

## Wohnbaufläche W1



## Gemischte Baufläche M1



## Grünfläche



## Einzelhandels- konzentration



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 entzpur. 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	
	Wasser
	Abfall, Abwasser
	Energie
	Betriebshof (Bahn und Bus)
	Grünfläche
	Mischnutzungscharakter
	Hohem Grünanteil
	Landwirtschaftlicher Nutzung

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

Freiflächen, Wasserflächen	
	Grünfläche
	Parkanlage
	Freizeithof
	Kleingärten
	Wald
	Wasserfläche
	Feld, Flur und Wiese
	Sport
	Wassersport
	Camping
	Landwirtschaftsfläche

Flächennutzungsplanung

# Flächennutzungsplan Berlin

## FNP-Legende

- Erläuterung der Darstellungen des Flächennutzungsplans -

## **Inhalt**

<b>Darstellungsumfang und -systematik</b>	<b>4</b>
<b>Entwicklung von Bebauungsplänen</b>	<b>5</b>
<b>Entwicklungsgrundsätze des FNP</b>	<b>6</b>
<b>Beispiele für die Entwicklung von Bebauungsplänen</b>	<b>7</b>
<b>Fachbegriffe und Abkürzungen</b>	<b>8</b>
<b>Flächenkennziffern</b>	<b>10</b>
<b>Erläuterung der Darstellungen</b>	<b>11</b>
Wohnbauflächen	12
Gemischte Bauflächen	14
Einzelhandelskonzentration, gewerbliche Bauflächen	15
Sonderbauflächen	16
Gemeinbedarfsflächen	17
Ver- und Entsorgung	18
Verkehr	19
Freiflächen, Wasserflächen	20
Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt	21
Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	21
<b>FNP-Legende mit Kurzerläuterungen</b>	<b>22</b>

## **Herausgeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## **Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat I B  
Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte

## **Koordination**

Dr. Roland Heicke, Silke Stockum, Frank Wolter

## **in Zusammenarbeit mit**

Spath + Nagel - Büro für Städtebau und Stadtforschung  
[email@spathnagel.de](mailto:email@spathnagel.de), [www.spathnagel.de](http://www.spathnagel.de)

SRP GmbH - Büro für Stadt- und Regionalplanung mbH  
[srp@srp-gmbh.de](mailto:srp@srp-gmbh.de), [www.srp-gmbh.de](http://www.srp-gmbh.de)

## **Druck**

Fata Morgana Verlag  
[www.fata-morgana.de](http://www.fata-morgana.de)

**Aktualisierte Fassung - Berlin, November 2018**

# **Flächennutzungsplan Berlin**

## **FNP-Legende**

- Erläuterung der Darstellungen des Flächennutzungsplans -

# Darstellungsumfang und -systematik

**Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Der Plan konzentriert sich auf die Grundzüge der Planung und lässt Spielräume für deren weitere Konkretisierung auf anderen Ebenen.**

Als integrales Planungsinstrument formuliert der Flächennutzungsplan die Grundzüge der künftigen räumlichen Entwicklung Berlins und schafft damit Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge der Stadt.

## Bestandteile des FNP

Bestandteile des FNP sind:

- die Planzeichnung im Maßstab 1:25.000 (inhaltsgleiche Verkleinerung 1:50.000), Stand der jeweils letzten Neubekanntmachung
- der Erläuterungsbericht (mit Erläuterungsplänen), einschließlich der Erläuterungen / Begründungen der Einzeländerungen
- die FNP-Änderungsblätter zu den seit der letzten Neubekanntmachung beschlossenen und wirksam gewordenen Änderungen.

Die Planzeichnung wird nach einer größeren Zahl von Änderungen – i.d.R. einmal pro Legislaturperiode – neu bekanntgemacht, zuletzt im Januar 2015. Sie ist bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu beziehen.

Der Plan, die beschlossenen Änderungen sowie eine aktuelle Arbeitskarte, in die alle Änderungen bereits eingearbeitet sind, werden auch im Internet veröffentlicht:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp)

## Darstellungssystematik

Die Darstellungssystematik des FNP wird im Erläuterungsbericht zum Plan näher ausgeführt. Weitere Hinweise geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV FNP). Die wichtigsten Inhalte sind auf den folgenden Seiten zusammengefasst, Fachbegriffe dazu werden auf den Seiten 8 bis 10 erläutert.

Bauflächen	
Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	Gemischte Baufläche, M1
Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)	Gemischte Baufläche, M2
Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)	Gewerbliche Baufläche
Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)	Einzelhandelskonzentration
Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
Gemeinbedarfsflächen	
Gemeinbedarfsfläche/ Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil	
Hochschule und Forschung	Kultur
Schule	Verwaltung
Krankenhaus	Post
Sport	Sicherheit und Ordnung
Ver- und Entsorgungsanlagen	
Fläche mit gewerblichem Charakter/ Fläche mit Mischnutzungscharakter	Energie
Fläche mit hohem Grünanteil/ Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	Betriebsbedarf (Bahn und Bus)
Wasser	
Abfall, Abwasser	
Verkehr	
Autobahn mit Anschlussstelle	Bahnhofsfläche
Übergeordnete Hauptverkehrsstraße	U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/ unterirdisch
Trassenfreihaltung	Fernbahnhof (ICE/ IC/ RE) ober-/ unterirdisch
Tunnelanlage	Kleinbahn
Freiflächen, Wasserflächen	
Grünfläche	Feld, Flur und Wiese
Parkanlage	Sport
Friedhof	Wassersport
Kleingarten	Camping
Wald	Landwirtschaftsfläche
Wasserfläche	
Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt	
Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)	Weilkulturerbe (N)
Vorranggebiet für Luftreinhaltung (D)	Wasserschutzgebiet (N)
Planungszone Siedlungsbeschränkung gem. LEP FS (N)	FFH- / Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiet (N)
Geltungsbereich THF-Gesetz (N)	FFH- / Landschaftsschutz-/ Flora-Fauna-Habitat einsch. Vogelschutz
Nutzung entspr. Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes (THF-Gesetz)	Schadstoffbelastete Böden (K)

### Die Legende zum Flächennutzungsplan Berlin

**Die einzelnen Punkte dieser Zeichenerklärung werden auf den Seiten 11 bis 21 dieser Broschüre anhand von Beispielen näher erläutert. Eine Kurzerläuterung finden Sie auch auf den Seiten 22 und 23.**

Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und unterscheidet deshalb nicht zwischen Bestand und Neuplanung.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthält **Darstellungen** zu den Bauflächen, den Gemeinbedarfsflächen und den Ver- und Entsorgungsanlagen, zum Verkehr, zu den Freiflächen und Wasserflächen und zum Schutz der Umwelt sowie eine Reihe von textlichen Darstellungen.

Darüber hinaus enthält die Planzeichnung **nachrichtliche Übernahmen** von Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (z.B. Naturschutzgebiete), sowie **Kennzeichnungen** von schadstoffbelasteten Böden.

## Generalisierung

Charakteristisch für den Berliner Flächennutzungsplan ist die Generalisierung (vereinfachende Form) seiner Darstellungen. Der Plan ist nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 3 ha werden i.d.R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung, Verkehrsstrassen sowie die Zweckbestimmung von Freiflächen werden nur dann dargestellt, wenn sie von übergeordneter Bedeutung sind oder eine Fläche von mehr als 3 ha einnehmen.

Bei den **Bauflächen** unterscheidet der Plan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung zwischen Wohnbauflächen (4 Typen), gemischten Bauflächen (2 Typen), gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen (4 Typen).



# Entwicklung von Bebauungsplänen

Die **Art der Nutzung** wird in der Planzeichnung des FNP durch eine Flächenfarbe dargestellt. Bei Standorten des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung wird die Zweckbestimmung durch die Farbe der Umrahmung, der Charakter der Nutzung durch die Flächenfarbe kenntlich gemacht.

Die **Zweckbestimmung** von Standorten des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung sowie von Grünflächen mit übergeordneter Bedeutung wird durch ein **Lagesymbol** gekennzeichnet. Bei baulichen Nutzungen ist das Symbol schwarz gefüllt, bei Freiraumnutzungen transparent.

Grünverbindungen und straßenbegleitende Bauflächen - z.B. gemischte Bauflächen entlang von Einkaufsstraßen - sind im FNP häufig in symbolischer Breite dargestellt. Ihre genaue Abgrenzung ist auf der Ebene der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse im Einzelnen noch zu bestimmen.

## Darstellungsschärfe

Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die bezirklichen Planungen. Die Anpassung der Vorgaben des FNP an konkrete Grundstücksgrenzen, die Nutzungsgliederung für kleinere Teilflächen, die Sicherung von Standorten mit lediglich örtlicher Bedeutung sowie die differenzierte Festlegung der besonderen Art der baulichen Nutzung bleiben der Konkretisierung der Planung durch Bebauungspläne und andere Planungsinstrumente vorbehalten.

**Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Der FNP gibt dafür einen Rahmen vor, der Spielräume für eine örtliche und inhaltliche Konkretisierung der Planung lässt. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans im Einzelnen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen können.**

Derartige Abweichungen sind zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNP unberührt lassen. Entsprechend der Darstellungsschärfe des FNP betrifft dies i.d.R. nur Flächen mit einer Größe von weniger als 3 ha.

Der Entwicklungsrahmen wird in den auf die Planzeichnung des FNP aufgedruckten „Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ sowie in den Ausführungsvorschriften (AV FNP) näher bestimmt.

Als Grundregel gilt, dass aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden können (z.B. aus gewerblichen Bauflächen Gewerbegebiete oder Industriegebiete). Andere Baugebiete oder Grünflächen können entwickelt werden, wenn sie kleiner als 3 ha sind. Die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt soll nicht in Frage gestellt werden.

Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)

B-Plan FNP	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	E	c	o	a	b
	WS,WR Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet	WA, WB allgem. Wohngebiet besond. Wohngebiet	MU urbanes Gebiet	MI Mischgebiet	MD Dorfgebiet	MK Kerngebiet	GE Gewerbegebiet	GI Industriegebiet	SO (Erholung) § 10 BauNVO	SO (sonstige) § 11 BauNVO	Fläche für Gemeinbedarf	Ver- / Entsorgungsanlage	Strassenverkehrsfläche	Flächen für Bahnanlagen	Grünfläche (alle Zwecke- stimmungen)	Landwirtschaftsfläche	Wald
1 Wohnbaufläche W1-W4	■	■	□	□	□	□	□	□	□	○	□	□	□	□	□	□	□
2 Gemischte Baufläche M1	○	□	■	■	○	■	□	□	□	■	□	□	□	□	□	□	□
3 Gemischte Baufläche M2	□	□	■	■	■	■	□	○	○	□	□	□	□	□	□	□	□
4 Gewerbliche Baufläche	□	□	○	○	○	○	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□
5 Sonderbaufläche	□	○	○	○	○	○	○	■	■	○	○	□	□	□	□	□	□
6 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	□	■	■	■	□	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
7 Gemeinbedarfsfläche	○	○	○	○	○	○	□	□	□	□	■	□	□	□	□	□	□
8 Fläche für Ver- / Entsorgung	□	□	○	□	□	□	○	○	○	○	■	□	□	□	□	□	□
9 Straße (ÜHVST)	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	□	□	□	□	□
10 Bahnfläche, -trasse	□	□	□	□	□	□	○	○	□	□	□	□	■	□	□	□	□
11 Grünfläche	□	□	□	□	□	□	□	□	○	□	□	□	□	□	■	□	□
12 Landwirtschaftsfläche	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	□
13 Wald	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■

- Regelfall \*
- Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe \*
- Einzelfall \*
- / grundsätzlich keine Entwicklungsmöglichkeit bzw. kein Regelungsbedarf \*

Die nebenstehende Abbildung gibt einen grundsätzlichen Überblick über den Rahmen des FNP für die Entwicklung von Bebauungsplänen.

\* Differenzierungen sind dem Text der AV FNP zu entnehmen.

# Entwicklungsgrundsätze des FNP

**Die Planungsgrundzüge des FNP werden durch die auf der Planzeichnung aufgedruckten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan (Entwicklungsgrundsätze) konkretisiert. Dies sind verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungskarakter für die Verwaltung:**

- 1.** Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z.B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.
- 2.** Aus Sonderbauflächen - Hauptstadtfunktionen (H) - können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).

**3.** Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

**4.** Wochenendhausgebiete, auch größer als 3 ha, können aus Wohnbauflächen W4 entwickelt werden, wenn landschaftsräumliche Bezüge und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

**5.** Sondergebiete für den Wassersport und Campingplatzgebiete können dort entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan entsprechende Lagesymbole (Wassersport, Camping) darstellt. In diesen Bereichen können auch weitere Sondergebiete, die der Erholung dienen, entwickelt werden, soweit sie einen funktionalen Bezug zu Wassersport oder Camping haben. Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport und Camping können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

**6.** Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z.B. Kindertagesstätte in Kleingartenfläche).

Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden.

Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.

**7.** Auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen können im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

**8.** Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

# Beispiele für die Entwicklung von Bebauungsplänen



Schulstandort Campus Rütli im FNP



Bebauungsplan XIV-179

Der im FNP dargestellte Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“ und hohem Grünanteil wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte, Jugendfreizeithaus, Lehrwerkstätten“ festgesetzt. Dem hohen Grünanteil wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,5 und durch textliche Festsetzung von Pflanzbindungen Rechnung getragen.



Trambrennbahn Karlshorst und Umfeld im FNP



Bebauungsplan 11-14a (Ausschnitt)

Für die Flächen am Nordrand der Trambrennbahn stellt der FNP gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration, Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung und Grünfläche dar. Im Bebauungsplan werden daraus ein Kerngebiet und ein Mischgebiet im bahnhofsnahe Bereich, Wohnbauflächen mit Pflanzbindungen und gliedernden Grünzügen sowie öffentliche Grünflächen entlang der Bahn und im Übergang zur Trambrennbahn entwickelt.



Europacity Heidestraße im FNP



Bebauungspläne 1-62a, 1-62b und 1-92 VE Zusammenzeichnung (Ausschnitt)

Aus der FNP-Darstellung von gemischten Bauflächen M1 und M2 wird in den Bebauungsplänen ein komplexes Nutzungsgefüge aus Kerngebieten, Gemeinbedarfsstandorten (im M1 nicht gesondert dargestellt), Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten, Sondergebieten für Museumsnutzung und für Einzelhandel, Wohnen und gewerblichen Nutzungen entwickelt. Die Grünzüge des FNP werden im Bebauungsplan als Fußgängerbereiche mit Pflanzbindungen festgesetzt.



# Fachbegriffe und Abkürzungen

**Ausgleich und Ersatz:** Bebauungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu ersetzen. Die **gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** im Rahmen des Landschaftsprogramms benennt dafür prioritäre Räume.

**AV FNP:** Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 18. Juli 2017 (Amtsblatt von Berlin S. 4633).

**Änderung des FNP:** Der FNP Berlin wird durch Änderungen in Teilbereichen laufend aktualisiert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist gesetzlich geregelt. Es umfasst i.d.R. eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine öffentliche Auslegung. Detaillierte Angaben zu den Änderungsverfahren finden sich in der AV FNP.

**Bauflächen und Baugebiete:** Der FNP stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer vorgesehenen baulichen Nutzung als Bauflächen dar. In Bebauungsplänen ist dagegen die besondere Art der baulichen Nutzung in Form von Baugebieten festzusetzen, für die in den §§ 2 bis 11 der Baunutzungsverordnung die jeweils zulässigen Nutzungen genauer bestimmt sind.

**BauGB:** Baugesetzbuch, aktuell in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), aktuell in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Bauleitplanung:** Im Baugesetzbuch (BauGB) geregelte Verfahren in der Planungshoheit der Gemeinden zur vorausschauenden Ordnung der städtebaulichen Entwicklung

durch Regelungen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Es wird unterschieden zwischen vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne).

**Bauweise:** In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m errichtet. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

**Bebauungsdichte:** Verhältnis der überbauten Flächen bzw. der Bruttogeschossflächen zur Gesamtfläche eines Gebiets. Maßeinheiten sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

**Bebauungsplan:** Bebauungspläne enthalten für jedermann verbindliche Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung einzelner Grundstücke und zur Abgrenzung der Verkehrsflächen; weitere Regelungen, z.B. zum Umweltschutz oder zur Gestaltung von Gebäuden sind möglich. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln.

**BMZ:** Baumassenzahl – Verhältnis der Baumassen (umbauter Raum - brutto) aller Gebäude auf einem Grundstück zur Grundstücksfläche.

**Darstellungen:** Die Planzeichnung des FNP enthält zeichnerische Darstellungen zur vorgesehenen Art der Bodennutzung in den unterschiedlichen Teilbereichen der Stadt. Dabei wird in Berlin nicht zwischen Bestand und Planung unterschieden. Außerdem sind im FNP Berlin textliche Darstellungen auf der Planzeichnung aufgedruckt.

**Dienstleistungen:** Dazu gehören u.a. Einrichtungen der Verwaltung, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie der Groß- und Einzelhandel und sonstige private Dienstleistungen. Der Dienstleistungssektor ist der anteilmäßig größte und am stärksten wachsende Teil der Berliner Wirtschaft.

**Entwicklungsgebot:** Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu „entwickeln“ (s. Seite 5-7 und AV FNP).



**Beteiligungsverfahren:** Das BauGB schreibt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung vor. In der Regel wird eine frühzeitige Beteiligung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs können sich die Bürgerinnen und Bürger dann erneut an der Aufstellung des Plans beteiligen. Ihre Stellungnahmen sind bei der Abwägung zu berücksichtigen.



**Erläuterungsbericht:** Zum FNP gehört ein Erläuterungsbericht. Dieser wird ergänzt durch die Erläuterungen bzw. Begründungen der seit dem Beschluss über den Flächennutzungsplan (1994) wirksam gewordenen FNP-Änderungen. Der FNP-Bericht 2015 umfasst u.a. thematische Aktualisierungen zum Erläuterungsbericht.

**FNP:** Flächennutzungsplan.

**FNP-Berichte:** In der Regel einmal pro Legislaturperiode (zuletzt 2015) wird ein FNP-Bericht erstellt. Dieser fasst wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen für die gesamtstädtische Planung, die sich in der Zwischenzeit ergeben haben, zusammen und weist auf wirksam gewordene FNP-Änderungen hin.

**Generalisierung:** Im Sinne der gesetzlich gebotenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung erfolgt die Darstellung im FNP in generalisierter Form, d.h. dass i.d.R. nur Flächen >3 ha gesondert dargestellt werden. Flächen für den Gemeinbedarf und die Ver- und Entsorgung erhalten ein Lagesymbol, wenn sie von übergeordneter Bedeutung sind. Auch Verkehrsstrassen werden nur dargestellt, wenn sie eine übergeordnete Bedeutung haben.

**GFZ:** Geschossflächenzahl – Verhältnis der Brutto-Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse) aller Gebäude auf einem Grundstück zur Grundstücksfläche.

**GRZ:** Grundflächenzahl – Verhältnis der mit Gebäuden überbauten Fläche auf einem Grundstück zur Grundstücksfläche.

**Innenentwicklung:** Unterbringung des Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen innerhalb vorhandener Stadtkantendurchnutzung von Flächenreserven auf unter- oder fehlgenutzten Siedlungs- bzw. Verkehrsflächen

durch Verdichtung, Lückenschließung, Flächenrecycling usw. Bebauungspläne können hier meist in einem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

**Kennzeichnungen:** Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenflächen), werden im FNP gekennzeichnet. Die Kennzeichnung hat eine Hinweisfunktion für nachfolgende Planungen.

**Landschaftsprogramm (LaPro):** Das LaPro (einschl. Artenschutzprogramm) ist die ökologische Bezugsebene des FNP. Es regelt und begründet die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und stellt diese in vier Programmplänen für das gesamte Stadtgebiet dar. LaPro und FNP sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

**Nachrichtliche Übernahmen:** Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen, soweit sie für das Verständnis der Planaussagen des FNP von Bedeutung sind: Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (einschließlich Vogelschutzgebiete), die Flächen des UNESCO-Weltkulturerbes, die Planungszone Siedlungsbeschränkung (zum Fluglärmschutz) sowie der Geltungsbereich des Tempelhof-Gesetzes.

**Neubekanntmachung:** Die Planzeichnung des FNP Berlin wird in regelmäßigen Abständen, i.d.R. einmal pro Legislaturperiode, mit allen zwischenzeitlichen Änderungen neu gedruckt und bekannt gemacht. Ergänzend gibt die im Internet verfügbare Arbeitskarte den jeweils aktuellen Planungsstand wieder.

**Schutzgebiete:** Flächen, für die aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzes bestimmte Nutzungseinschränkungen und/oder Entwicklungsmaßnahmen gesetzlich vorgeschrieben sind.

**Strategische Planungsziele:** Grundlage der Berliner Flächennutzungsplanung sind die folgenden strategischen Planungsziele:

1. **Stärkung der Innenentwicklung, urbane Mischung, Qualifizierung des Bestandes.**
2. **Ausgewogene Nutzungsstrukturen in allen Teilräumen der Stadt.**
3. **Sicherung und verträgliche Ergänzung bestehender Wohnnutzungen im bebauten Stadtgebiet.**
4. **Förderung von Arbeitsplätzen, insbesondere in Bereichen mit guter öffentlicher Verkehrserschließung.**
5. **Stärkung des polyzentralen Gefüges der Stadt durch integrierte Entwicklung bestehender Zentren.**
6. **Freiraumschutz, Sicherung von Grünflächen, Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.**
7. **Sicherung von übergeordneten Gemeinbedarfsstandorten.**
8. **Stadt der kurzen Wege; Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel, stadtverträgliche Integration des Wirtschaftsverkehrs.**

**Stadtentwicklungspläne (STEP)** haben als Instrumente der städtebaulichen Planung eine gesamtstädtische Perspektive. Sie konkretisieren die Ziele des FNP. Ihre Ergebnisse sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Stadtentwicklungspläne liegen zu folgenden Themenbereichen vor, sie werden derzeit (2018) mit Zeithorizont 2030 überarbeitet:

- Wohnen
- Wirtschaft
- Zentren
- Mobilität und Verkehr
- Klima

# Flächenkennziffern

**Textliche Darstellungen:** Der FNP Berlin umfasst vier textliche Darstellungen, die auf der Planzeichnung aufgedruckt sind. Diese beziehen sich auf die im FNP enthaltenen regionalplanerischen Festlegungen, auf die Zuordnung von Bauflächen unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit zueinander, auf die Zugänglichkeit von Flächen für Dauerkleingärten, Sportanlagen und Wassersportstandorte sowie auf den sparsamen Umgang mit der Fläche durch Doppelnutzung von öffentlichen Standorten.

**Träger öffentlicher Belange** (Planungsträger): Behörden und andere Stellen, denen öffentliche Aufgaben zugewiesen sind; sie sind an der Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans zu beteiligen.

**Urbanes Gebiet:** Neu in die Baunutzungsverordnung (§ 6a) eingeführte Gebietskategorie, die eine urbane Dichte und Nutzungsmischung, auch mit hohem Wohnanteil, ermöglicht. Urbane Gebiete können insbesondere aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden.

**Verbindlichkeit des FNP:** Der FNP ist behördenverbindlich. Für den einzelnen Bürger leiten sich aus dem Plan unmittelbar keine Rechte oder Pflichten ab. Er gibt jedoch den Rahmen vor für Bebauungspläne, die für jedermann verbindliche Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung einzelner Grundstücke enthalten.

**WE:** Wohneinheiten.

**Ziele der Raumordnung (RO):** Der FNP Berlin enthält gemäß textlicher Darstellung 1 regionalplanerische Festlegungen, die als Ziele der RO unmittelbar verbindlich sind. Diese betreffen die Darstellung städtischer Zentren sowie übergeordneter Verkehrsflächen (Straßen, Bahnanlagen, Häfen).

**Die Legende zum Flächennutzungsplan sowie der Erläuterungsbericht enthalten für die dargestellten Wohnbauflächen Orientierungswerte für die vorgesehene bauliche Dichte. Diese sind bei der Entwicklung von Bebauungsplänen abwägend zu berücksichtigen.**

Die Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) sind mittlere bauflächenbezogene Dichtewerte. Die generalisierte Darstellung des FNP beinhaltet auch die für die Nutzung erforderlichen Flächen wie Straßen, Grünflächen, örtliche Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung. Daher kann die in Bebauungsplänen entwickelbare grundstücksbezogene GFZ entsprechend höher liegen als die bauflächenbezogene Dichteangabe im FNP.

Die auf einer Baufläche mögliche Bebauungsdichte unterliegt je nach Gebietstyp, Anteilen unterschiedlicher Nutzungen sowie vorherrschenden Bebauungsformen erheblichen Unterschieden. In der FNP-Legende sind die Dichteabstufungen

der Wohnbauflächen daher in Form von Spannbreiten bzw. Obergrenzen angegeben. Bei den gemischten Bauflächen, insbesondere des Typs M2, ergibt sich eine besonders große Spannbreite, da diese sehr unterschiedliche Gebietstypen umfassen.

Die bauflächenbezogenen Dichtewerte können im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen unter- oder überschritten werden. Dies gilt insbesondere für Teilbereiche unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP von 3 ha.

Die Flächenkennziffern auf den folgenden Seiten dieser Broschüre sollen einen Anhaltspunkt dafür geben, welche Bebauungsdichte, welche Wohnungszahlen und welche Einwohnerdichte auf den im FNP dargestellten Bauflächen möglich sind. Für unterschiedliche Typen von Bauflächen werden deshalb Näherungswerte für die in den jeweiligen Beispielgebieten durchschnittlich erreichten bzw. geplanten grundstücksbezogenen Dichtewerte angegeben.

Das Spektrum der für die Wohnbauflächen des FNP dargestellten Dichtewerte reicht von den Wohnbauflächen M1 (GFZ über 1,5) (links: Prenzlauer Berg) bis zu den Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) (rechts: Biesdorf).





# Erläuterung der Darstellungen

## Wohnbauflächen

**Der Flächennutzungsplan stellt vier Typen von Wohnbauflächen dar (W1, W2, W3 und W4), die sich nach ihrer Dichte und ihren Strukturmerkmalen unterscheiden. Die Wohnbauflächen W3 und W4 können durch Darstellung einer „landschaftlichen Prägung“ modifiziert werden. Die einzelnen Flächentypen werden auf den folgenden Seiten näher erläutert.**

Allgemein gilt, dass die im FNP dargestellten Wohnbauflächen überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Sie können daneben auch örtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeitheime und Spielplätze, kleinere Grünflächen (< 3 ha) sowie eingestreutes Gewerbe und Büros mit umfassen, soweit diese in die umgebende Wohnnutzung integrierbar sind.

Die vier Typen von Wohnbauflächen sind durch Strukturmerkmale gekennzeichnet und jeweils einer **Dichtestufe** zugeordnet,

die durch bauflächenbezogene Geschossflächenzahlen näher bestimmt wird. Diese bezeichnen das Verhältnis der Geschossfläche (Summe der Fläche aller Geschosse in allen Gebäuden) zur Brutto-Fläche der im FNP dargestellten Baufläche.

Der FNP geht dabei von einer am Bestand orientierten, konzentrisch auf die Innenstadt bezogenen Dichteverteilung aus. Den hochverdichteten Wohngebieten der Innenstadt wird eine bauflächenbezogene GFZ über 1,5 zugeordnet, die sich über die großen Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit mit einer GFZ zwischen 0,8 und 1,2 bis zu den gering verdichteten Einzelhausgebieten mit einer GFZ bis 0,4 in den Außenbezirken abstaffelt. In den neu zu entwickelnden Quartieren am Stadtrand sind punktuelle Verdichtungen vorgesehen.

Die GFZ-Angaben des FNP sind als Obergrenzen für den jeweiligen Strukturtyp zu verstehen; sie kennzeichnen die prägende (vorhandene oder geplante) Dichte der jeweiligen Baufläche. Sie sollen unterschrit-

ten werden, wenn der Charakter und die Struktur einer Baufläche dies erfordern. Eine Überschreitung ist zulässig auf kleineren Teilflächen (<3 ha) oder wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Teile der Wohnbauflächen W3 und W4 werden durch Darstellung einer **landschaftlichen Prägung** als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt modifiziert. Diese Darstellung soll in Gebieten, die an Landschaftsräume oder innerstädtische Großgrünräume angrenzen und eine typische, das Siedlungsbild prägende Vegetation aufweisen, die vorhandene Qualität erhalten und stärken.

In Bebauungsplänen soll dabei durch Begrenzung der bauflächenbezogenen Grundflächenzahl auf 0,3 (W3 LP) bzw. 0,2 (W4 LP) sowie durch andere Festsetzungen der Siedlungscharakter gesichert werden. Das heißt, dass dort nicht mehr als 30% bzw. 20% der jeweiligen Fläche durch Gebäude überbaut und im Übrigen die landschaftliche Prägung erhalten werden soll.

**Staffelung der Dichtestufen von innen nach außen: Von den Wohnbauflächen W1 in den Kernbereichen der Innenstadt bis zu den Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung am östlichen Stadtrand.**



## Wohnbauflächen



### Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)

Der hier gezeigte Teil von Neukölln ist gekennzeichnet durch eine 5-6-geschossige Blockbebauung mit Seitenflügeln und Rückgebäuden. Kriegsbedingte Lücken wurden in den Nachkriegsjahren geschlossen. GFZ 3,5; GRZ 0,7; 290 WE/ha; 580 Einw./ha.

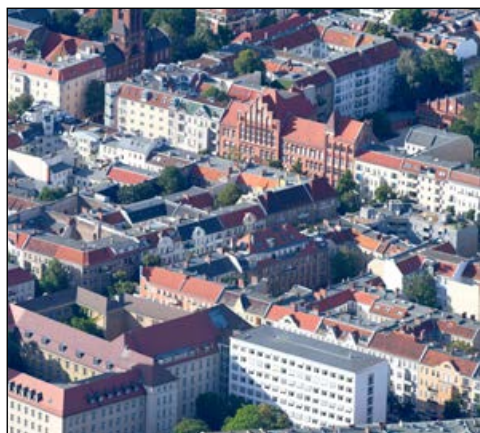


Foto: Eurolobbild, Robert Grahn

W1: Traditionelle Blockbebauung in Neukölln

Neben dem Altbauquartier an der Silbersteinstraße mit Vorderhäusern und Rückgebäuden (rechts) wird das Gelände des früheren Klinikums Neukölln (links) für Wohnungen umgenutzt und durch eine neue Wohnbebauung in innerstädtischer Dichte (W1) ergänzt. GFZ 1,3; GRZ 0,3; 130 WE/ha; 260 Einw./ha.

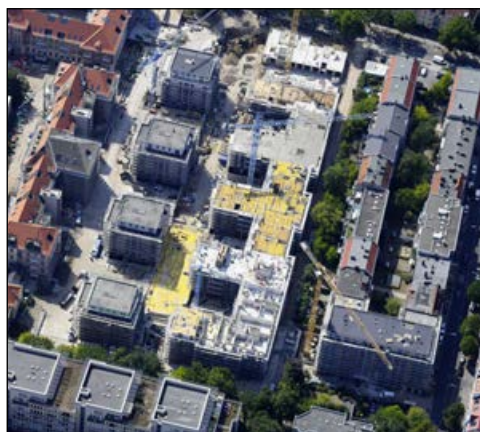


Foto: Eurolobbild, Robert Grahn

W1: Wohnbauprojekt am Mariendorfer Weg in Neukölln



### Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5)

Die Großsiedlung Hellersdorf aus den 1980er Jahren weist eine fünfgeschossige Bebauung mit großen begrünten Innenhöfen auf. GFZ 1,5; GRZ 0,2; 150 WE/ha; 330 Einw./ha.



Foto: SpäthHagel

W2: Großsiedlung Hellersdorf

Das in den 1990er Jahren errichtete Neubauquartier im Süden von Rudow mit überwiegend viergeschossigen Zeilen und Blockrändern wird trotz hoher Bebauungsdichte auch durch seine Grünstrukturen geprägt. GFZ 1,7; GRZ 0,4; 170 WE/ha; 380 Einw./ha.



Foto: Philipp Meuser

W2: Wohnsiedlung im Süden von Rudow

Als **Wohnbauflächen W1** werden im FNP vor allem die dicht bebauten Altbauquartiere der Berliner Innenstadt und ihrer Randbereiche dargestellt. Kernzeichnend für diesen Gebietstyp ist eine traditionelle Block- oder Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen, in der das Wohnen überwiegt, aber auch andere Nutzungen eingemischt sein können.

Die Wohnbauflächen W1 umfassen weiterhin auch neuere Baugebiete sowie Entwicklungsflächen, die für eine verdichtete Bebauung vorgesehen sind, um eine gute Nahverkehrsanbindung oder andere Lagequalitäten zu nutzen. Anders als in manchen Altbauquartieren wird dabei heute durch große Innenhöfe und wohnungsbezogene Freiflächen eine hohe Freiraumqualität angestrebt.

Als **Wohnbaufläche W2** werden im Flächennutzungsplan u.a. die Großsiedlungen der 1970er bis 1990er Jahre im Ostteil wie im Westteil der Stadt dargestellt. Bei einer recht großzügigen Freiflächenausstattung sind hier neben einer vier- bis fünfgeschossigen Blockrand- oder Zeilenbebauung oft auch höhere Einzelgebäude, bis hin zu Punkthochhäusern, vertreten. In der Regel dominiert die Wohnnutzung, es können jedoch auch kleinere Anteile anderer verträglicher Nutzungen eingemischt sein.

Zu den Wohnbauflächen des Typs W2 gehören weiterhin die typischen Zeilenbauten und offenen Blockstrukturen der Zwischenkriegszeit sowie die daran anknüpfenden Wohnsiedlungen der Wiederaufbauphase der fünfziger bis siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts. Auch Wohngebiete aus der jüngsten Periode des Siedlungsbaus, mit drei bis fünf Geschossen und einer meist großzügigen Durchgrünung sind diesem Dichtetyp zuzurechnen.



Die **Wohnbauflächen W3** werden durch ältere Mehrfamilienvillen, neuere kleine Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen), Hausgruppen und Reihenhausezeilen sowie andere Formen einer freiraumbezogenen offenen, jedoch verdichteten, Bebauung mit zwei bis drei, seltener vier Geschossen geprägt.



Foto: Euroluftbild, Robert Grahn

**W3: Neubaussiedlung an der Goerzallee in Lichterfelde**

## Wohnbauflächen



### Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8)

Wie bei dem nebenstehenden Baugebiet aus Reihenhäusern und einigen Punkthäusern handelt es sich bei den Wohnbauflächen W3 häufig um Neubaugebiete der letzten 25 Jahre. Aber auch ältere Wohngebiete im äußeren Stadtraum erreichen vergleichbare Dichtewerte. GFZ 0,75; GRZ 0,3; 75 WE/ha; 200 Einw./ha.

**Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung** weisen eine Dichte und Bebauungstypik ähnlich den Wohnbauflächen W3 auf, jedoch mit einer das Siedlungsbild prägenden Vegetationsstruktur. Sie bilden i.d.R. einen Übergang zur freien Landschaft oder zu den Großgrünräumen der Stadt. Die Bebauung ist dichter als in vielen Einfamilienhausgebieten. Dennoch wird durch relativ große Gärten sowie Erhalt und Entwicklung von Freiräumen eine landschaftliche Prägung dieser Wohngebiete erreicht. Höchstens 30% der Bauflächen sollten hier überbaut werden.



Foto: fibroker

**W3 mit landschaftlicher Prägung: Mohriner Allee, Britz**



### Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung

Vor allem in den Übergangsbereichen zu großen innerstädtischen Grünräumen stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung dar - wie hier das Neubaugebiet zwischen Kleingärten und Britzer Garten. GFZ 0,6; GRZ 0,25; 60 WE/ha; 180 Einw./ha.

Als **Wohnbauflächen W4** werden ausgedehnte Einfamilienhausgebiete der städtischen Peripherie dargestellt. Diese Gebiete der offenen Bauweise können durch den Bau zusätzlicher Einzel- und Doppelhäuser auf bisher unbebauten Flächen oft noch verdichtet werden. Bei Realisierung der ergänzenden Bebauung kann sich die gegenwärtige Bebauungsdichte somit noch erhöhen.

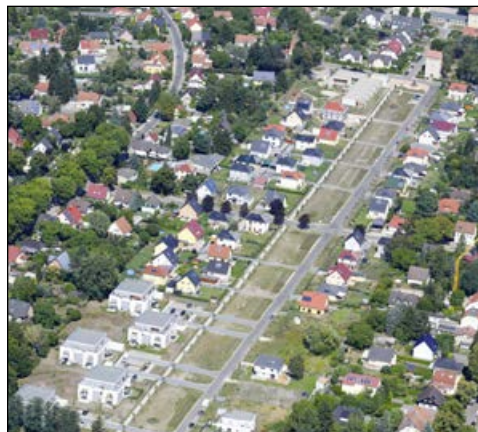


Foto: Euroluftbild, Robert Grahn

**W4: Einfamilienhausgebiet in Mahlsdorf**



### Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4)

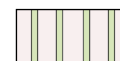
Das ausgedehnte Einfamilienhausgebiet im Norden von Mahlsdorf wurde auf einer bislang unbebauten Fläche ergänzt. Ein Grünzug wird weiterhin von Bebauung freigehalten. GFZ 0,3; GRZ 0,2; 30 WE/ha; 90 Einw./ha.

Als **Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung** werden Einfamilienhausgebiete insbesondere im Übergang zur offenen Landschaft oder zu städtischen Großgrünräumen dargestellt, deren Vegetationsbestand, offene Baustruktur und geringe Versiegelung besondere ökologische und klimatische Funktionen für die Stadt erfüllen. Sie sollen deshalb gegen unverträgliche Verdichtung gesichert werden. Die Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung sind hier eng begrenzt. Höchstens 20 % der Bauflächen sollten hier überbaut werden.



Foto: Heli Koptier

**W4 mit landschaftlicher Prägung: Frohnau**



### Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung

Der Reinickendorfer Ortsteil Frohnau ist durch eine aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zu ausgedehnten Waldgebieten geprägt. Bauliche Maßnahmen müssen sich in die landschaftlich geprägte Umgebung einfügen. GFZ 0,25; GRZ 0,15; 25 WE/ha; 75 Einw./ha.



## Gemischte Bauflächen



### Gemischte Baufläche M1

Der hier abgebildete Baublock im Innenstadtbereich beiderseits der Friedrichstraße umfasst überwiegend Büros, aber auch ein Hotel, ein Kaufhaus, viele Ladengeschäfte sowie city-typische Wohnungen. Er ist gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsintensität und -dichte: GFZ 4,5; GRZ 0,9; 50 WE; 100 Einw./ha; 900 Beschäftigte/ha.



M1: Innenstadtquartier Markgrafen-/ Friedrichstraße

Foto: Eurolobbild, Robert Grahn

An der Stadspree in Friedrichshain entsteht ein dichtes neues Stadtquartier, das neben einem großen Veranstaltungsgebäude auch vielfältige Büronutzungen und einige Wohngebäude umfasst.

Die Ausnutzung der Grundstücke ist sehr hoch: GFZ 4,0; GRZ 0,9; 40 WE; 80 Einw./ha; 900 Beschäftigte/ha.



M1: Entwicklungsgebiet an der Stadspree in Friedrichshain

Foto: Eurolobbild, Robert Grahn



### Gemischte Baufläche M2

Während die Historische Mitte um den Alexanderplatz im FNP als M1-Fläche dargestellt ist, ist das Klosterviertel als gemischte Baufläche M2 durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen in Alt- und Neubauten gekennzeichnet. Ziel ist hier u.a. eine Stärkung des Wohnens in innerstädtischer Dichte.

GFZ 4,2; GRZ 0,7; 200 WE; 400 Einw./ha; 600 Beschäftigte/ha.



M2: Klosterviertel in Mitte

Foto: Philipp Meuser

An der Grenze von Prenzlauer Berg und Weißensee mischen sich Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Auch die Brachfläche links ist inzwischen mit einem gemischt genutzten Gebäude überbaut. Die städtebauliche Dichte ist etwas geringer als im Kernbereich der Innenstadt.

GFZ 2,2; GRZ 0,5; 250 Einw./ha; 250 Beschäftigte/ha.



M2: Bereich Prenzlauer Allee/ Wisbyer Straße/ Ostseestraße

Foto: Eurolobbild, Henrik Pohl

Der Flächennutzungsplan stellt zwei Typen von gemischten Bauflächen dar, die sich in Charakter und Nutzungsintensität unterscheiden.

Als **gemischte Bauflächen M1** werden Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter dargestellt. Dazu gehören die beiden Zentrumsbereiche Berlins, weitere zentrale Geschäfts- und Bürolagen der Innenstadt und der bezirklichen Hauptzentren sowie eine Reihe von attraktiven Standorten am inneren Ring von S-Bahn und Stadtautobahn.

Charakteristisch für die gemischten Bauflächen des Typs M1 ist ein Anteil an übergeordneten Einzelhandelsfunktionen. Hinzu kommen zentrale Standorte der öffentlichen und privaten Verwaltung sowie wichtige Kultureinrichtungen. Gleichzeitig soll auch in solchen zentralen Lagen nach Möglichkeit ein Wohnanteil gesichert werden.

Die M1-Flächen schließen übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs mit ein, die der FNP dort nicht gesondert darstellt.

Als **gemischte Bauflächen M2** stellt der FNP ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar. Dazu gehören typische „Gemengelagen“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums. Dort ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen...) vorgesehen. Die Mischung kann kleinteilig innerhalb eines Grundstücks oder Blockteils, aber auch grobkörnig im engen Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten erfolgen.

Die Darstellung gemischter Bauflächen M2 umfasst darüber hinaus Mischnutzungen im Randbereich der Innenstadt. Hier - wie auch in den dargestellten M2-Flächen im Bereich von Vorortzentren und alten Dorfkernen - sollen die vorhandenen Anteile unterschiedlicher Nutzungen grundsätzlich erhalten werden.

Nutzungskonflikte in den gemischten Bauflächen sind durch geeignete technische Maßnahmen zu lösen.



Die Darstellung der **Einzelhandelskonzentrationen** soll - in Verbindung mit der zugehörigen Baufläche - das Zentrengefüge der Stadt verdeutlichen und sichern. Sie erfasst die Zentren Berlins mit übergeordneter Bedeutung: Die Zentrumsbereiche „City West“ und „Historische Mitte“, die traditionellen Hauptzentren in den Bezirken sowie die Stadtteil- und Ortsteilzentren. Nahversorgungszentren sind im FNP nicht dargestellt, Ortsteilzentren nicht in der Innenstadt.

Den Hauptzentren sind i.d.R. gemischte Bauflächen M1, den Stadtteilzentren gemischte Bauflächen M2, den Ortsteilzentren gemischte Bauflächen M2 oder Wohnbauflächen zugeordnet. In den Haupt- und Stadtteilzentren sind Einzelhandelskonzentrationen in ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung dargestellt, in den Ortsteilzentren in symbolischer Länge.

Um eine wohnungsnahen Versorgung sicherzustellen, sollen neue Einzelhandelsvorhaben vorrangig in den Zentren angesiedelt werden. Bei allen Projekten ist sicherzustellen, dass sie das Zentrengefüge nicht beeinträchtigen. Weitergehende Aussagen dazu enthält der Stadtentwicklungsplan Zentren.

Als **gewerbliche Bauflächen** werden im FNP sowohl die vorhandenen Gewerbestandorte an den Rändern der inneren Stadt als auch die Großstandorte der Berliner Industrie im äußeren Stadtraum dargestellt. Hinzu kommen die nach 1990 neu entwickelten Gewerbegebiete sowie eine Wachstumsreserve an gewerblichen Bauflächen für den erwarteten zukünftigen Bedarf.

Gewerbliche Bauflächen sollen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und gegen das Eindringen anderer Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel oder Freizeiteinrichtungen gesichert werden. Dies gilt ganz besonders für die in der Stadtentwicklungsplanung festgelegten Schwerpunkträume des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Neben den dargestellten gewerblichen Bauflächen kommen für Handwerk, produzierendes und Dienstleistungsgewerbe auch die Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter sowie gemischte Bauflächen, im gebietsverträglichen Rahmen auch viele Wohnbauflächen, in Frage.



Traditionelles Hauptzentrum: Schlossstraße in Steglitz

Foto: SpäthHagel



Neues Stadtteilzentrum „Helle Mitte“

Foto: Philipp Meuser



G: Gewerbegebiet Neukölln Südring

Foto: Philipp Meuser



G: Neues Gewerbegebiet CleanTechPark in Marzahn

Abb.: CleanTechPark.de

## Einzelhandelskonzentration und gewerbliche Bauflächen



### Einzelhandelskonzentration

Die im FNP durch Darstellung einer Einzelhandelskonzentration ausgewiesenen Zentren unterscheiden sich in ihrer städtebaulichen Ausprägung. Das Hauptzentrum Schlossstraße in Steglitz weist straßenbegleitend eine Mischung von Alt- und Neubauten auf, mit Kaufhäusern und neuen Shopping Centern als Schwerpunkten.

Neuere Stadtteil- und Ortsteilzentren wie die „Helle Mitte“ in Hellersdorf sind meist einheitlich „aus einem Guss“ geplant. Auch sie sind für die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung unverzichtbar.



### Gewerbliche Baufläche

Das nebenstehende Beispiel zeigt ein überwiegend in den 1960er bis 90er Jahren bebautes Gewerbegebiet am Britzer Verbindungskanal. Gebiete dieses Typs sind typischerweise durch folgende Strukturmerkmale gekennzeichnet: GFZ 0,8; GRZ 0,6; BMZ 6,0; 40-80 Beschäftigte/ha.

Die Flächen des früheren Klärwerks Falkenberg wurden geräumt und für eine gewerbliche Nutzung neu erschlossen. Auf einer Fläche von rund 90 ha sollen hier vor allem saubere, ressourcenschonende und emissionsarme Wachstumstechnologien Platz finden. Der Bebauungsplan setzt hier als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen zwischen 20 und 25 m fest.

## Sonderbauflächen



### Sonderbaufläche

Das Messegelände mit dem ICC im Hintergrund ist im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Das Beispiel verdeutlicht, dass dieser Flächentyp sehr unterschiedliche Gebäude- und Freiraumstrukturen umfassen kann.



Sonderbaufläche: ICC und Messegelände

Foto: Eurolobbild, Bernd Clemens

Als **Sonderbauflächen** stellt der FNP Flächen dar, deren Bebauung und Nutzung auf eine jeweils spezifische Zweckbestimmung von übergeordneter Bedeutung ausgerichtet ist und die sich von den anderen Bauflächenkategorien wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung wird durch Schriftzug festgelegt.

Innerhalb einer orangen Randsignatur wird durch Flächenfarbe der überwiegende Nutzungscharakter der Fläche verdeutlicht, z.B. als spezifische Ausprägung des Gemeinbedarfs wie „Wissenschaft“ oder „Messe“.



### Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)

Sonderbauflächen mit Hauptstadtfunktionen umfassen, wie hier bei der Spreekanal neben dem Gebäudekomplex des Auswärtigen Amtes und dem Haus der Deutschen Wirtschaft (im Hintergrund), auch Entwicklungspotenziale für Wohnen und andere städtische Nutzungen.



Sonderbaufläche – Hauptstadtfunktionen: Spreepark

Foto: Philipp Meuser

Die **Sonderbauflächen – Hauptstadtfunktionen (H)** – im Bereich des Spreebogens, der Spreeinsel und einigen weiteren Teilen der Innenstadt dienen vorrangig den Einrichtungen von Parlament und Regierung, diplomatischen Vertretungen sowie anderen Hauptstadtfunktionen. Im Sinne einer städtischen Mischung sollen auf Teilflächen auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden. Der Gebietscharakter entspricht i.d.R. einer gemischten Baufläche M1; beim Bundespräsidialamt im Tiergarten dominiert der hohe Grünanteil.



### Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

Auf dem Gelände des Flughafens Tegel soll nach Aufgabe des Flugbetriebs ein Forschungs- und Industriepark („UrbanTechRepublic“) entstehen; das Terminal soll durch die Beuth-Hochschule nachgenutzt werden. Um das spezifische Nutzungsprofil zu verdeutlichen, stellt der FNP hier eine Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter dar.



Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter: Nachnutzung TXL

Visualisierung: Tegel Projekt GmbH, Andreas Schiebel

**Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter** dienen der Aufnahme von Gewerbebetrieben, für die ein spezielles Nutzungsprofil vorgesehen ist. Im Bereich des aufzugebenden Flughafens Tegel ist dies die Nutzung als „Forschungs- und Industriepark“, im Entwicklungsgebiet Adlershof die Nutzung für „Forschung und Medien“, am Westhafen und am Spandauer Südhafen eine Nutzung durch hafenbezogenes Gewerbe.



### Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Das Olympiagelände mit seinen gesamtstädtisch bedeutsamen Stadion- und Sportanlagen und der angelagerte Bereich der Waldbühne weisen einen besonderen Nutzungscharakter auf, der durch unterschiedliche Typen von baulichen Anlagen und weitläufige Grünflächen geprägt wird.



Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil: Olympiagelände

Foto: Eurolobbild, Robert Grähn

**Auf Sonderbauflächen mit hohem Grünanteil** soll mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (über 60 %) unversiegelt bleiben. Neben großflächigen Sportanlagen wie dem Olympiapark gehören dazu auch der Berliner Zoo und der Tierpark Friedrichsfelde, eine Teilfläche des aufzugebenden Flughafens Tegel, bei deren Entwicklung als Forschungs- und Technologiepark ein hoher Grünanteil zu sichern ist, sowie verschiedene Standorte des Bundes wie der ehemalige Flughafen Gatow.



## Gemeinbedarfsflächen



Gemeinbedarfsfläche

An der Straße Unter den Linden sowie auf der Spreeinsel liegen mit der Oper, dem Deutschen Historischen Museum, der Humboldt-Universität, der Staatsbibliothek und den Staatlichen Museen eine Vielzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen von stadtweiter Bedeutung.



Gemeinbedarfsflächen: Hochschule und Forschung, Kultur

Foto: Philipp Meuser



Gemeinbedarfsstandort Schule: Karow Nord

Foto: Euro Luftbild, Robert Gräfin

Schulstandorte – wie hier die Schule am Hohen Feld und die Robert-Havemann-Schule im Neubaugebiet Karow-Nord – werden im FNP dargestellt, wenn sie von übergeordneter Bedeutung sind (als Symbol) oder eine Fläche von mehr als 3 ha einnehmen (als Fläche). Sie beziehen Flächen für den Schulsport mit ein, die häufig auch für externe Nutzungen offen stehen.



Gemeinbedarfsfläche Sport: Velodrom in Friedrichshain

Foto: Philipp Meuser

Sportstandorte mit übergeordneter Bedeutung – wie hier das Velodrom an der Landsberger Allee – werden im FNP mit dem Lagesymbol „Sport“ dargestellt, bei einer Größe über 3 ha zusätzlich flächenhaft als Gemeinbedarfsstandort (ggf. mit hohem Grünanteil). Ungedeckte Sportflächen, die in größere Grünflächen integriert sind (Sportplätze, Freibäder u.ä.) erhalten ein Lagesymbol innerhalb der Grünflächendarstellung.



Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil

Das evangelische Krankenhaus Herzberge nimmt mit Pavillonbauten aus der Entstehungszeit um 1900 sowie einigen ergänzenden Neubauten ein weitläufiges, parkartig gestaltetes Gelände ein. Die FNP-Darstellung steht hier einer übermäßigen Verdichtung unter Beeinträchtigung des Grüncharakters entgegen.



Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil: Krkhs. Herzberge

Foto: Euro Luftbild, Robert Gräfin

Der FNP stellt **Gemeinbedarfsflächen** für Einrichtungen dar, die größer als 3 ha sind. Kleinere Einrichtungen mit örtlicher Bedeutung finden innerhalb der Bauflächen des FNP Platz. Gemeinbedarfsflächen von übergeordneter Bedeutung werden zusätzlich (wenn sie kleiner als 3 ha sind ausschließlich) durch ein Lagesymbol dargestellt:

-  Hochschule und Forschung
-  Schule
-  Krankenhaus
-  Sport
-  Kultur
-  Verwaltung
-  Post
-  Sicherheit und Ordnung

Zu den Gemeinbedarfsflächen gehören vorhandene und geplante Einrichtungen wie Hochschulen und Kulturstandorte, Krankenhäuser, Schulen und Sportanlagen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie Standorte von Polizei und Feuerwehr. Bei Funktionen, die privatisiert wurden (z.B. Post), kann die Gemeinbedarfsdarstellung im FNP bleiben, solange die Zweckbestimmung der Fläche im Wesentlichen fortbesteht. Untergeordnete andere Nutzungen sind möglich.

Innerhalb der gemischten Bauflächen M1 wird auf eine gesonderte Darstellung von Gemeinbedarfsstandorten durch Symbol verzichtet.

Als **Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil** werden auf parkartigen Grundstücken gelegene Krankenhäuser dargestellt, aber auch größere Schul- und Sportstandorte und andere Gemeinbedarfsflächen, die durch einen hohen Freiflächenanteil geprägt sind.

Auf Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil soll mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (über 60 %) unversiegelt bleiben.

## Ver- und Entsorgung



Fläche mit gewerblichem Charakter

- W** Wasser
- A** Abfall
- E** Energie

Der gewerblich geprägte Standort umfasst ein Kraftwerk und eine Abfallbehandlungsanlage.



Foto: Philipp Meuser

Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter an der Oberspreew

Der FNP stellt **Ver- und Entsorgungsanlagen** mit übergeordneter Bedeutung dar. Dazu gehören u.a. Kraftwerke und große Umspannwerke, Abfallbeseitigungs- und -aufbereitungsanlagen, Betriebshöfe sowie Wasserwerke, Anlagen zur Anreicherung des Grundwassers und Klärwerke. Der überwiegende Nutzungscharakter der Ver- und Entsorgungsanlagen wird durch die Flächenfarbe kenntlich gemacht, die Zweckbestimmung durch ein Lagesymbol.



Fläche mit Mischnutzungscharakter

- B** Betriebshof

Der Busbetriebshof Britz wird von einer Werkwohnungsanlage einge- fasst. Diese Nutzungsmischung ist hier weiterhin prägend.



Foto: EuroLufbild, Robert Grahn

... mit Mischnutzungscharakter: BVG-Betriebshof Britz

Einige Betriebshöfe der BVG sind in eine dichte Wohnbebauung eingebettet. Ihre Fläche wird im FNP als **Ver- und Entsorgungsfläche mit Mischnutzungscharakter** dargestellt. Damit verbindet sich das Ziel einer bestandsorientierten Mischung von Wohnen mit gewerblich geprägten Nutzungen.



Fläche mit hohem Grünanteil

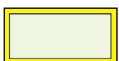
Das weitläufige Gelände des Wasserwerks Friedrichshagen, unmittelbar am Müggelsee, wird vor allem durch Grünbereiche und Grundwasseranreicherungsflächen geprägt.



Foto: fibroker

... mit hohem Grünanteil: Wasserwerk Friedrichshagen

Zu den **Ver- und Entsorgungsanlagen mit hohem Grünanteil** gehören vor allem die großen Wasserversorgungsanlagen der Stadt (u.a. Jungfernheide, Tiefwerder, Tegel, Beelitzhof, Friedrichshagen). Dort soll mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (über 60 %) unversiegelt bleiben.



Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung

Die ehemaligen Rieselfelder in Gatow sind heute ein attraktiver Landschafts- und Erholungsraum, der in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt wird und auch Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann. Wasserwirtschaftliche Funktionen haben demgegenüber nur untergeordnete Bedeutung.



Foto: Spath+Neigel

... mit landwirtschaftlicher Nutzung: Rieselfelder Gatow

Als **Ver- und Entsorgungsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung** stellt der FNP die früheren Rieselfelder in Gatow dar. Im Landschaftsschutzgebiet sollen hier neben der Grundwasseranreicherung landwirtschaftliche und Erholungsnutzungen möglich sein.



Auch bei der Darstellung von Anlagen für den **Verkehr** beschränkt sich der FNP auf die Grundzüge der Planung.

Bei den **Straßen** konzentriert sich der FNP auf das Netz der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, einschließlich der Autobahnen. Am Autobahndreieck Neukölln setzt die teilweise in Tunnellage geführte Verlängerung des Autobahn-Stadtrings (A 100) an, die bisherige Hauptverkehrsstraßen wie die Grenzallee und den Dammweg entlasten soll. Als geplante übergeordnete Hauptverkehrsstraße wird u.a. die Tangentialverbindung Ost (TVO) im FNP dargestellt.

Das ergänzende Netz der örtlichen Verkehrsstraßen wird im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr konkretisiert.

Mit der Darstellung einer Trassenfreihaltung für eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße nördlich von Rosenthal soll ein Korridor von Bebauung freigehalten werden, um eine hier zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise erforderliche Straßentrasse nicht auszuschließen. Wird bei späterem Bedarf eine Trassendarstellung notwendig, so erfordert dies eine FNP-Änderung.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan die **Schiennetze** der Regional- und Fernbahn, der U- und S-Bahn sowie der Kleinbahnen dar, einschließlich geplanter Netzerweiterungen und einschließlich der vorhandenen und geplanten Zugangsstellen.

Anschlussgleise, Straßenbahn- und Buslinien werden im FNP nicht gesondert dargestellt. Auf die Bedeutung des Verkehrsträgers Straßenbahn und diesbezügliche Planungen wird im FNP-Bericht 2015 (S. 163) hingewiesen. Aktuelle Planungen sind in der Karte „Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“ zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr enthalten.



Autobahndreieck Neukölln (im Bau)

Visualisierung: SenUWK



Autobahn-Stadtring mit Tunnelmund in Britz

Foto: euronorthbild.de/BSP Swissphoto GmbH



Fern-, Regional- und S-Bahnhof Südkreuz

Foto: Dirk Laubner



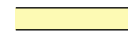
Bahntrassen am Gleisdreieck

Foto: Dirk Laubner

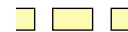
## Verkehr



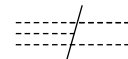
**Autobahnanschlussstelle**



**Übergeordnete Hauptverkehrsstraße**



**Trassenfreihaltung**

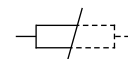


**Tunnellage**

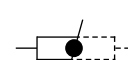
Östlich der Anschlussstelle Buschkrugallee geht der Autobahn-Stadtring in die Tunnellage über; oberhalb davon wurde eine Parkanlage realisiert. Während die Buschkrugallee (links hinten) im FNP als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, soll die Karl-Marx-Straße als Fortsetzung in die Innenstadt keine überörtliche Funktionen wahrnehmen und wird im FNP daher nicht dargestellt.



**Bahnfläche**



**U-, S-, R-Bahn, Bahnhof ober-/unterirdisch**



**Fernbahnhof (ICE/IC/IR) ober-/unterirdisch**



**Kleinbahn**

Der S- und Fernbahnhof Südkreuz ist Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des Umfeldes.

Am Gleisdreieck kreuzen sich U-Bahnen, Landwehrkanal und Fernbahn (im Tunnel). Eine S-Bahnlinie, ebenfalls in Tunnellage, ist geplant.

## Freiflächen, Wasserflächen



### Grünfläche



Parkanlage



Friedhof



Kleingarten



Feld, Flur und Wiese



Sport



Wassersport



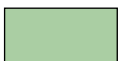
Camping

Grünzüge von übergeordneter Bedeutung sowie Ufergrünzüge werden häufig in symbolischer Breite dargestellt. Wenn keine eigene Fläche zur Verfügung steht, ist ihre Ausgestaltung, z.B. als baumbestandene verkehrsberuhigte Straße mit begrünten Vorgärten, aus der örtlichen Situation zu entwickeln.

Große Teile des früheren Truppenübungsplatzes in Lichterfelde-Süd sind im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feld, Flur, Wiese“ dargestellt; die typische Weidelandschaft soll dort erhalten und entwickelt werden. In den Randbereichen ist ein Neubaubestand für rund 2.500 Wohnungen geplant.



### Landwirtschaftsfläche



### Wald



### Wasserfläche

Wald- und Wasserflächen prägen große Teile des Bezirks Treptow-Köpenick. Im Übergang zu solchen Freiräumen stellt der FNP häufig Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung dar, wie für das Einfamilienhausgebiet links im Bild.



Gleisdreieck-Park - Parkanlage, Sportflächen, Kleingärten

Foto: Dirk Laubner



Ufergrünzug vor dem Kraftwerk Charlottenburg

Foto: Spath-Hagel



Feld, Flur und Wiese: Lichterfelde-Süd

Foto: Fibroker



Wald und Wasser: Wälder und Seen südlich von Müggelheim

Foto: Euroorbitbild, Robert Grähn

Als **Freiflächen** stellt der FNP Grünflächen (mit Angabe der Zweckbestimmung) sowie Wald und Landwirtschaftsflächen mit einer Größe von mehr als 3 ha dar.

Die Zweckbestimmungen übergeordneter bzw. großflächiger **Grünflächen** werden durch ein Lagesymbol im Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung dargestellt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen gegeneinander erfolgt auf anderen Planungsebenen.

Zusätzliche größere Parkanlagen sind vor allem in Ergänzung des „inneren Parkrings“ am Rand der Innenstadt sowie des „äußeren Parkrings“ an der nordöstlichen und südlichen Peripherie der Stadt dargestellt.

Die Grünflächen, zu denen auch Kleingärten, Friedhöfe und große Sportanlagen gehören, werden durch ein System von Grünverbindungen vernetzt, die auch vorhandene Strukturen wie Gewässerränder und intensiv begrünte Straßenräume nutzen.

Vor allem im Norden und Nordosten Berlins sollen Freiräume mit besonderer landschaftlicher Bedeutung zu feldgeprägten Erholungslandschaften entwickelt werden. Diese Flächen werden im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feld, Flur und Wiese“ dargestellt. Diese Darstellung schließt eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, bei denen diese Nutzung auch künftig Vorrang haben soll, werden als **Landwirtschaftsfläche** dargestellt.

Die Darstellung von **Wald und Wasserflächen** orientiert sich am Bestand.

Entlang der innerstädtischen Wasserstraßen stellt der FNP i.d.R. uferbegleitende Grünzüge dar. An Havel, Oberspree und Dahme sowie an den Berliner Seen werden Standorte für den Wassersport mit übergeordneter Bedeutung dargestellt. Kleinere Einzelstandorte sind auch an anderen Stellen möglich, wenn sie mit der Umgebung vereinbar sind.

Eine öffentliche Zugänglichkeit der Ufer soll nach Möglichkeit gewährleistet werden.



Die in die Planzeichnung des FNP aufgenommenen **Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt** umfassen Darstellungen (D), nachrichtliche Übernahmen (N) und eine Kennzeichnung (K).

Die Darstellung einer **landschaftlichen Prägung von Wohnbauflächen** wird auf den Seiten 11 und 13 dieser Broschüre näher erläutert.

Das im FNP dargestellte **Vorranggebiet für Luftreinhaltung** umfasst im Wesentlichen die Innenstadt. Mit dieser Darstellung sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen gesetzt werden.

Im Berliner Umfeld des Flughafens BER in Schönefeld übernimmt der FNP nachrichtlich die im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) festgelegte **Planungszone Siedlungsbeschränkung**. Hier dürfen keine neuen Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen (wie z.B. Krankenhäuser) geplant werden.

Die Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden erfolgt für größere Verunreinigungen auf Flächen, die für bauliche Nutzungen oder Grünflächen mit intensiver Nutzung vorgesehen sind. Sie hat eine wichtige Hinweisfunktion für andere Planungsebenen.

Für die Freiflächen des Tempelhofer Feldes bestehen Nutzungsbeschränkungen aufgrund des **Gesetzes zum Erhalt des Tempelhofer Feldes** (ThF-Gesetz). Dessen Geltungsbereich ist nachrichtlich in der Planzeichnung des FNP gekennzeichnet. Die Festlegungen des Gesetzes überlagern die Bauflächendarstellungen des FNP.

Festgesetzte **Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebiete** werden im FNP nachrichtlich übernommen. Hier gelten die durch die jeweilige Rechtsverordnung festgelegten Nutzungsbeschränkungen. Ähnliches gilt für die Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) sowie für das bei der UNESCO registrierte **Weltkulturerbe**.

Wo Abgrenzungen unterschiedlicher Schutzgebiete sich überlagern, sind sie zu einer gemeinsamen Außengrenze zusammengefasst. Die Gebietstypen sind durch die nebenstehend abgebildeten Symbole gekennzeichnet.



Heizkraftwerk Mitte im Vorranggebiet Luftreinhaltung

Foto: Väterfall



Planungszone Siedlungsbeschränkung (PS) und Kennzeichnung schadstoffbelasteter Böden in Bohnsdorf



Weltkulturerbe: Hufeisensiedlung Britz

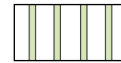
Foto: Euro Luftbild, Robert Grahn



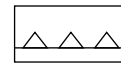
Tegeler Fließ bei Lübars

Foto: SenOUK/ Bruno d'Amicis

## Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt

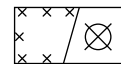


**Landschaftl. Prägung von Wohnbauflächen (D)**

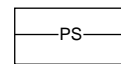


**Vorranggebiet für Luftreinhaltung (D)**

## Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen



**Schadstoffbelastete Böden (K)**

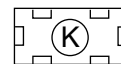


**Planungszone Siedlungsbeschränkung gem. LEP FS (N)**



**Geltungsbereich ThF-Gesetz (N)\***

\* Nutzung entspr. Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes



**Weltkulturerbe (N)**

Die Hufeisensiedlung wurde als eine von sechs Siedlungen der Berliner Moderne in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen.









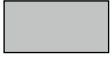






















**Wasserschutzgebiet (N)**

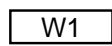
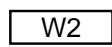
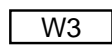
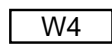
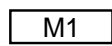
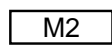
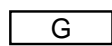

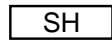

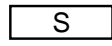






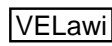


**Flora-Fauna-Habitat-\*/Landschaftsschutz-Naturschutzgebiet (N)**  
\* einschl. Vogelschutz

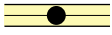
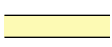
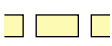


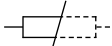



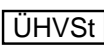
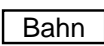











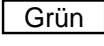
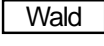
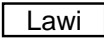
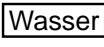

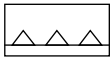
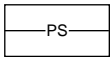
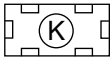

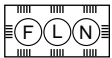

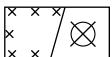

Das NATURA 2000-Gebiet Tegeler Fließtal umfasst Natur- und Landschaftsschutzgebiete und wurde auch als FFH-Gebiet gemeldet.

# Erläuterung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan-Legende	
<b>Bauflächen</b>	
	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Gemischte Baufläche, M1
	Gemischte Baufläche, M2
	Gewerbliche Baufläche
	Einzelhandelskonzentration
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	
	Gemeinbedarfsfläche
	Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
	Hochschule und Forschung
	Schule
	Krankenhaus
	Sport
	Kultur
	Verwaltung
	Post
	Sicherheit und Ordnung
<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	
	Fläche mit gewerblichen Charakter
	Fläche mit Mischnutzungscharakter
	Fläche mit hohem Grünanteil
	Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung
	Wasser
	Abfall, Abwasser
	Energie
	Betriebshof (Bahn und Bus)

Abkürzungen auf den Änderungsblättern / Kurzerläuterung	
<b>Bauflächen</b>	
→ 	W1 Überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung, fünf und mehr Geschosse
→ 	W2 Überwiegend Zeilenbau, Blöcke der 20er Jahre, Großbauformen, 3-5 Geschosse (auch Hochhäuser in Großsiedlungen)
→ 	W3 Überwiegend verdichtete Einfamilienhausähnliche Wohnformen, wie Stadtvillen, Reihenhäuser und Hausgruppen 2-3 geschossig
→ 	W4 Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser mit 1-2 Geschossen in offener Bauweise und hohem Grünanteil
→ 	M1 Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie mit vorwiegendem Kerngebietscharakter
→ 	M2 Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter
→ 	G Gewerblichen Nutzungen vorbehalten; die Zulässigkeit anderer Nutzungen ist begrenzt
→ 	EHK Zentrenstruktur des FNP in Verbindung mit der zugehörigen Baufläche
→ 	SH Einrichtungen von Parlament und Regierung sowie anderen Hauptstadtfunktionen
→ 	SG Beispielsweise großflächige Forschungseinrichtungen, Medienstandorte und Häfen
→ 	S Spezielle Nutzungen, die sich von den anderen Bauflächenkategorien unterscheiden (z.B. Messegelände)
→ 	S Grün Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (über 60 %) soll unversiegelt bleiben
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	
→ 	GB Flächen für übergeordnete öffentliche Einrichtungen wie Hochschulen, Krankenhäuser und Verwaltungen
→ 	GB Grün Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (über 60 %) soll unversiegelt bleiben
→	Zweckbestimmung für übergeordnete gesamtstädtisch bedeutsame Standorte (keine Grundschulen oder Kitas); konkrete Lagebestimmung ist Aufgabe nachfolgender Planungsebenen
<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	
→ 	VE G z.B. Wasserwerke, Abfallstandorte oder Kraftwerke
→ 	VE M z.B. Betriebsbahnhöfe der BVG
→ 	VE Grün Anlagen wie oben, aber überwiegend grün, z.B. Wasserwerke
→ 	VE Lawi z.B. ehemalige Rieselfelder, die heute der Grundwasseranreicherung dienen
→	Zweckbestimmung für übergeordnete gesamtstädtisch bedeutsame Standorte

# Erläuterung zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan-Legende	Abkürzungen auf den Änderungsblättern / Kurzerläuterung
<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autobahn mit Anschlussstelle</li> <li> Übergeordnete Hauptverkehrsstraße</li> <li> Trassenfreihaltung</li> <li> Tunnellage</li> <li> Bahnfläche</li> <li> U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch</li> <li> Fernbahnhof (ICE/IC/RE) ober-/unterirdisch</li> <li> Kleinbahn</li> </ul>	<p><b>Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>BAB</b></li> <li> <b>ÜHVSt</b></li> <li> <b>Bahn</b></li> </ul> <p>Bei der Darstellung von Verkehrstrassen beschränkt sich der FNP auf die Grundzüge (Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen und übergeordnete Neuplanungen)</p> <p>z.B. großflächige Gleisanlagen und Güterbahnhöfe</p> <p>Schienennetz der U- und S-Bahn sowie der Regional- und Fernbahn, einschließlich Bahnhöfe</p>
<p><b>Freiflächen, Wasserflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grünfläche</li> <li> Wald</li> <li> Landwirtschaftsfläche</li> <li> Wasser</li> <li> Parkanlage</li> <li> Sport</li> <li> Friedhof</li> <li> Wassersport</li> <li> Kleingarten</li> <li> Camping</li> <li> Feld, Flur und Wiese</li> </ul>	<p><b>Freiflächen, Wasserflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Grün</b></li> <li> <b>Wald</b></li> <li> <b>Lawi</b></li> <li> <b>Wasser</b></li> </ul> <p>Grünflächen wie Parkanlagen, Friedhöfe, Kleingärten</p> <p>größere Waldflächen</p> <p>Flächen, bei denen die Landwirtschaftsnutzung Vorrang haben soll</p> <p>Zweckbestimmung der Grünflächen, als Symbol im Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung</p>
<p><b>Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt</b></p> <p>Darstellungen (D), nachrichtliche Übernahmen (N) und Kennzeichnungen (K)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)</li> <li> Vorranggebiet für Luftreinhaltung (D)</li> <li> Planungszone Siedlungsbeschränkung gem. LEP FS* (N)</li> <li> Weltkulturerbe (N)</li> <li> Wasserschutzgebiet (N)</li> <li> FFH- **/Landschaftsschutz-/ Naturschutzgebiet (N)</li> <li> Geltungsbereich ThF-Gesetz (N)</li> <li> Schadstoffbelastete Böden (K)</li> </ul>	<p><b>Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt</b></p> <p>Darstellungen (D), nachrichtliche Übernahmen (N) und Kennzeichnungen (K)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>LP</b></li> </ul> <p>Wohnbauflächen W3/W4 mit gebietsprägender Vegetationsstruktur und reduzierter Überbaubarkeit</p> <p>* Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung</p> <p>** Flora, Fauna, Habitat einschließlich Vogelschutz</p> <p>Nutzung entspr. Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes (ThF-Gesetz)</p> <p>Kennzeichnung von Alllastenflächen</p>

## Flächennutzungsplanung für Berlin

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die zukünftige Entwicklung Berlins in ihren Grundzügen dar. Er zeigt auf, welche Teile des Stadtgebietes z.B. für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen oder andere bauliche Zwecke genutzt werden oder welche als Grün- und Freiflächen gesichert werden sollen.

Der FNP ist ein integrales, vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenes Planungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet. Er schafft die räumlichen Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge und bildet damit eine strategische Grundlage für die Nutzungs- und Investitionssteuerung in Politik und Verwaltung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt die Abwägung aller öffentlichen und privaten Nutzungsansprüche an den Stadtraum.

Die Öffentlichkeit wird bei Änderungen des Flächennutzungsplans in einem in der Regel zweistufigen Verfahren beteiligt. Die vorliegende Broschüre erläutert die Darstellungen im Flächennutzungsplan Berlin und deren Umsetzung auf der konkreten, für jedermann verbindlichen Planungsebene der Bebauungsplanung. Bilder und kurze Erläuterungstexte sollen die Öffentlichkeit in die Lage versetzen, die Darstellung unterschiedlicher Flächentypen im FNP besser zu verstehen und eine räumliche und städtebauliche Vorstellung von den Planungszielen zu bekommen. Dies erleichtert die Beteiligung an Planungsverfahren.

Die Broschüre steht auch im Internet zum Download zur Verfügung:  
[www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp)

