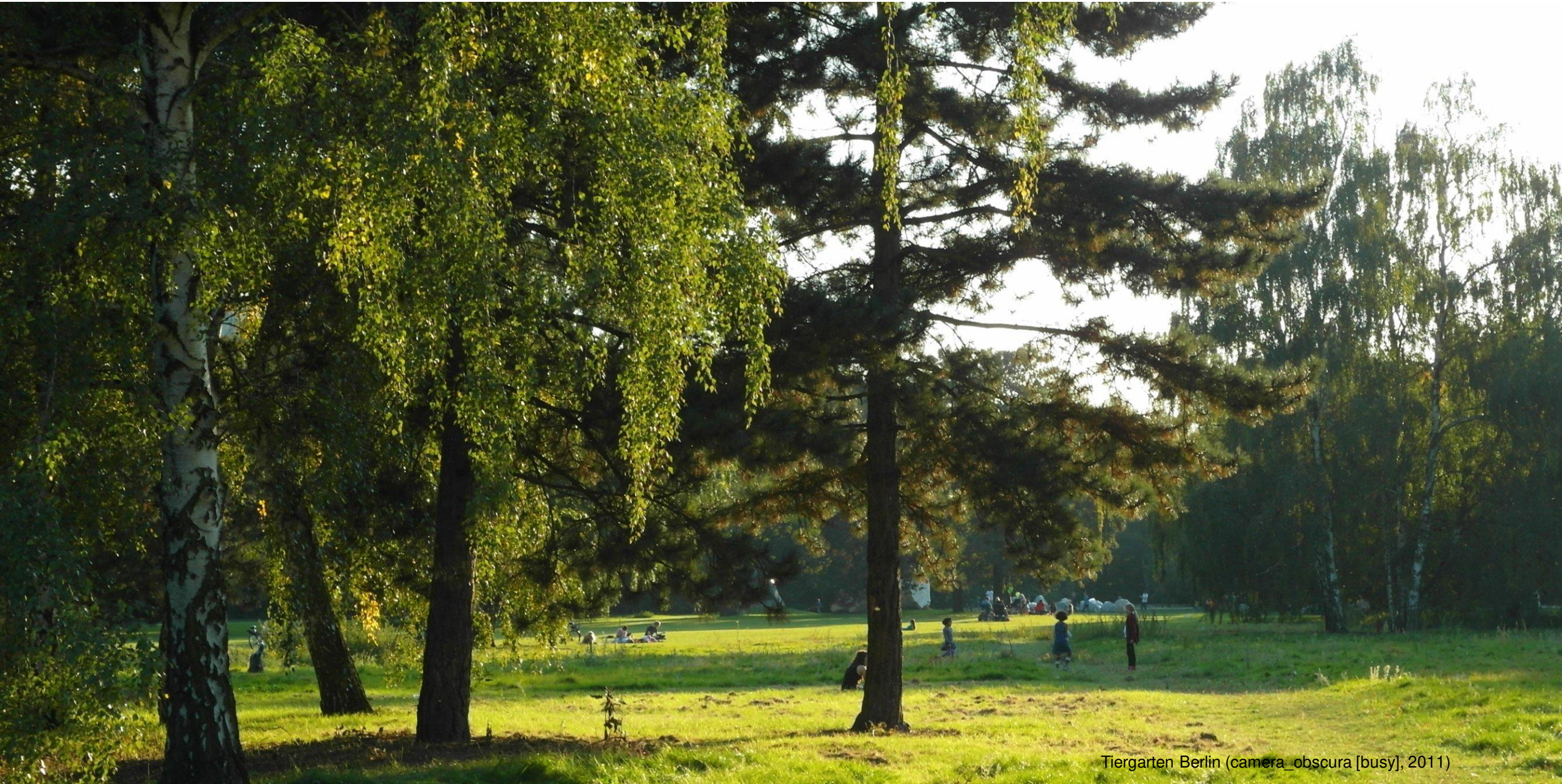
Zum Beispiel: Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe)

Stadterweiterung Freiburg Rieselfeld (TSPA, 2012)

Zum Beispiel: Wohngebiet (nur Wohnen)

Stadterweiterung Freiburg Rieselfeld (TSPA, 2012)

Zum Beispiel: Öffentliche Grünflächen



Tiergarten Berlin (camera_obscura [busy], 2011)

Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung

Ein Beispiel für viergeschossige Bebauung
mit einer GFZ von ca. 1,2.
Breitnerstraat, Rotterdam (Thomas Stellmach, 2004)

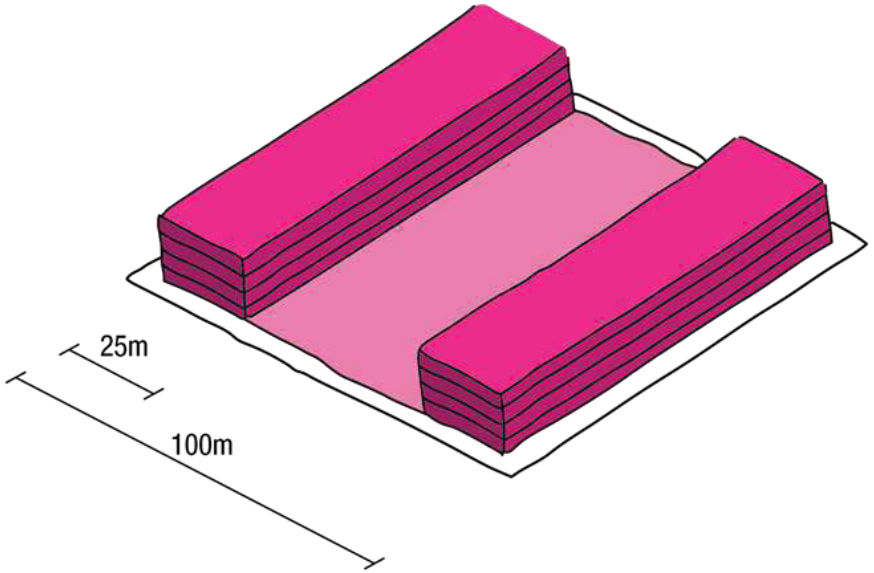
Im Bild sieht man, dass die Gebäude hier **vier Geschosse** haben.

Die Gebäude weisen auch eine **Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,5** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2** auf.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) legt fest, wieviel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf, und wieviel frei bleibt.

Ein Grundstück, dass zur Hälfte bebaut werden darf, hat eine GRZ von 0,5 (also 50%).



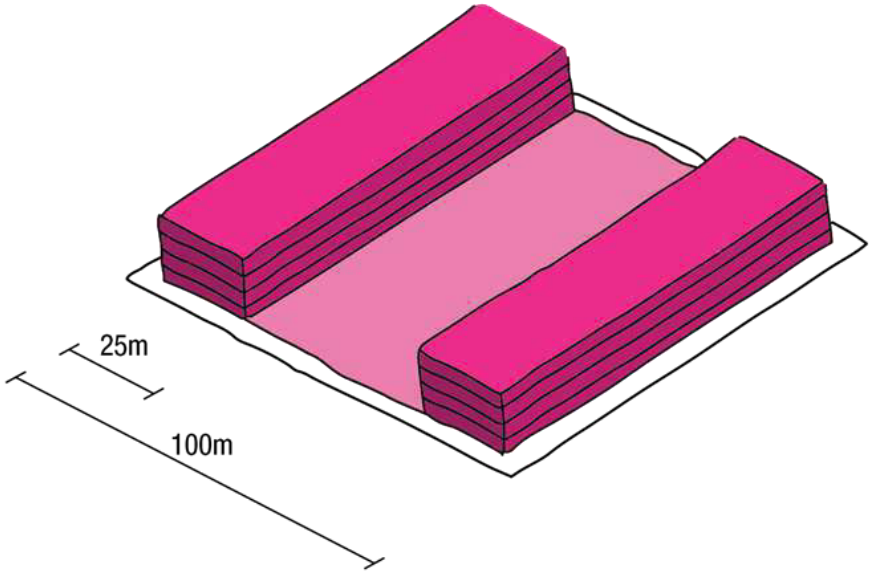
Grundfläche	=	100m x 25m	=	2 500 m² Grundfläche
2 Gebäude			=	**5 000 m² Grundfläche**
Grundstücksfläche	=	100m x 100m	=	**10 000 m² Grundstücksfläche**

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 0{,}5$$

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) legt fest, mit welcher Dichte ein Grundstück bebaut werden darf, also wie viele m² die Gebäude auf dem Grundstück haben dürfen.

Ein Grundstück, dass mit doppelter Quadratmeterzahl bebaut werden darf, hat eine GFZ von 2 (also 200%).



4 Geschosse	=	4x(100m x 25m)	= 10 000 m² Geschossfläche
2 Gebäude			= **20 000 m² Geschossfläche**
Grundstücksfläche	=	100m x 100m	= **10 000 m² Grundstücksfläche**

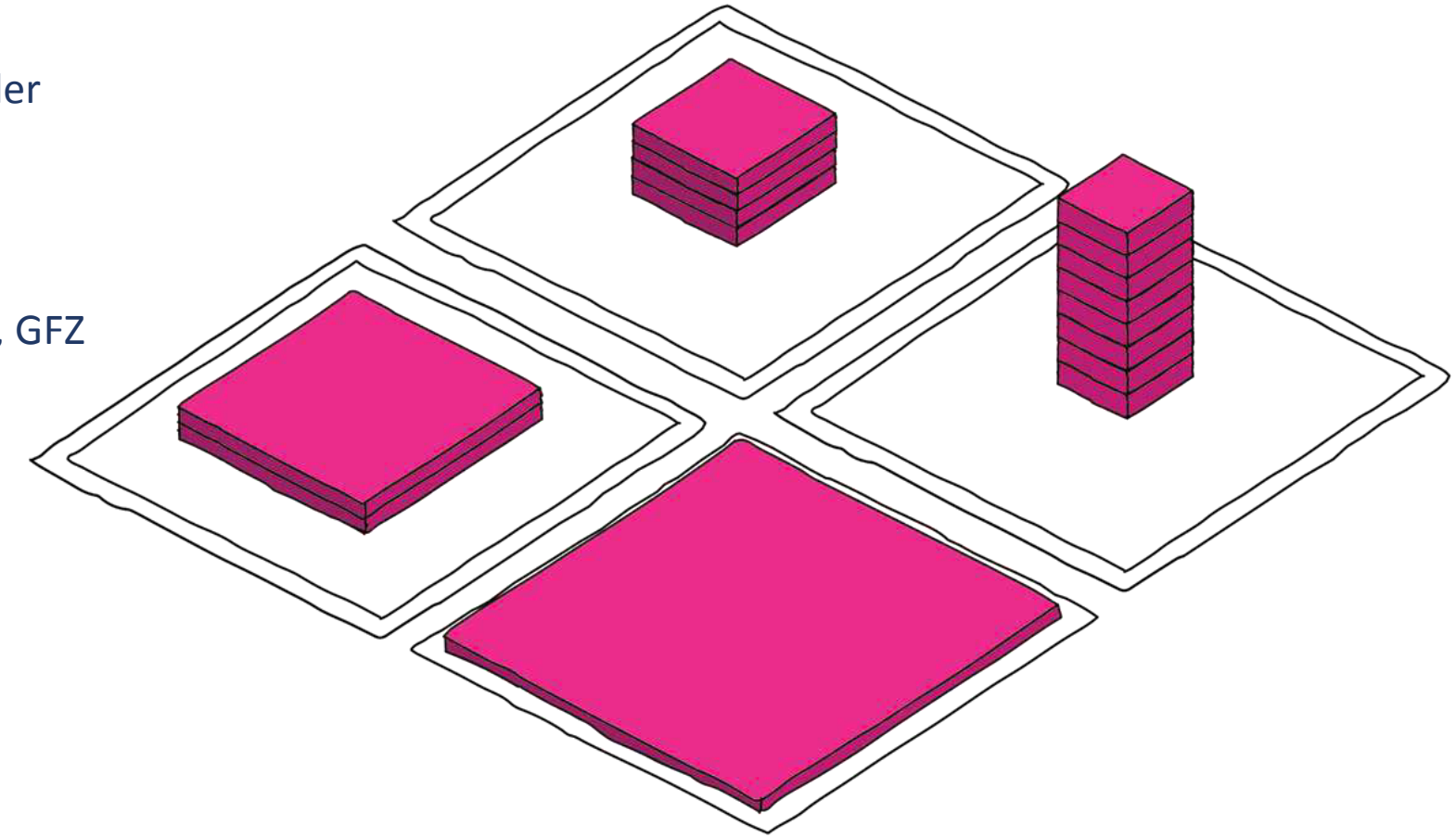
$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = 2$$

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gebäude mit gleicher Geschossflächenzahl können hoch oder niedrig sein.

Die verschiedenen Kriterien der baulichen Nutzung – Geschosse, GRZ, GFZ – legen im Zusammenspiel die grobe Form des Gebäudes fest.

Zudem kann unterschieden werden zwischen offener und geschlossener Bauweise.



GFZ = 1

Zum Beispiel: Offene Bauweise

Vauban Areal, Freiburg (TSPA, 2018)

Zum Beispiel: Blockrandbebauung

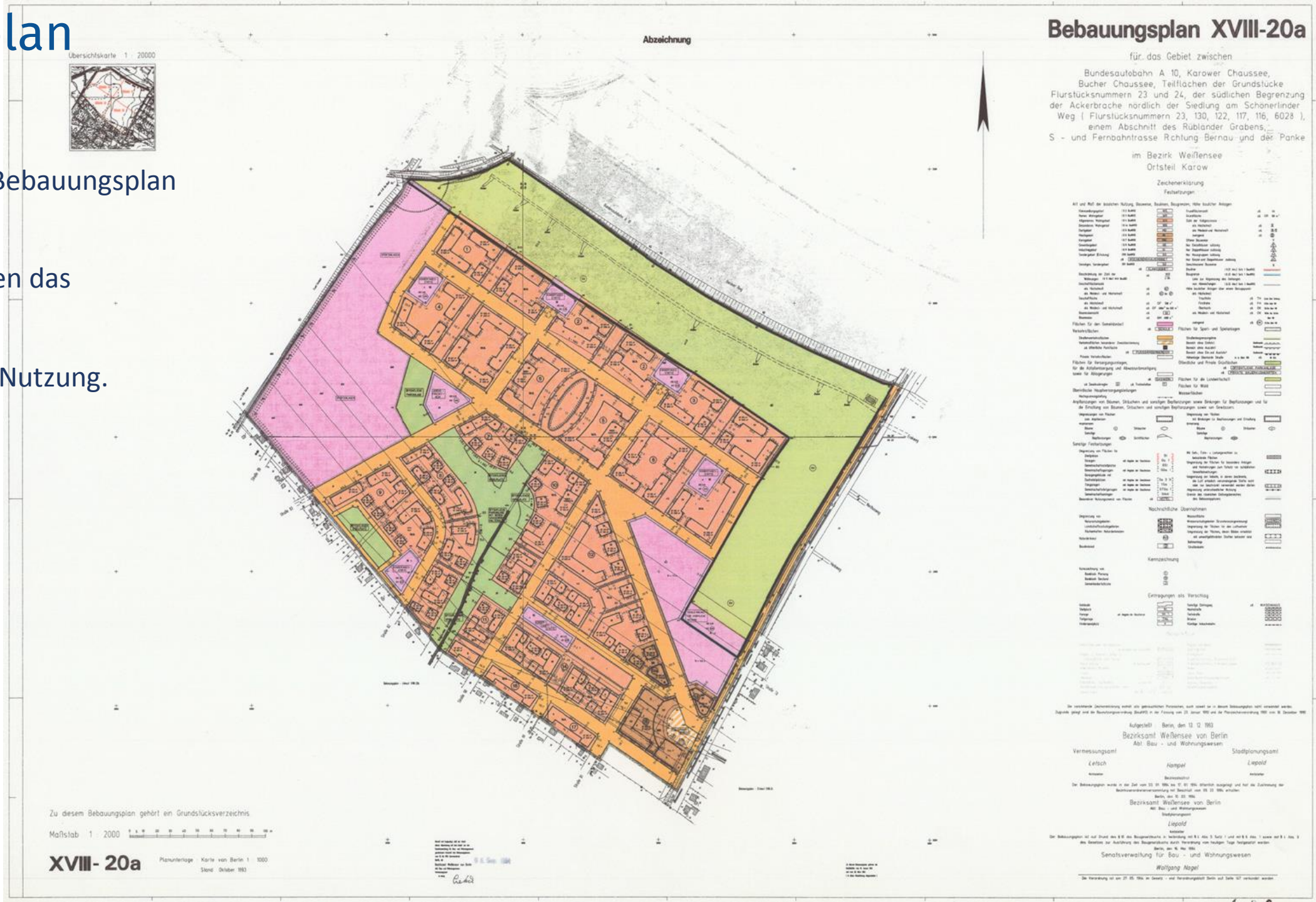
Zürich, Kalkbreite (TSPA, 2018)

Bebauungsplan (B-Plan)

So sieht ein typischer Bebauungsplan („B-Plan“) aus.

Die kleinen Zahlen legen das Maß der Nutzung fest,

die Farben die Art der Nutzung.

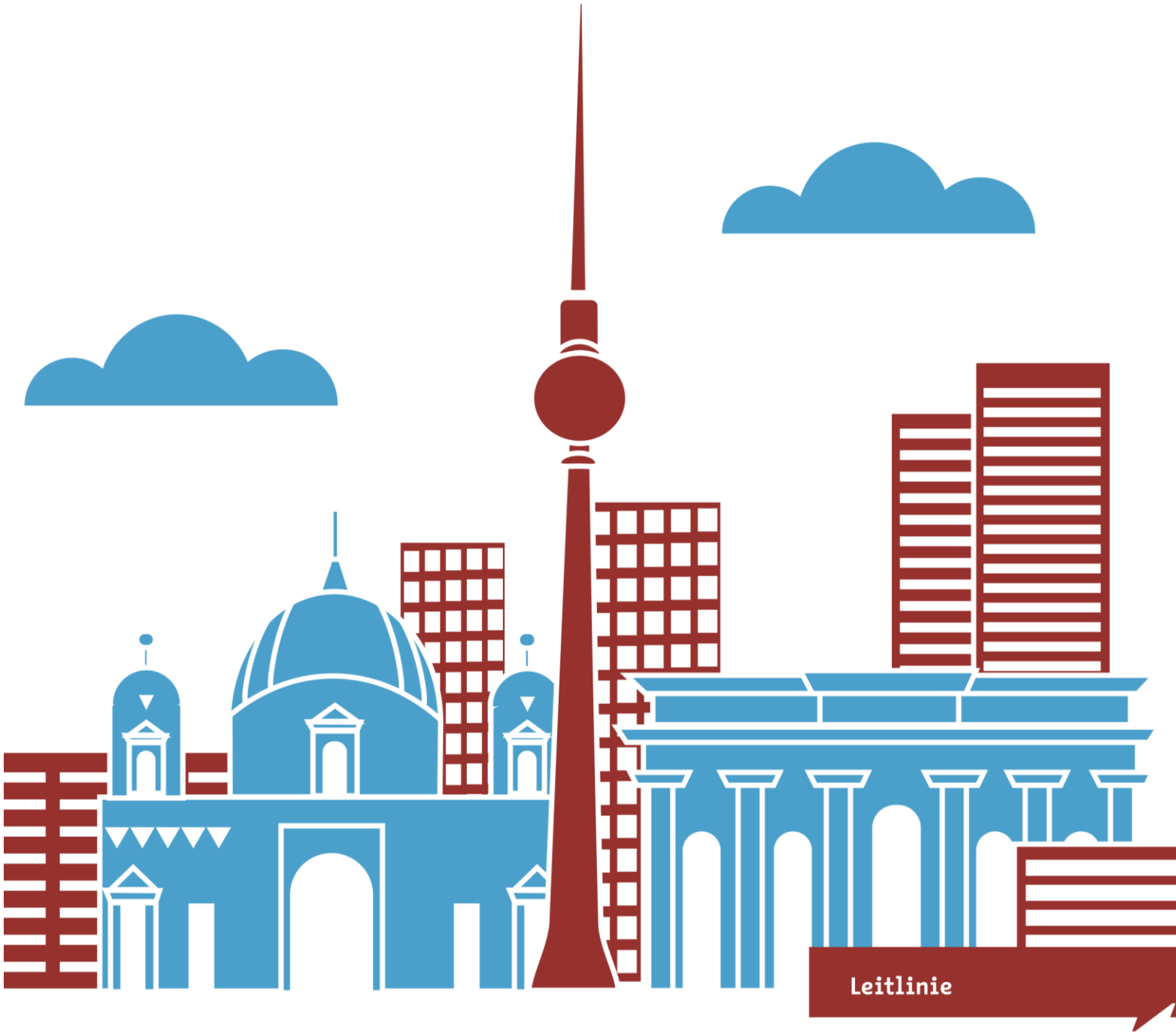


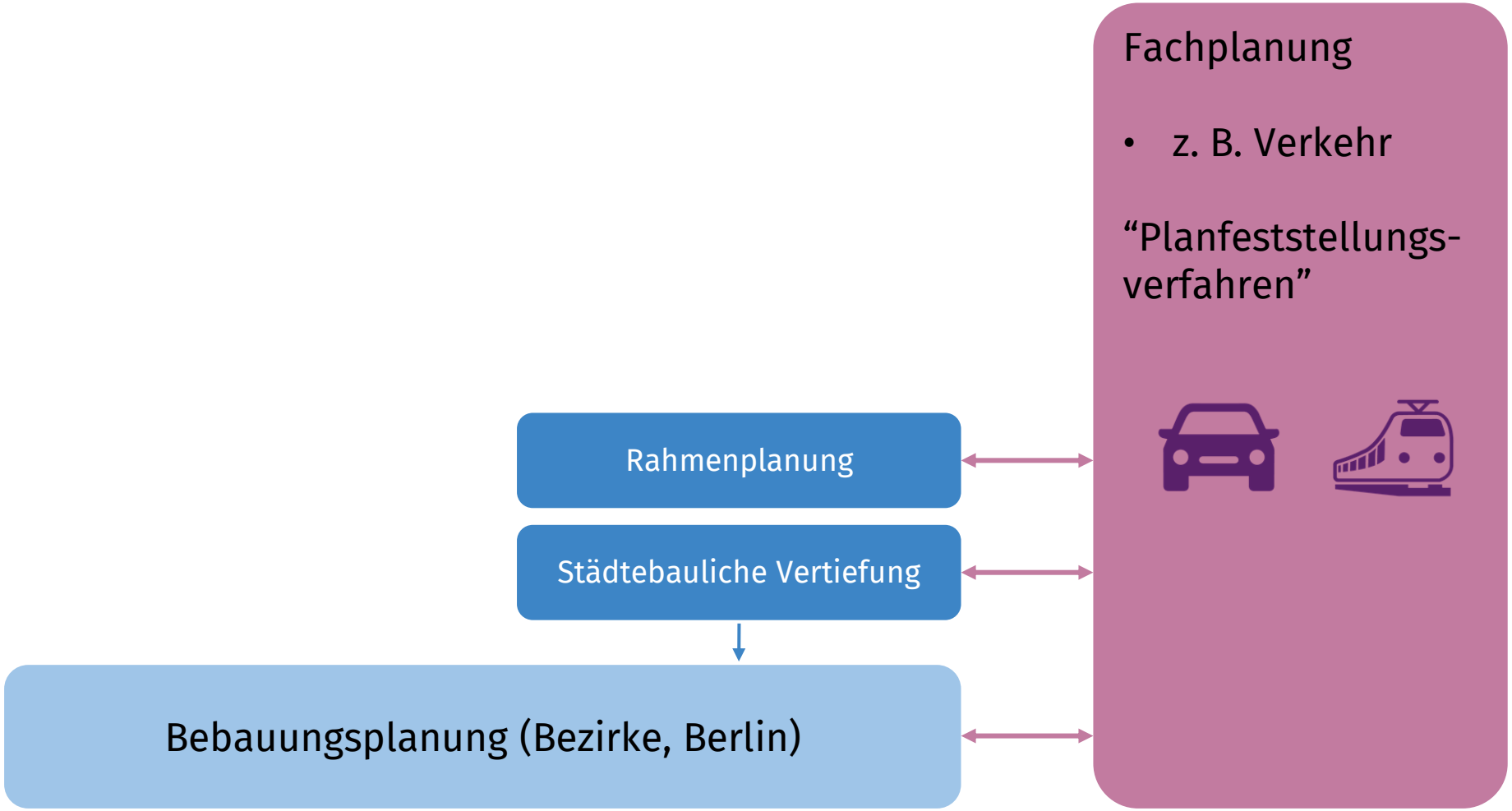
Berliner Modell

Das **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung** sieht eine angemessene Beteiligung der privaten Bauherren an den entstehenden Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die mit Wohnbauvorhaben einhergehen, vor.

Zum Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen für 30% der neuen Wohnungen vereinbart.

Bei der Entwicklung der Flächen in Karow werden die Eigentümer sich zur Durchführung des Berliner Modells verpflichten und mit dem Bezirksamt städtebauliche Verträge abschließen.



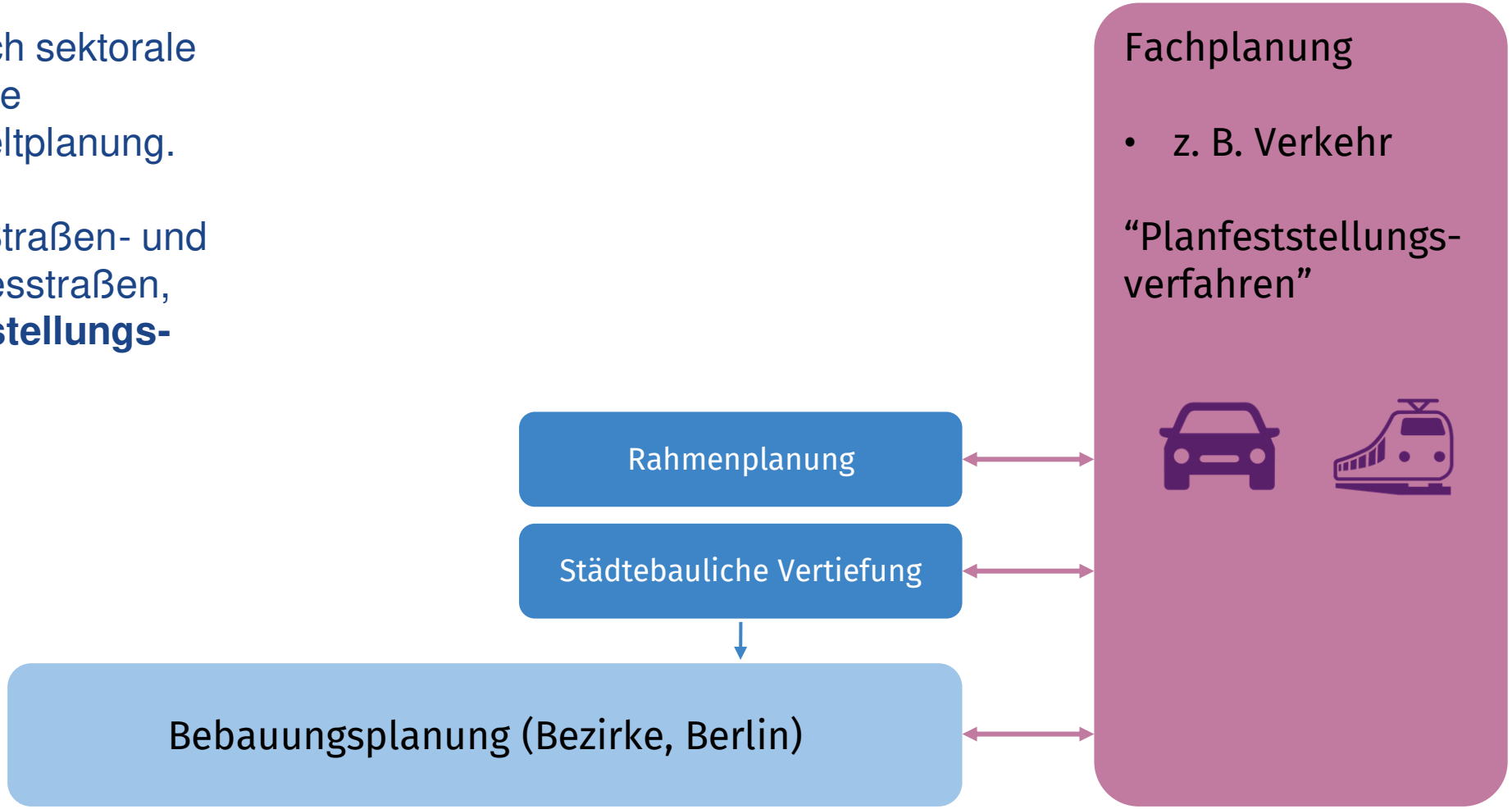

Fachplanung
• z. B. Verkehr
“Planfeststellungs-verfahren”
Rahmenplanung
Städtebauliche Vertiefung
Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)

Fachplanung

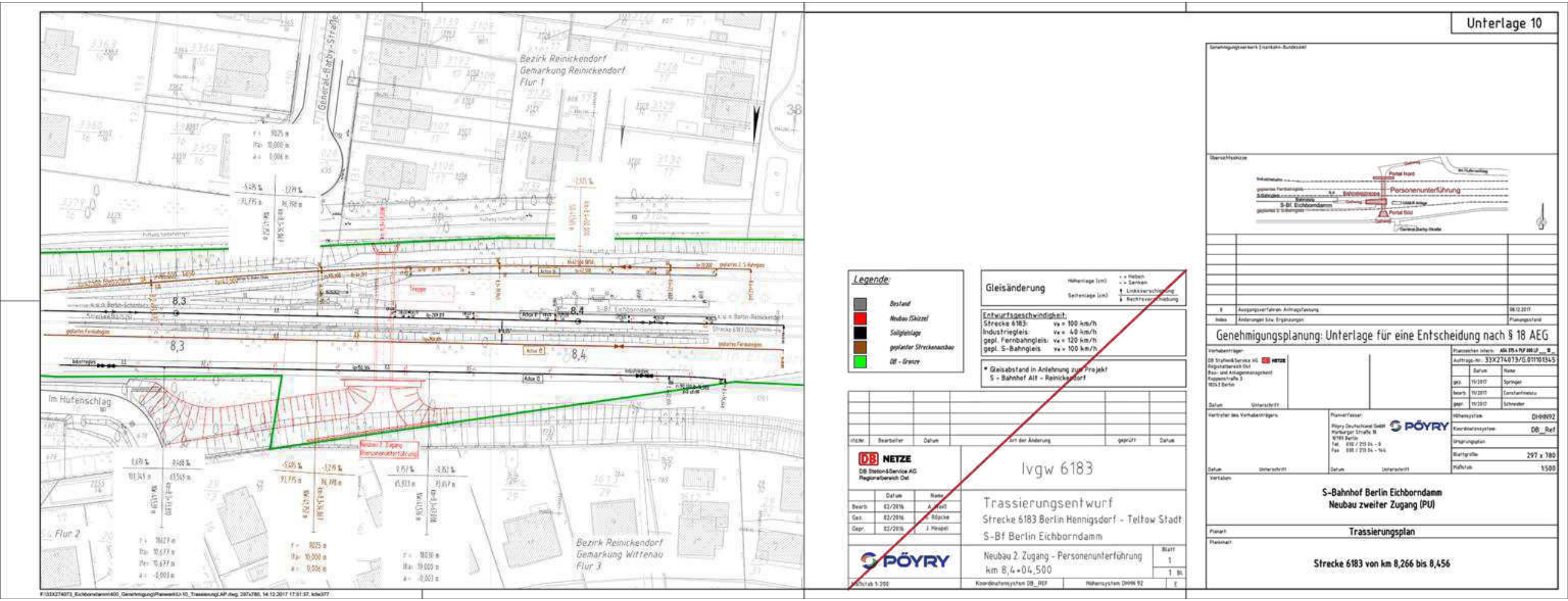
Der Stadtplanung gibt es auch sektorale **Fachplanungen**, wie z. B. die Verkehrsplanung oder Umweltplanung.

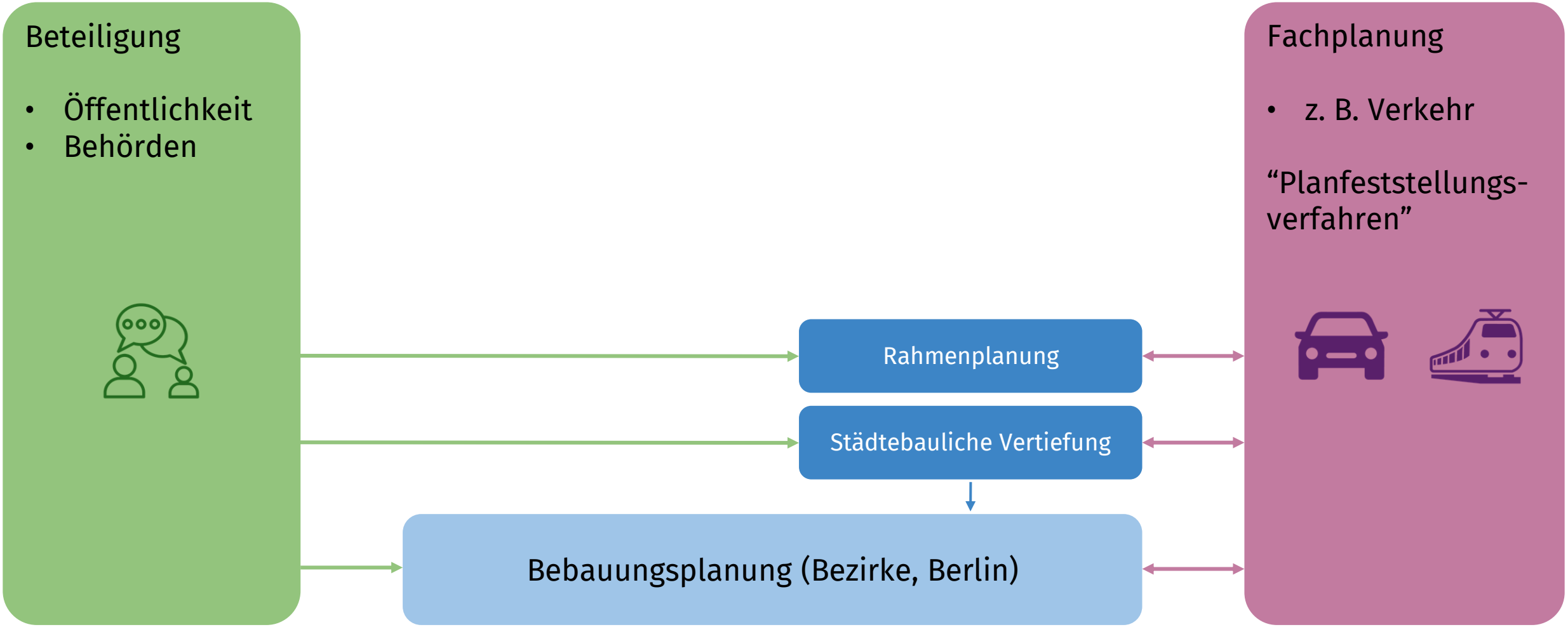
Für große Bauvorhaben im Straßen- und Schienenverkehr, z.B. Bundesstraßen, S-Bahn, werden in **Planfeststellungs-verfahren** durchgeführt.

Um die einzelnen Vorhaben auf eine rationale Basis zu stellen, werden **Gutachten** und Untersuchungen angefertigt.



Zum Beispiel: Fachplanung (Planfeststellung)




Beteiligung
• Öffentlichkeit
• Behörden
Rahmenplanung
Städtebauliche Vertiefung
Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)
Fachplanung
• z. B. Verkehr
“Planfeststellungs-verfahren”

Beteiligung

Beteiligung

- Öffentlichkeit
- Behörden

Stadtplanung findet immer auch unter Einbindung der Öffentlichkeit und der betroffenen Fachbehörden statt. In einigen Planungen ist die Beteiligung der Öffentlichkeit sogar gesetzlich vorgeschrieben. Ziel ist es, zunächst alle Ansprüche an eine Entwicklungsfläche zu sammeln. Im Anschluss müssen die Stadtplaner alle Anforderungen gerecht gegeneinander **abwägen** und eine **begründete** Entscheidung treffen.

Außerdem berücksichtigen Sie übergeordnete Planungsziele.

Rahmenplanung

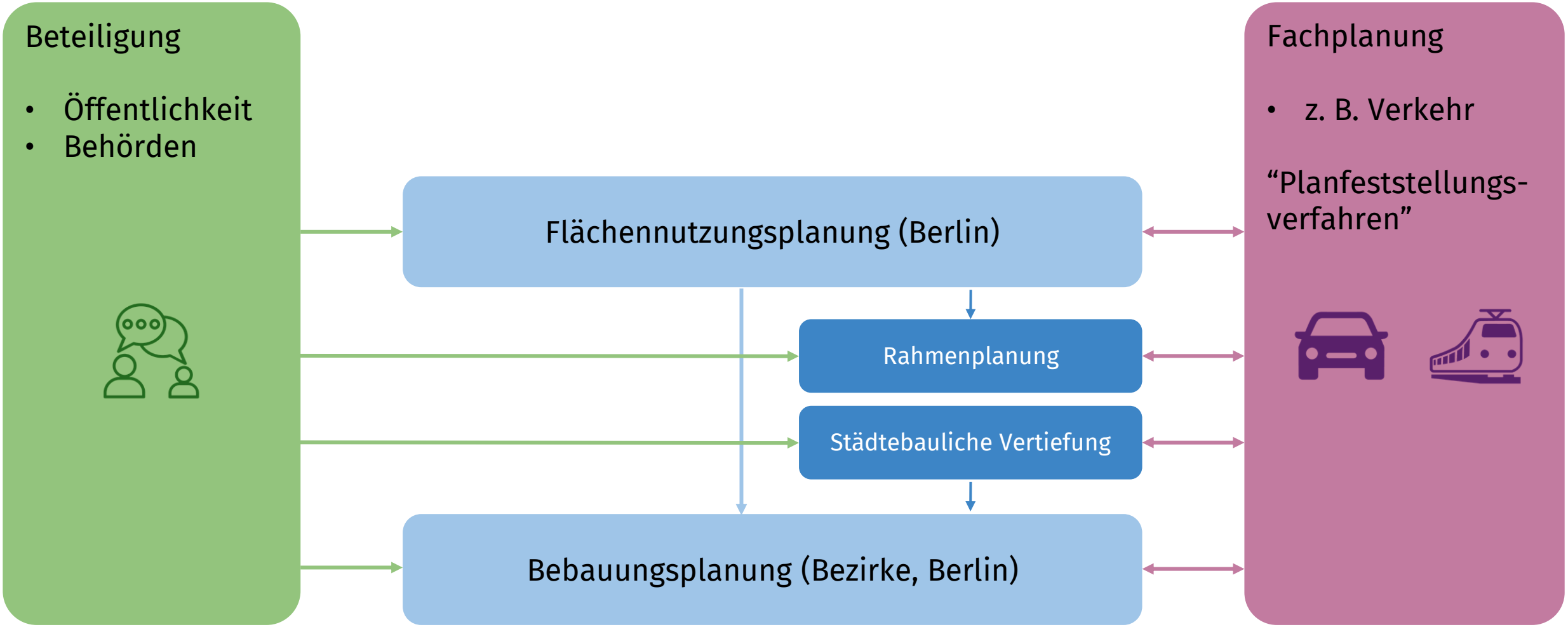
Städtebauliche Vertiefung

Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)

Fachplanung

- z. B. Verkehr

“Planfeststellungs-verfahren”


Beteiligung
• Öffentlichkeit
• Behörden
Flächennutzungsplanung (Berlin)
Rahmenplanung
Städtebauliche Vertiefung
Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)
Fachplanung
• z. B. Verkehr
“Planfeststellungs-verfahren”

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ist für Berlin der Plan an dem sich die Verwaltung zu orientieren hat. Er gibt die groben Planungsziele der Stadt wieder und ist Ausgangspunkt sämtlicher weiterer Planungen.

Beteiligung

- Öffentlichkeit
- Behörden

Flächennutzungsplanung (Berlin)

Rahmenplanung

Städtebauliche Vertiefung

Bebauungsplanung (Bezirke, Berlin)

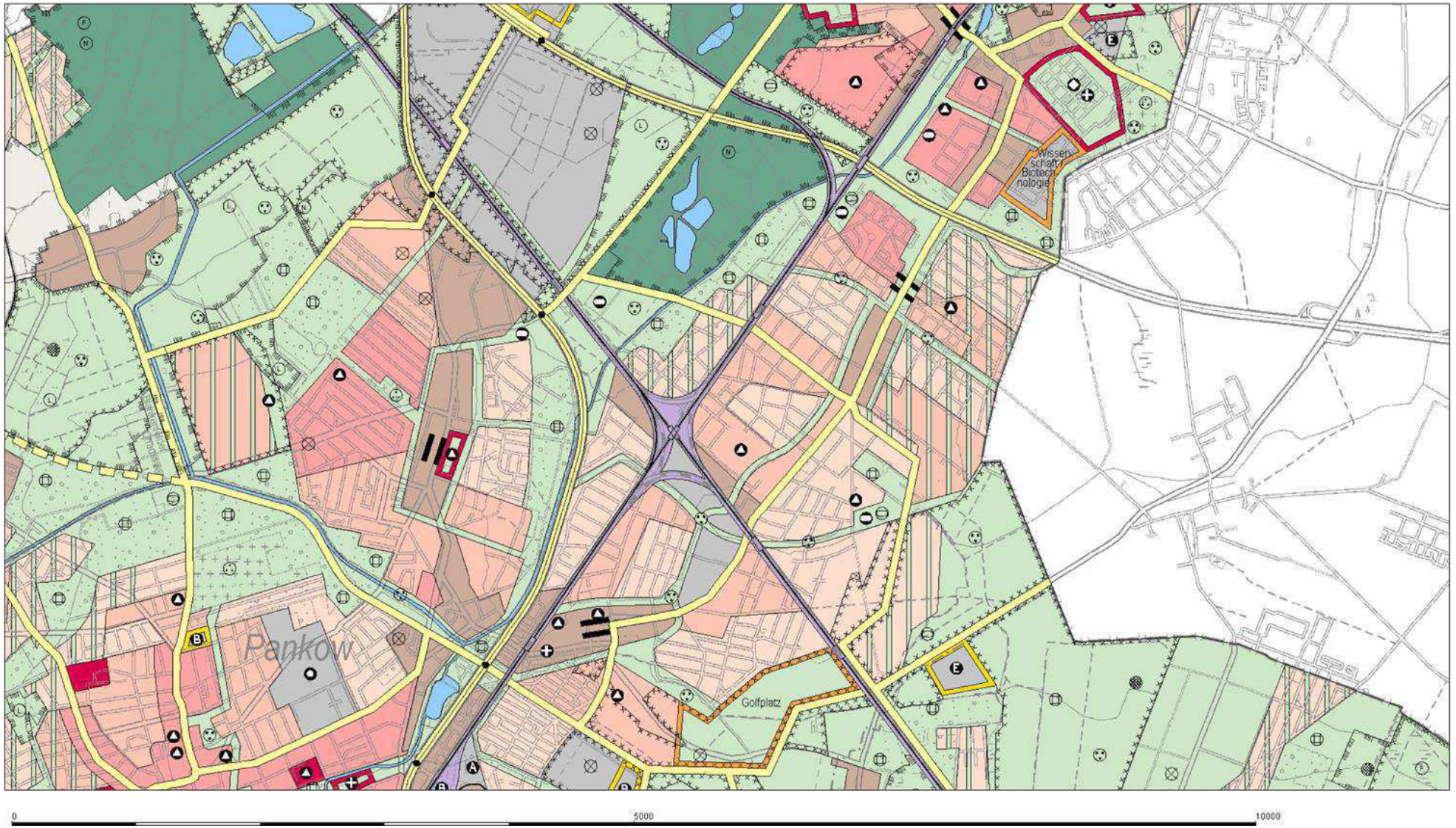
Fachplanung

- z. B. Verkehr

“Planfeststellungs-verfahren”

Flächennutzungsplan (FNP)

FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte



Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
- Wasser
- Abfall, Abwasser
- Energie
- Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn mit Anschlussstelle
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Trassenfreihaltung
- Tunnellage
- Bahnfläche
- U-,S-,R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch
- Fernbahnhof (ICE/IC/RE) ober-/unterirdisch
- Kleinbahn

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Wald
- Wasserfläche
- Feld, Flur und Wiese
- Sport
- Wassersport
- Camping
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt

Darstellungen (D), nachrichtliche Übernahmen (N) und Kennzeichnungen (K)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung (D)
- Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS (N)
- Geltungsbereich ThF-Gesetz (N) Nutzung entspr. Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes (ThF-Gesetz)
- Weltkulturerbe (N)
- Wasserschutzgebiet (N)
- FFH-*/Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiet (N) * Flora-Fauna-Habitat einschl. Vogelschutz
- Schadstoffbelastete Böden (K)

In Karow entstehen…

Flächen für das Stadtwachstum, und Chancen für die bestehenden Nachbarschaften.

Karow (StadtLandFluss, 2018)

Bezirksamt Pankow

Berlin

Sie sind gefragt!

Karow wächst. Es gibt Fragen, die es in diesem Prozess zu klären gilt:

Was ist die richtige Dichte, und an welcher Stelle?
Was sind die dringendsten Verkehrslösungen?

Karow (StadtLandFluss, 2018)