



IMPRESSUM

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK) BAUMSCHULENWEG

April 2026

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen,
Grünflächen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt | FB Stadtplanung
Alt-Köpenick 21
12555 Berlin



AUFTRAGNEHMENDE

bjp | bläser jansen partner GbR

Hörder Phoenixseeallee 162a
44263 Dortmund
info@bjp-planer.de
www.bjp-planer.de



Form Follows You GmbH

Grunewaldstraße 18
D – 10823 Berlin
mail@formfollowsyou.com
www.formfollowsyou.com

form
follows
you

QUELLEN

Karten/Pläne/Abbildungen/Fotos

bjp | bläser jansen partner GbR
Form Follows You GmbH

Kartengrundlagen

© Geoportal Berlin

Ansprechpersonen

Anne Weidner, bjp
Hendrik Jansen, bjp
Max Rudolph, FFY
Sophie Knoop, FFY

Alle Rechte vorbehalten

(alphabetisch nach Vornamen sortiert)

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE & VORGEHEN	4
1.1 ANLASS UND PROBLEMSTELLUNG	5
1.2 ENTWICKLUNGSZIELE	5
1.3 VORGEHEN UND PROZESS	5
1.4 SWOT-ANALYSE	7
2. INNENENTWICKLUNGSKONZEPT	10
2.1 STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN	11
2.2 RAHMENPLAN	14
2.3 VERTIEFUNGSBEREICH 1: KIEFHOLZSTRASSE	18
2.4 VERTIEFUNGSBEREICH 2: SONNENALLEE	22
2.5 VERTIEFUNGSBEREICH 3: DAMMWEG/ EICHBUSCHALLEE	26
2.6 VERTIEFUNGSBEREICH 4: BILDUNGSCAMPUS HEIDEMÜHLER WEG	30
3. VERZEICHNISSE	33
3.1 QUELLENVERZEICHNIS	35
3.2 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS	36
3.3 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	37

01

AUSGANGSLAGE & VORGEHEN

1.1 ANLASS UND PROBLEMSTELLUNG

Seit etwa zehn Jahren ist Berlin eine wachsende Stadt. Menschen aus aller Welt kommen in die Stadt, um hier zu leben: nahezu eine halbe Million von 2010 bis 2030. [...] Um den Menschen in der Stadt ihre Heimat zu erhalten oder eine neue Heimat zu geben, ist umfangreicher Wohnungsneubau notwendig. Dafür trifft der Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin die strategische Vorsorge. Er zeigt, wo und in welchem Umfang neu gebaut werden kann und wo es sinnvoll ist, bestehende Siedlungen weiterzuentwickeln. Der Bereich Baumschulenweg wurde im StEP Wohnen als Prüfgebiet festgelegt. (SenStadt 2019)

Mit dem Innenentwicklungskonzept, kurz IEK, für den Teilbereich Baumschulenweg hat der Bezirk die Wohnbaupotenziale in dem bestehenden Quartier geprüft. Untersucht wurde, wie das Quartier als Wohn- und Lebensort weiterentwickelt werden kann. Große Teile dieser Siedlung befinden sich in landeseigenem oder genossenschaftlichem Eigentum. Das eröffnet gute Chancen für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Es sollen bezahlbare und verschiedene Wohnraumangebote entstehen. Es wurde außerdem untersucht, wie das Wohngebiet besser mit sozialer Infrastruktur, robusten und einladenden Grünräumen sowie Gewerbe- und Nahversorgungsangeboten ausgestattet werden kann. Als Bestandsquartier hat Baumschulenweg den Vorteil, dass Infrastruktur schon vorhanden ist und Eingriffe in Natur und Landschaft relativ gering ausfallen können. Das Konzept ist eine städtebauliche Machbarkeitsstudie, die die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung aufzeigt. Aktuell leben im Untersuchungsraum ca. 13.500 Menschen auf einer Fläche von rund 128 ha.

1.2 ENTWICKLUNGSZIELE

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie zeigt auf, wie das Quartier sozial- und klimagerecht weiterentwickelt werden kann. Zentrale Ziele sind die behutsame Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers, die Anpassung an heutige Bedarfe an Versorgungsinfrastrukturen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne übermäßige Neuversiegelung zu erzeugen. Dazu werden Aufstockungen, Nachverdichtungen und Umnutzungen priorisiert, während Freiräume, Bäume, Biotope und Retentionsflächen gesichert und qualifiziert werden. Die Untersuchung berücksichtigt zudem wohnungsnahen Mobilität und die Weiterentwicklung sozialer Infrastruktur.

Baumschulenweg soll sich zu einem gemischten, funktionsreichen Quartier entwickeln, in dem Wohnen, Arbeiten und soziale Angebote eng miteinander verknüpft sind und fehlende wohnungsnahen Nutzungen ergänzt werden. Die Studie beschreibt, wie perforierte städtebauliche Strukturen repariert, Raumkanten geklärt und Kaltluftkorridore sowie grüne Verbindungen erhalten und gestärkt werden können. Wohnungsbaupotenziale und die daraus entstehenden Infrastrukturbedarfe werden eindeutig benannt. Das Konzept dient der Verwaltung als Orientierungsrahmen.

1.3 VORGEHEN UND PROZESS

Der Prozess zur Erstellung des Innenentwicklungskonzepts umfasste vier eng miteinander verknüpfte Phasen: die Grundlagenermittlung, die Beteiligung relevanter Akteursgruppen, die Ausarbeitung einer Vorzugsvariante sowie beispielhafte Detailplanungen von Vertiefungsbereichen. Zu Beginn wurden vorhandene Planunterlagen, Fachkonzepte und bereits durchgeführte Formate ausgewertet und durch Ortsbegehungen, Fotodokumentationen und weitere Recherchen ergänzt. Die so gewonnenen Erkenntnisse zu städtebaulichen Strukturen, Nutzungen, Grün- und Freiräumen sowie Mobilität bildeten die Grundlage für die weitere planerische Vertiefung.



Abbildung 1: Grünzug Heidekampgraben (Quelle: bjp 2023).



Abbildung 2: Bebauung Kiefholzstraße (Quelle: bjp 2023).



Abbildung 3: Britzer Verbindungskanal (Quelle: bjp 2023).



Abbildung 4: Evangelische Kirche/ Volkshochschule an der Baumschulenstraße (Quelle: bjp 2023).

Parallel zur Analyse wurde der Prozess durch eine kontinuierliche Einbindung unterschiedlicher Akteursgruppen begleitet. Die Öffentlichkeit und insbesondere die Bewohnenden wurden über mein.berlin.de informiert und im Rahmen einer Onlinebeteiligung im Oktober 2023 zum Gebiet konsultiert. Der Quartiersbeirat brachte seine Perspektive auf die Analyseergebnisse und die entwurfsleitenden Motive ein und fungierte damit als wichtige Schnittstelle zur Nachbarschaft. Zentrale Flächenbesitzende wurden in einem Planungsworkshop beteiligt, in dem Varianten zur Innenentwicklung, zu städtebaulichen Dichten und Nutzungsverteilungen diskutiert wurden. Ergänzend wirkten Fachämter der Bezirksverwaltung, insbesondere aus den Bereichen Stadtplanung, Verkehr, Grün- und Freiraum, Soziales und Klima mit, um fachliche Anforderungen und laufende Planungen zu berücksichtigen. Die Stakeholderbeteiligung diente damit sowohl der Grundlagenvermittlung und den Ergebnissen der SWOT-Analyse an die Beteiligten als auch der Einbindung lokalen Wissens und der gemeinsamen Diskussion städtebaulicher Optionen. Die vollständige Analyse ist im Berichtsentwurf Stand Februar 2024 enthalten. Die wichtigsten Ergebnisse wurden im nächsten Kapitel zusammengefasst.

Auf dieser Grundlage wurde eine Vorzugsvariante erarbeitet, aus der die entwurfsleitenden Motive für die unterschiedlichen Stadtraumtypen abgeleitet wurden. Sie definieren die räumlichen Prinzipien, denen die Innenentwicklung im Gebiet folgen soll. In den vier Vertiefungsbereichen wurden diese Motive anschließend als städtebauliche Entwürfe konkretisiert. Ergänzend wurden die mikrothermischen Auswirkungen der vorgeschlagenen Strukturen untersucht. Für die Umsetzung beschreiben verwaltungsinterne Handlungsempfehlungen die zentralen Schritte, Prioritäten und Instrumente und bieten der Verwaltung damit eine klare Orientierung für die schrittweise Realisierung des Konzepts.

1.4 SWOT-ANALYSE

Stärken

Baumschulenweg zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, die durch zahlreiche Grün- und Freiflächen sowie die Nähe zu landschaftlichen Strukturen geprägt ist. Der Heidekampgraben bildet als blau-grünes Rückgrat eine wichtige Freiraumbeziehung, die gemeinsam mit den Kleingartenanlagen „Zur Linde“, „Forsthausallee“ und „Mariengrund“, den durchgrünten Innenhöfen zwischen Baumschulenstraße, Rinkartstraße, Hänselstraße und Dammweg sowie den Denkmalbereichen Baumschulenstraße 79–83 und 38–55 den Stadtteil prägt. Die Wohngebiete zwischen Frauenlobstraße, Heidemühler Weg und Kiefholzstraße verfügen über großzügige halböffentliche Freiräume. Am südlichen Rand grenzt der Bereich zudem an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Kiefholzstraße 274–275“. Eine Mischung aus Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Nahversorgung rund um die Baumschulenstraße sowie soziale Einrichtungen am Heidemühler Weg und an der Dornbrunner Straße schafft ein lebendiges Quartier mit kurzen Wegen. Durch die gute Anbindung durch den S-Bahnhof Baumschulenweg sowie mehrere Buslinien entlang der Baumschulen- und Kiefholzstraße ist der Stadtteil gut zu erreichen. Zusätzlich bieten soziale Infrastrukturen, darunter Schulen, Kitas und die VHS, eine starke soziale Grundversorgung und fördern Integration und Bildung.

Schwächen

Gleichzeitig bestehen Schwächen und Herausforderungen, die sich aus monofunktionalen Strukturen und verkehrlichen Belastungen ergeben. Nördlich der Rinkartstraße fehlt es an Nutzungsmischung und belebten Erdgeschosszonen. Entlang der Kiefholzstraße zeigt sich ebenfalls eine vergleichsweise monotone städtebauliche Struktur, die durch fehlende Nutzungsmischung geprägt ist. Die Bewohnerschaft der Kiefholzstraße

leidet unter hoher Verkehrsbelastung, eingeschränkten Querungsmöglichkeiten und geringem Aufenthaltswert entlang der Straße. Auch Lärmbelastungen entlang der Baumschulenstraße, der Sonnenallee, der Kieffholzstraße und der Bahntrasse wirken sich negativ auf angrenzende Wohnbereiche aus. Hinzu kommen lokale Defizite in der Erreichbarkeit öffentlicher Mobilitätsangebote, insbesondere im südlichen Bereich. Am Britzer Verbindungskanal sind die Ufer zudem nur punktuell erreichbar, sodass das Potenzial des Wasserraums derzeit nur eingeschränkt wirksam wird.

Chancen

Potenziale ergeben sich aus der Lage zwischen verschiedenen Freiraum- und Stadtstrukturen. Das Ufer des Britzer Verbindungskanals bietet Möglichkeiten zur Erholung und Erlebbarkeit des Wassers und eröffnet Potenziale für qualitätsvolle wassernahe Stadträume. Entlang der Kieffholzstraße bestehen Entwicklungsspielräume, die zu einer funktionalen Stärkung der Achse beitragen können. Die bestehenden Grünräume zwischen Heidekampgraben, Rinkartstraße und Hänselstraße lassen sich zu einer zusammenhängenden grünen Quartiersachse weiterentwickeln. Auch die Zeilenstrukturen rund um die Bergastraße und die Eichbuschallee bieten Spielräume für eine qualitätsvolle Innenentwicklung, ohne den prägenden Grüncharakter zu beeinträchtigen. Daraus ergeben sich klare Chancen für die Weiterentwicklung: Die Innenentwicklung entlang der Kieffholzstraße kann neue Nutzungen schaffen, untergenutzte Flächen aktivieren und die städtebauliche Vielfalt erhöhen. Durch die Reduzierung oberirdischer Stellflächen sowie Aufstockungen im Bestand lassen sich Wohnraumreserven heben. Gleichzeitig können Grünräume qualifiziert und die geplante Grüne Quartiersachse entwickelt werden, um die Freiraumvernetzung nachhaltig zu stärken. Insgesamt ergeben sich damit erhebliche Chancen für eine nachhaltige und klimaangepasste Innenentwicklung.

Risiken

Demgegenüber stehen Risiken, die bei zukünftigen Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Fehlende Pflege öffentlicher Räume und Vernachlässigung von Freiflächen können zu einem Attraktivitätsverlust führen. Zunehmender Lärm durch Verkehr oder Bahntrassen stellt ein potenzielles Belastungsmoment für das Wohnumfeld dar. Zudem besteht die Gefahr, dass durch neue Entwicklungen kleinteiliges Gewerbe verdrängt wird oder Nutzungskonflikte entstehen. Bei einigen Bewohnenden der Zeilenstrukturen rund um die Bergastraße und den Heidemühler Weg bestehen zudem Vorbehalte gegenüber Neubauvorhaben. Dadurch können Innenentwicklungsprozesse verzögert oder beeinträchtigt werden.



Abbildung 5: Kartierung „SWOT-Analyse“ (Quelle: bjp 2026).

02

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1 STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

Die städtebaulichen Prinzipien des Innenentwicklungskonzepts zielen darauf ab, bestehende Qualitäten zu stärken und Defizite zu verringern, um die im Analyseprozess erkannten Chancen gezielt zu nutzen. Dabei folgt das Konzept den Leitlinien der dreifachen Innenentwicklung, die baulich-räumliche Entwicklung, Freiraum- und Klimaanpassung sowie Mobilitätsentwicklung gemeinsam denkt und integriert.

Ein zentrales Anliegen ist die Reparatur unterbrochener Strukturen, um städtebauliche Zusammenhänge (wieder)herzustellen und eine kontinuierliche Stadtlandschaft auszubilden. Gleichzeitig soll die vorhandene Nutzungs- und Gebäudetypologie erhalten und gefördert werden, da die Mischung der Bauformen und Funktionen wesentlich zur Stabilität und Lebendigkeit des Quartiers beiträgt. Im Mittelpunkt stehen die Sicherung und Vernetzung von Grün- und Freiräumen sowie die Freihaltung der bestehenden Kaltluftkorridore, die vom Heidekampgraben und der Kleingartenanlage „Zur Linde“ in das Quartier hineinwirken. Gemeinsam mit einer verbesserten Zugänglichkeit zum Britzer Verbindungskanal bilden sie die Grundlage für ein grünes Netz, das Klimaresilienz, Aufenthaltsqualität und Zufußgehen sowie Radfahren begünstigt. Ergänzend tragen Freiraumachsen und Freiraumverbindungen dazu bei, die unterschiedlichen Stadtquartiere miteinander zu verknüpfen und zusammenhängende Vegetationsstrukturen auszubauen. Die Grüne Quartiersachse fungiert hierbei als verbindendes Rückgrat, das klimatische, funktionale und soziale Qualitäten miteinander verbindet. Sie soll gemäß dem Konzept „Freiraumachse Quartierszentrum Baumschulenweg“ (2024) umgesetzt werden. Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung wird damit nicht nur der Freiraum gestärkt, sondern zugleich die Grundlage für eine aktive, wohnortnahe Mobilität geschaffen und die Klimaanpassung (u. a. Kühlung, Verschattung oder Luftaustausch) systematisch mit der baulichen Entwicklung verzahnt. Darüber hinaus dienen städtebauliche Motive wie Hochpunkte, Raumfassungen, städtebauliche Akzente und Aufstockungen dazu, Orientierung zu schaffen, die Nutzungsvielfalt zu fördern und kompakte, ressourcenschonende Strukturen zu entwickeln.

Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise

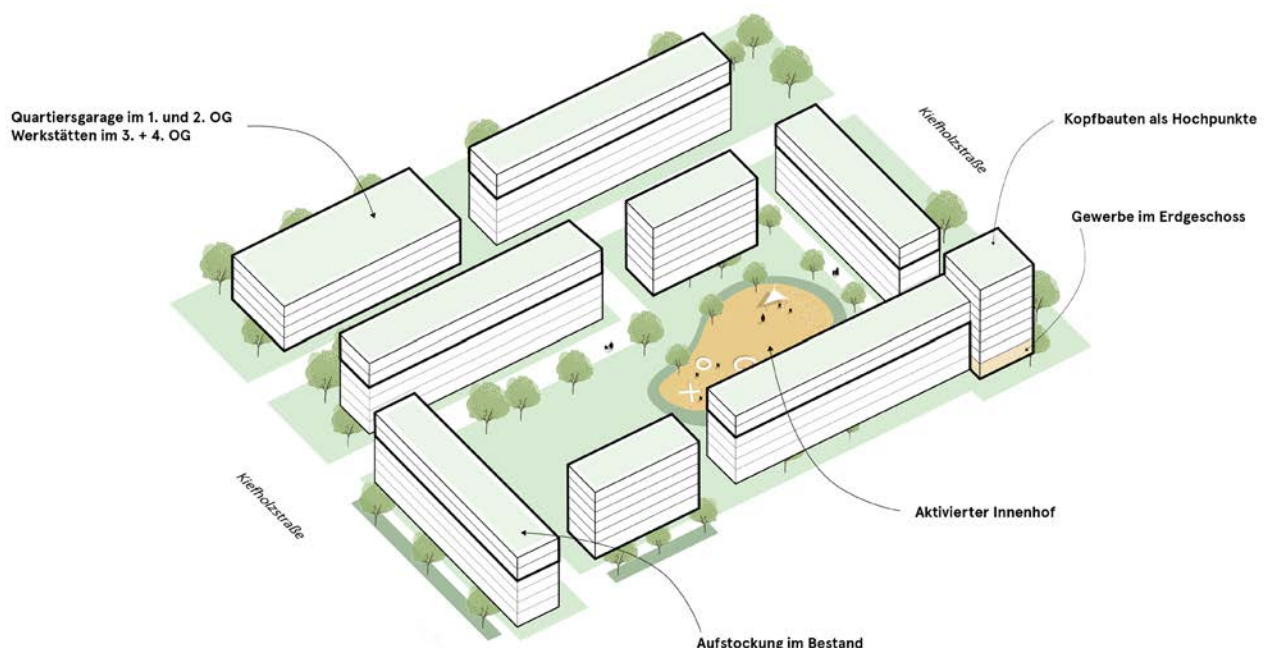


Abbildung 6: Piktogramm „Zeilenbauweise – Entwicklung“ (Quelle: bjp 2026).

Heterogene Gemengelage „Wohnen“

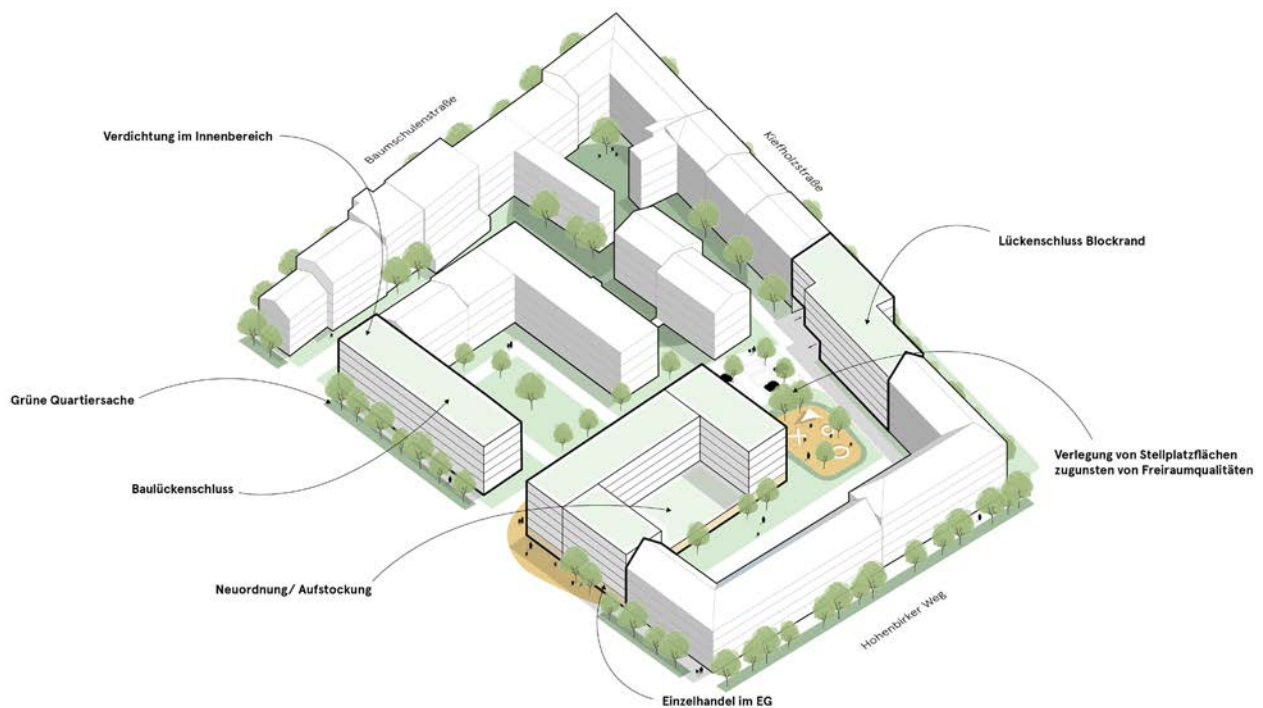


Abbildung 7: Piktogramm „Gemengelage Wohnen – Entwicklung“ (Quelle: bjp 2026).

Hochpunkte geben dem Quartier einen stärkeren Wiedererkennungswert, während Aufstockungen und Anbauten neue Nutzungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch ermöglichen und monofunktionale Bereiche, wie entlang der Kieffholzstraße, ergänzen können. Die Blockbildung verfolgt das Ziel, funktionale und soziale Zusammenhänge zu ordnen und wohnungsnah Freiräume als wohnortnahe Aufenthaltsorte zu fassen. Grüne Innenhöfe sollen soweit wie möglich erhalten bleiben, da insbesondere alte Bäume zur Verschattung und Kühlung und damit zur Klimaanpassung des Bereichs beitragen. Die gezielte Neugestaltung von Straßenrandbereichen und Außenräumen, die ordnende Neuorganisation des ruhenden Verkehrs sowie die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums tragen dazu bei, ein stimmiges Stadtgefüge mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit wird der mobilitätsbezogene Baustein der dreifachen Innenentwicklung adressiert. Der öffentliche Raum wird weiterentwickelt, sodass der Fuß- und Radverkehr gestärkt, Querungen verbessert und der Kfz-Verkehr verträglicher integriert werden kann. Die innenentwicklungstypische Strategie, bestehende Potenziale im Bestand zu aktivieren, z. B. durch die Nutzung von Dachflächen, die Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen oder die Integration sozialer Infrastruktur, schont Ressourcen und stärkt die Leistungsfähigkeit des Quartiers, ohne zusätzlichen Landschaftsverbrauch zu erzeugen.

Im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts wurden diese entwurfsleitenden Motive in vier Vertiefungsbereichen angewandt und in städtebauliche Entwürfe überführt. Unterstützt durch digitale Werkzeuge wurden sowohl städtebauliche Kennwerte als auch mikroklimatische Auswirkungen geprüft, um die räumlichen Entscheidungen nachvollziehbar zu machen (enthalten im Berichtsentwurf Stand Februar 2024). Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine nachhaltige, klimaangepasste und qualitätsvolle Weiterentwicklung Baumschulenwegs und formulieren die räumlichen Prinzipien, denen die zukünftige Innenentwicklung folgen soll.

2.2 RAHMENPLAN

Der Rahmenplan verfolgt eine kompakte, flächenschonende Siedlungsentwicklung, die den Bestand respektiert und bestehende Strukturen gezielt ordnet. Neue Baukörper entstehen vorrangig an gut erreichbaren und leistungsfähigen Standorten, insbesondere entlang der Kieffholzstraße als übergeordneter Erschließungsachse und in Nähe zur S-Bahn-Station Baumschulenweg. Entlang der Kieffholzstraße sowie am Heidemühler Weg bündeln die neuen Stadtbausteine Wohnen, kleinteiliges Gewerbe und soziale Infrastruktur und knüpfen an die vorhandene Mischung im Bereich der Baumschulenstraße und des Heidekampwegs an. Im nördlichen Quartiersbereich sind die Ergänzungen stärker auf Nachverdichtung entlang der Kieffholzstraße und der Heidekampweg-Achse ausgerichtet, während im Süden der Bezug zum Kanal und zu den Freiraumstrukturen im Bereich der Köpenicker Landstraße wirksamer wird.

Zur Stärkung eines zusammenhängenden Freiraumsystems werden die landschaftlichen Bezüge im Gebiet gezielt weiterentwickelt. Die Freiraumachse verläuft zwischen Britzer Verbindungskanal und Hänselstraße, führt durch den Denkmalsbereich Baumschulenstraße 79–83 und bindet die angrenzenden Freiräume zu einem zusammenhängenden Netz. Zentrale Freiflächen am Heidemühler Weg und an der Kieffholzstraße bleiben bewusst unbebaut, da sie wichtige Klimafunktionen übernehmen und eine wohnungsnahе Versorgung sichern. Entlang der Kieffholzstraße und Baumschulenstraße wird der Straßenraum neu geordnet, um Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit zu erhöhen und zugleich dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zu ermöglichen. Vorgesehen sind blau-grüne Straßenraumlösungen wie Versickerungsmulden, Regenwasserrückhalt, zusätzliche Baumpflanzungen und begrünte Randbereiche, die das Mikroklima verbessern und die Hauptachsen zu klimaresilienten „Blue-Green Streets“ weiterentwickeln.

Besonders wichtig sind die Kleingartenanlagen, unter anderem nördlich des Britzer Verbindungskanals sowie westlich der Sonnenallee. Sie übernehmen Funktionen der Durchlüftung, Biodiversität und Naherholung und sollen langfristig durch Öffnung, gemeinsame Nutzung und stärkere Vernetzung, beispielsweise mit den angrenzenden Bildungseinrichtungen an der Baumschulenstraße und am Heidekampgraben, zu öffentlich zugänglichen Kleingartenparks mit Umweltbildungsansätzen weiterentwickelt werden.

Eine wesentliche Rolle spielt die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs. Bestehende Stellplatzflächen, beispielsweise entlang der Kieffholzstraße und an verschiedenen Innenhoflagen im Bereich der Rinkartstraße und des Heidekampwegs, sollen sukzessive reduziert und durch Quartiersgaragen ersetzt werden. Diese werden vorzugsweise an den Haupteerschließungsachsen platziert und verbinden Stellplätze mit Sharing-Angeboten, Werkstatträumen und gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen. Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs entsteht zusätzlicher Raum für Entsiegelungen, Grünflächen, Aufenthaltsqualität sowie sichere Wegebeziehungen – insbesondere entlang des Heidekampwegs und im südlichen Quartiersteil zwischen Heidemühler Weg und Britzer Verbindungskanal. Punktuell werden Stellplatzflächen bebaut.

Abbildung 9: Schwarzplan
(Quelle: bjp 2026).



Wo heutige Nutzungen sehr geringe Grundstücksausnutzungen aufweisen, etwa an Teilen der Dornbrunner Straße oder der Kieholzstraße, sieht der Rahmenplan städtebauliche Ergänzungen vor. Voraussetzung sind jeweils geeignete Ersatzstandorte für bestehende Nutzungen, bevor Flächen neu strukturiert oder baulich entwickelt werden können. Einheitliche Höhen- und Tiefenvorgaben definieren dabei eine klare städtebauliche Ordnung. Die Akzentuierung einzelner Ecken, wie z. B. entlang der Kieholzstraße, schafft Orientierung und stärkt die Identität einzelner Stadträume.

Mithilfe der digitalen Planungsplattform „buildplace.io“ wurden abschließend städtebauliche Kennwerte und Dichten erfasst. Die resultierenden Flächenkennwerte ermöglichen eine belastbare Einschätzung der vorgeschlagenen Entwürfe und bilden die Grundlage für die zukünftige Aktivierung der Flächen, die planungsrechtliche Umsetzung sowie die Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur im Quartier.

Insgesamt ergibt sich ein realisierbares Innenentwicklungspotenzial von rund 660 neuen Wohneinheiten für etwa 1.300 Bewohnende, was einem Zuwachs von fast 10 Prozent entspricht. Die Berechnung der Kennwerte erfolgt für Wohnen gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), während die Mietflächen für gewerblichen Raum (MFG) gemäß der gif-Richtlinie ermittelt wurden. Die Flächeneffizienz und somit der Anteil vermietbarer Fläche der Bruttogeschossfläche liegt bei rund 75 %, sodass etwa ein Viertel der Gebäudeteile für Erschließung und Gebäudetechnik vorgehalten werden muss. Angenommen wurde ein durchschnittlicher Wohnflächenbedarf von 100 Quadratmetern pro Zwei-Personen-Haushalt. Da für die Aufstockung ein realistischer Umsetzungsrahmen von etwa 15 % angesetzt wurde, beziehen alle im Text genannten Gesamtwerte diesen Anteil mit ein. Die zeichnerischen Rahmenpläne stellen hingegen das theoretische Vollpotenzial von 100 % dar, um die räumlichen Möglichkeiten vollständig sichtbar zu machen. Zur Sicherung einer ausgewogenen Quartiersentwicklung wurden auf dieser Grundlage Bedarfe an Kita- und Schulplätzen sowie Grün- und Spielflächen entsprechend den Vorgaben des Berliner Modells ermittelt. Sämtliche Flächenangaben sind auf volle 100 m² gerundet angegeben, während alle Stückzahlangaben (Wohneinheiten, Einwohner*innen sowie Kita- und Schulplätze) auf volle Zehner gerundet aufgeführt sind.

Flächenkennwerte	Gesamt Neu
BGF* Gesamt***	165.400 m ²
NF** Wohnen***	65.400 m ²
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	6.700 m ² (44.500 m ²)
NF Sonderwohnen	7.500 m ²
NF Gewerbe und Büro	12.700 m ²
NF Soziales	21.600 m ²
NF Quartiersgarage	7.400 m ²
nicht vermietbare Fläche	50.900 m ²

* Bruttogeschossfläche, ** Nutzfläche,

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 10: Tabelle städtebauliche Kennzahlen
Rahmenplan (Quelle: bjp 2025).

Folgebedarfe	Gesamt Neu (Bestand)
Wohneinheiten Gesamt***	660 WE (7.589 WE)
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	70 WE (440 WE)
Anzahl neue Einwohner*innen Gesamt***	1.320 EW (13.495 EW)
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	140 EW (880 EW)
Kitaplätze	60 St.
Grundschulplätze	60 St.
öffentliche Grünfläche	7.900 m ²
öffentliche Spielplätze	1.300 m ²

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 11: Tabelle soziale Folgebedarfe Rahmenplan
(Quelle: bjp 2025).

Der Städtebauliche Rahmenplan ist in hochauflösender Qualität im Anhang enthalten.

Abbildung 12: Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: bjp 2026).



2.3 VERTIEFUNGSBEREICH 1: KIEFHOLZSTRASSE



Abbildung 13: Ausschnitt Rahmenplan „Kieffholzstraße“ (Quelle: bjp 2026).

Wohnen. In diesem Vertiefungsbereich sind bis zu 300 Wohnungen vorgesehen, rund 40 davon durch Aufstockungen der bestehenden Zeilenbauten zwischen Bergastraße, Rodelbergweg und Eichbuschallee. Die einheitliche Zeilenstruktur eignet sich hierfür grundsätzlich, jedoch wird erfahrungsgemäß nur ein Teil des Potenzials realisiert. Neubauten an der Kiefholzstraße stärken die räumliche Fassung des Straßenraums und bilden zusammen mit einem städtebaulichen Akzent im Bereich Eichbuschallee ein Pendant zum bestehenden Hochhaus an der Hänselstraße.

Soziale Infrastruktur. Die bestehende Kita an der Hänselstraße deckt den aktuellen Bedarf gut ab, perspektivisch entstehen jedoch zusätzliche Bedarfe. Eine Erweiterung der Kita am Heidekampweg erscheint grundsätzlich möglich und ist näher zu prüfen. Die grünen Innenhöfe der Zeilenbebauung bilden das Rückgrat der Quartiersbildung und werden gezielt qualifiziert, sodass sich klarer gegliederte Nachbarschaften entwickeln können. Durch die Aufenthaltsorientierung nach innen entstehen ruhige Wohnbereiche, während öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen stärker entlang der Kiefholzstraße konzentriert werden.

Freiraum. Der Vertiefungsbereich wird wesentlich durch drei Freiraumstrukturen geprägt: die grüne Achse entlang der Kiefholzstraße, die halböffentlichen Freiräume im Inneren sowie den Heidekampgraben als blau-grünes Rückgrat. Entlang der Kiefholzstraße entsteht durch Entsiegelung und die Verlagerung von Stellplätzen ein großzügiger, öffentlich zugänglicher Grünraum, der die bislang harte Straßenkante in einen multifunktionalen Stadtraum überführt. Innenliegend verbindet eine Nachbarschaftsachse die halb-öffentlichen Höfe, die überwiegend den Anwohnenden vorbehalten bleiben und Spiel- und Aufenthaltsqualitäten bündeln. Der Heidekampgraben und die Kleingartenanlage „Zur Linde“ bleiben als Kaltluftkorridor freigehalten und sichern klimaökologische Funktionen. Der Entwurf unterscheidet damit klar zwischen öffentlichen, stark frequentierten Freiräumen entlang der Achsen und ruhigeren, nachbarschaftlichen Innenbereichen, die wesentlich zur Identität des Quartiers beitragen.

Flächenkennwerte	
BGF* Gesamt***	63.800 m ²
NF** Wohnen***	29.700 m ²
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100 %)	3.500 m ² (23.400 m ²)
NF Sonderwohnen	4.300 m ²
NF Gewerbe und Büro	4.100 m ²
NF Soziales	2.500 m ²
NF Quartiersgarage	2.300 m ²
nicht vermietbare Fläche	20.900 m ²

* Bruttogeschosssfläche, ** Nutzfläche,

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 14: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt
Rahmenplan „Kiefholzstraße“ (Quelle: bjp 2025).

Folgebedarfe	
Wohneinheiten Gesamt***	300 WE
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	40 WE (230 WE)
Anzahl neue Einwohner*innen Gesamt***	600 EW
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100 %)	80 EW (460 EW)
Kitaplätze	30 St.
Grundschulplätze	30 St.
öffentliche Grünfläche	3.600 m ²
öffentliche Spielplätze	600 m ²

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 15: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt
Rahmenplan „Kiefholzstraße“ (Quelle: bjp 2025).



Abbildung 16: Wohnbebauung entlang der Kiefholzstraße (Quelle: bjp, 2023)

Neuversiegelung und bauliche Dichte. Mit einer GRZ 0,14–0,16 und GFZ 0,53–0,64 ist die bauliche Dichte heute gering (Stand: 2019, Geoportal Berlin). Die Nachverdichtung, auf Basis eines realistischen Aufstockungsanteils von 15 %, erhöht die GRZ moderat auf 0,18–0,21, die GFZ steigt auf 0,71 bzw. entlang der Kiefholzstraße auf 0,8 und bildet dort die städtischste Ausprägung. Am Heidekampgraben bleibt die Dichte mit GFZ 0,75 im wohngebietstypischen Rahmen, während die Bereiche an der Kleingartenanlage mit GRZ 0,06 und GFZ 0,17 sehr niedrig bleiben. Insgesamt fallen rund 28.800 m² Neuversiegelung an. Durch gezielte Entsiegelung von Stellplätzen, z. B. entlang der Kiefholzstraße verändert sich die Flächeninanspruchnahme geringfügig. Um die Klimafunktionen zu erhalten, sind Klimaanpassungsmaßnahmen im Hochbau und im Freiraum vorzunehmen.

Stellplätze. Durch die gute Anbindung an S-Bahn und Bus kann weitgehend auf zusätzliche Autoinfrastruktur verzichtet werden. Stellplätze an der Kiefholzstraße werden überbaut oder in Grünflächen umgewandelt. Eine Quartiersgarage bündelt einen Teil des Stellplatzbedarfs sowie Sharing-Angebote, was den Straßenraum entlastet und die Anbindung an Fuß- und Radwege stärkt.

Gewerbe und Büronutzung. Entlang der Kiefholzstraße entstehen gewerbliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen, die das Quartier beleben und die Funktion der Straße als urbane Achse stärken. Der Standort Hänselstraße 73 bietet Potenzial für eine intensivere gewerbliche Nutzung, etwa durch Dienstleistungen, Handwerk oder kleinteilige Büronutzungen, und trägt damit zur funktionalen Vielfalt und Nahversorgung im Quartier bei. Die Konzentration gewerblicher Nutzungen entlang der Kiefholzstraße schafft klare Adressen und stärkt die Orientierung im Quartier.

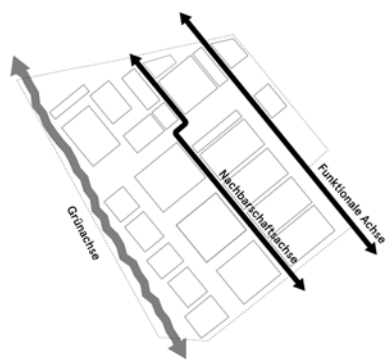


Abbildung 17: Piktogramm „VB1: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).



Abbildung 18: Piktogramm „VB1: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).

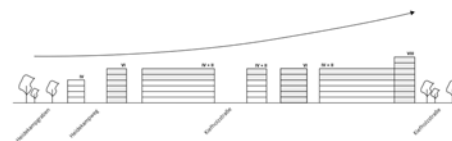


Abbildung 19: Piktogramm „VB1: Höhenentwicklung“ (Quelle: bjp 2026).

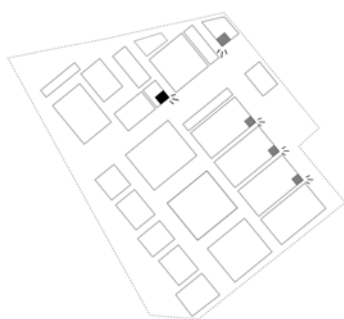


Abbildung 20: Piktogramm „VB1: Hochpunkte“ (Quelle: bjp 2026).

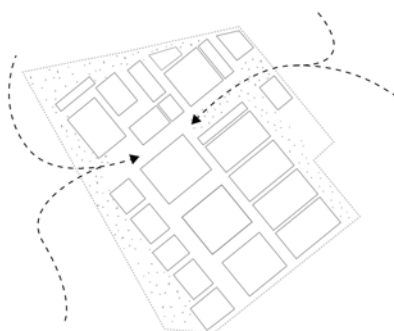


Abbildung 21: Piktogramm „VB1: Kaltluftkorridore“ (Quelle: bjp 2026).

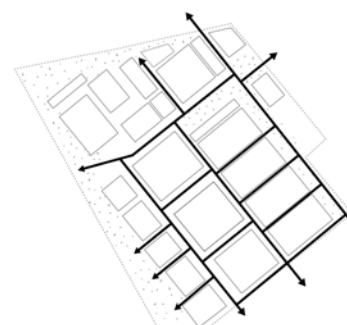


Abbildung 22: Piktogramm „VB1: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).



Abbildung 23: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Kieholzstraße“ – Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025)

2.4 VERTIEFUNGSBEREICH 2: SONNENALLEE



Abbildung 24: Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2026).

Wohnen. In diesem Vertiefungsbereich gibt es ein Potenzial von bis zu 120 Wohnungen, rund 10 davon als Aufstockungen der Zeilenbauten zwischen Sonnenallee und Forsthausallee. Diese eignen sich grundsätzlich für zweigeschossige Aufstockungen, wodurch zusätzliche Wohneinheiten ohne Neuversiegelung entstehen und eine einheitliche Höhenentwicklung erreicht wird. Im nördlichen Bereich wird darauf verzichtet, da sich die vorhandene Geschossigkeit gut einfügt. Neubauten entlang der Sonnenallee fassen den Stadtraum und stärken die Entwicklung der Straße zu einer gemischten urbanen Achse.

Soziale Infrastruktur. In einem der neuen Solitäre an der Sonnenallee sind zwei Geschosse für soziale Nutzungen vorgesehen, etwa für eine Kita oder weitere gemeinschaftliche Angebote. Der zugehörige Freiraum wird entsprechend zugeordnet. Neue öffentliche Grünflächen entstehen nicht, stattdessen werden die Freiflächen am Britzer Zweigkanal gesichert, qualifiziert und in Teilen geöffnet, sodass Parkanlage, Ruderalflächen und die Kleingartenanlagen Forsthausallee und Mariengrund künftig stärker öffentlich zugänglich und nutzbar werden. Da im Quartier ein öffentlicher Kinderspielfeld fehlt, wird er im Rahmen der Grünflächenentwicklung ergänzt und so an einer gut erreichbaren Lage zwischen Wohngebiet und Heidekampgraben geschaffen.

Freiraum. Das Gebiet wird durch zwei zentrale Achsen strukturiert: den Grünzug am Heidekampgraben und die Sonnenallee als städtebauliche Entwicklungsachse. Der Heidekampgraben bleibt als blau-grünes Rückgrat erhalten. Die Sonnenallee entwickelt sich zu einem gefassten Stadtraum, der durch punktuelle Baumpflanzungen und Entsiegelung ergänzt werden kann und so zur Klimaanpassung beiträgt. Eine schnelle fuß- und radläufige Anbindung ins Grüne wird damit gestärkt. Öffentliche Aufenthaltsbereiche konzentrieren sich entlang des Grabens und der Sonnenallee, während die innenliegenden Wohnhöfe weiterhin halböffentliche, nachbarschaftliche Bereiche bleiben.

Flächenkennwerte	
BGF* Gesamt***	21.700 m ²
NF** Wohnen***	11.600 m ²
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	1.200 m ² (7.800 m ²)
NF Sonderwohnen	0 m ²
NF Gewerbe und Büro	1.000 m ²
NF Soziales	600 m ²
NF Quartiersgarage	1.400 m ²
nicht vermietbare Fläche	7.100 m ²

* Bruttogeschoßfläche, ** Nutzfläche,

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 25: Tabelle städtebauliche Kennzahlen

Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2025).

Folgebedarfe	
Wohneinheiten Gesamt***	120 WE
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	10 WE (80 WE)
Anzahl neue Einwohner*innen Gesamt***	240 EW
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	20 EW (160 EW)
Kitaplätze	10 St.
Grundschulplätze	10 St.
öffentliche Grünfläche	1.400 m ²
öffentliche Spielplätze	200 m ²

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 26: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt

Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2025).



Abbildung 27: Straßenraum Sonnenallee (Quelle: bjp, 2023)

Neuversiegelung und bauliche Dichte. Mit einer GRZ 0,18 und GFZ 0,67 bzw. 0,74 weist der Bereich eine geringe bis mittlere Dichte auf (Stand: 2019, Geoportal Berlin). Die Nachverdichtung unter Berücksichtigung des realistischen Aufstockungsanteils erhöht die GRZ moderat auf 0,22 bzw. 0,20, die GFZ steigt auf 0,91 bzw. 0,88 und bleibt damit innerhalb der Orientierungswerte für Wohngebiete. Insgesamt entstehen rund 8.500 m² Neuversiegelung, die durch Qualifizierung bestehender Grünflächen ausgeglichen werden. Die offenen, durchgrünten Strukturen bleiben erhalten und sichern weiterhin Durchlüftung, Regenwasserretention und Lärmschutz.

Stellplätze. Am zweiten Baukörper an der Sonnenallee entsteht eine kompakte Quartiersgarage, die als Mobilitätshub Sharing-Angebote, Abstellanlagen und ergänzende Mobilitätsfunktionen bündelt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit durch S-Bahn, Bus und Radverkehr kann der Stellplatzbedarf reduziert werden. Die Reduzierung oberirdischer Stellplätze entlastet den Straßenraum und verbessert die Aufenthaltsqualität entlang der Sonnenallee.

Gewerbe und Büronutzung. Die Sonnenallee übernimmt künftig eine stärkere Rolle als funktional gemischter Stadtraum. Entlang der Straße entstehen kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss, die Nahversorgung und quartiersnahe Dienstleistungen ermöglichen und den öffentlichen Raum beleben. Eine ergänzende Büronutzung ist möglich, sofern sie sich funktional in die Mischnutzung einfügt und die räumliche Fassung der Sonnenallee unterstützt.

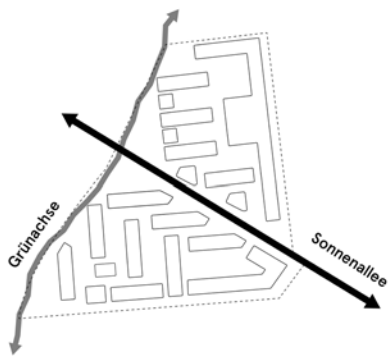


Abbildung 28: Piktogramm „VB2: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).

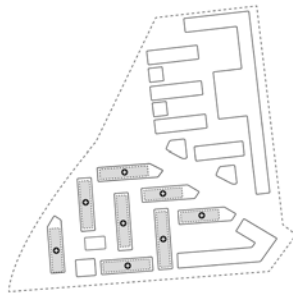


Abbildung 29: Piktogramm „VB2: Aufstockungen“ (Quelle: bjp 2026).

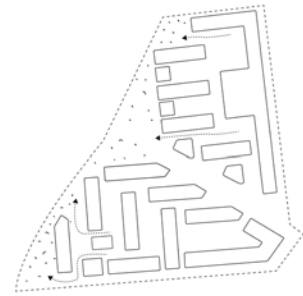


Abbildung 30: Piktogramm „VB2: Freiraumverbindungen“ (Quelle: bjp 2026).



Abbildung 31: Piktogramm „VB2: Raumfassung“ (Quelle: bjp 2026).

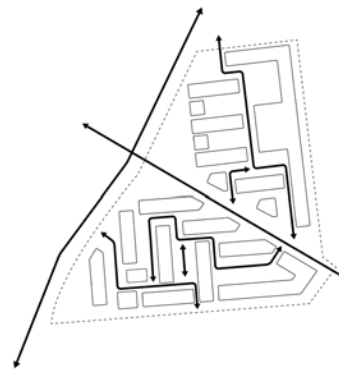


Abbildung 32: Piktogramm „VB2: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).



Abbildung 33: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ - Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025).

2.5 VERTIEFUNGSBEREICH 3: DAMMWEG/ EICHBUSCHALLEE



Abbildung 34: Ausschnitt Rahmenplan „Dammweg/ Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2026).

Wohnen. In diesem Vertiefungsbereich sind bis zu 130 neue Wohnungen möglich, rund 20 davon durch Aufstockungen der bestehenden Zeilenbauten an der Bergastraße, der Eichbuschallee und in den angrenzenden Innenhöfen. Die Strukturen der 1950er Jahre eignen sich grundsätzlich für zusätzliche Geschosse, sodass eine einheitliche Höhenentwicklung im Bestand möglich ist. Ergänzende Neubauten entlang der Kieffholzstraße fassen den Straßenraum und stärken zusammen mit einem Hochpunkt an der Ecke Eichbuschallee / Bahndamm die Kieffholzstraße als zentrale städtebauliche Achse.

Soziale Infrastruktur. Die Kita Spatzennest am Dammweg kann durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Welche Ausbauvariante sinnvoll ist, muss im Rahmen einer Standortplanung geprüft werden. Der private Garagenhof an der Kieffholzstraße 147 eignet sich als Standort für eine Oberschule mit rund 11.800 m² BGF inklusive Sporthalle. Eine nachbarschaftsorientierte Erdgeschossnutzung entlang der Kieffholzstraße, wie ein Kieztreff oder soziale Dienste, ergänzt das Angebot und stärkt die Nutzungsmischung im Quartier.

Freiraum. Der Vertiefungsbereich wird wesentlich durch die Wildwuchsfläche am Bahndamm, neue Grünflächen im Bereich der Eichbuschallee sowie durch die halböffentlichen Höfe der Zeilenbebauung strukturiert. Zwei neue Grünflächen, darunter eine neu angelegte Freifläche an der Eichbuschallee, schaffen öffentlich zugängliche Aufenthaltsorte und verknüpfen sich mit dem Grünzug am Bahndamm zu einem durchgängigen Freiraumsystem. Die Höfe zwischen Bergastraße und Eichbuschallee bleiben überwiegend halböffentlich und bilden weiterhin die wohnungsnahen Nachbarschaftsräume. Der Entwurf ordnet damit öffentliche Freiräume entlang der zentralen Wegeverbindungen und an den städtebaulichen Schwerpunkten an, während sich private und ruhige Aufenthaltsbereiche nach innen orientieren. Qualifizierte Rad- und Fußwege verbessern die Erreichbarkeit zwischen Eichbuschallee, Kieffholzstraße und Dammweg.

Flächenkennwerte	
BGF* Gesamt***	44.200 m²
NF** Wohnen***	12.700 m²
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	2.000 m² (13.300 m²)
NF Sonderwohnen	0 m²
NF Gewerbe und Büro	4.400 m²
NF Soziales	9.500 m²
NF Quartiersgarage	3.700 m²
nicht vermietbare Fläche	13.900 m²

* Bruttogeschossfläche, ** Nutzfläche,

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 35: Tabelle städtebauliche Kennzahlen

Ausschnitt Rahmenplan „Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2025).

Folgebedarfe	
Wohneinheiten Gesamt***	130 WE
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	20 WE (130 WE)
Anzahl neue Einwohner*innen Gesamt***	260 EW
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	40 EW (260 EW)
Kitaplätze	10 St.
Grundschulplätze	10 St.
öffentliche Grünfläche	1.600 m²
öffentliche Spielplätze	300 m²

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 36: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt

Rahmenplan „Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2025).



Abbildung 37: Wohnbebauung entlang der Kieffholzstraße (Quelle: bjp, 2023)

Neuversiegelung und bauliche Dichte. Die bestehenden GRZ- und GFZ-Werte (Stand: 2019, Geoportal Berlin) von 0,17–0,62 in der Zeilenstruktur steigen durch die Nachverdichtung moderat auf 0,22–0,71. Südlich der Eichbuschallee erhöht sich die Dichte deutlicher auf GRZ 0,29 und GFZ 1,13. Insgesamt entstehen rund 32.400 m² Neuversiegelung, die durch Entsiegelungen an der Bergastraße und auf dem ehemaligen Discounter-Parkplatz teils ausgeglichen und in das grüne Netz integriert werden. Die Entwicklung am Standort Eichbuschallee 57 entspricht urbanen Dichtewerten, während die übrigen Bereiche moderat bebaut bleiben und die Grünfuge am Bahndamm als Klima- und Lärmpuffer gesichert wird.

Stellplätze. Stellplätze werden künftig in einer Quartiersgarage entlang der Kieffholzstraße gebündelt, die als Mobility Hub Sharing-Angebote, Werkstätten und quartiersnahe Dienstleistungen integriert. Die zentrale Lage und die ÖPNV-Anbindung am Dammweg erleichtern die Reduktion oberirdischer Stellflächen zugunsten von Neubau, Entsiegelung und Wegeausbau.

Gewerbe und Büronutzung. Der Discounterstandort an der Ecke Kieffholzstraße/ Eichbuschallee bietet Potenzial für einen Solitärbau mit Einzelhandel im Erdgeschoss, optionalen Büro- oder Dienstleistungsflächen im ersten Obergeschoss und Wohnnutzung in den oberen Etagen. Die zugehörigen Stellplätze liegen rückseitig zur neuen Grünfläche und werden in die Quartiersgarage eingebunden. Entlang der Kieffholzstraße ergänzen weitere gewerbliche oder gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen in den Neubauten sowie im Mobility Hub das Angebot und beleben den Straßenraum.

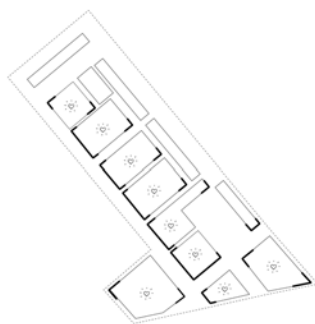


Abbildung 38: Piktogramm „VB3: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).

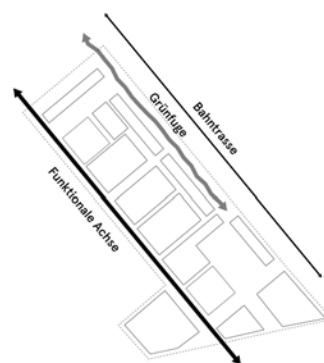


Abbildung 39: Piktogramm „VB3: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).

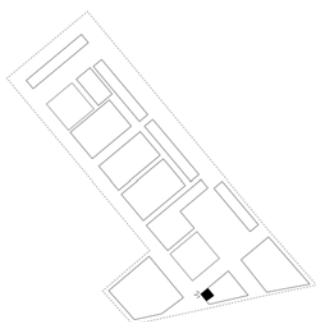


Abbildung 40: Piktogramm „VB3: Hochpunkte“ (Quelle: bjp 2026).

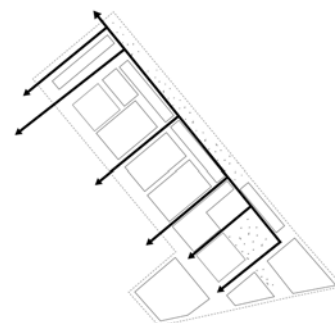


Abbildung 41: Piktogramm „VB3: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).

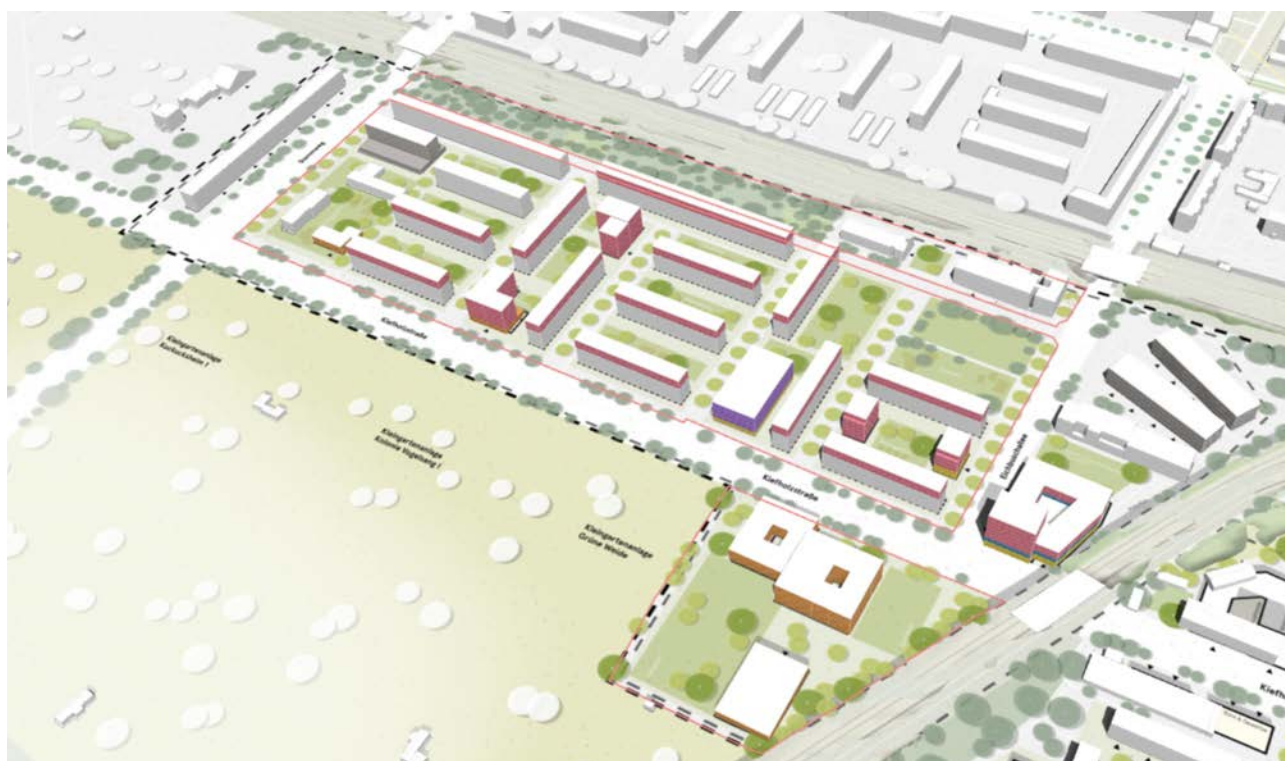


Abbildung 42: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Eichbuschallee“ - Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025).

2.6 VERTIEFUNGSBEREICH 4: BILDUNGSCAMPUS HEIDEMÜHLER WEG

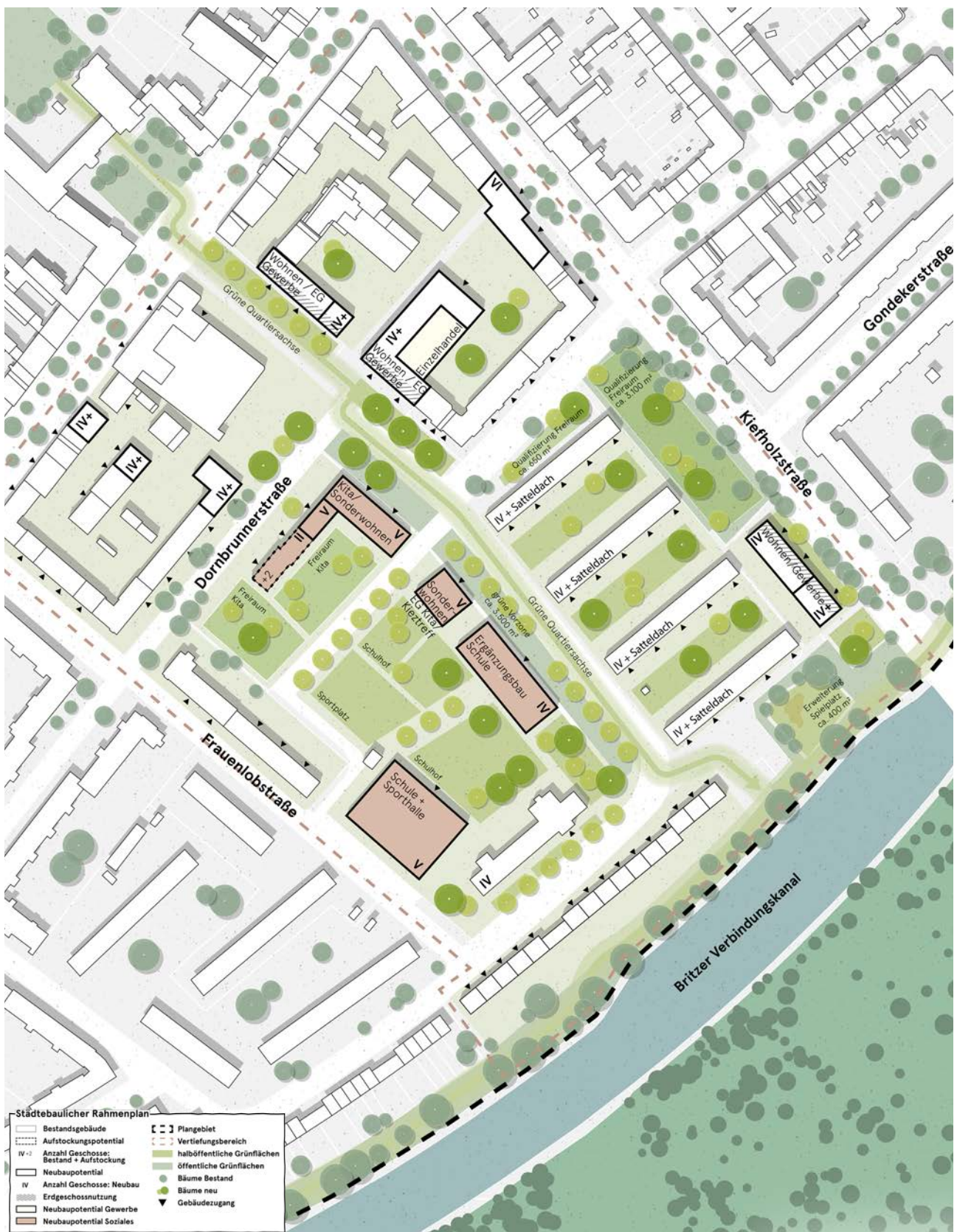


Abbildung 43: Ausschnitt Rahmenplan „Bildungscampus Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2026).

Wohnen. Im Vertiefungsbereich sind rund 110 neue Wohnungen vorgesehen. Ein Teil entsteht durch die Überbauung des bestehenden Nahversorgers an der Ecke Heidemühler Weg/ Dornbrunner Straße, ergänzt durch zielgruppenspezifische Wohnformen wie betreutes Wohnen oder Jugendwohnen entlang der Dornbrunner Straße. Die neuen Gebäude schließen die ursprüngliche Blockrandbebauung, orientieren sich zum Bildungscampus und bilden nach innen überwiegend ruhige Wohnlagen aus.

Soziale Infrastruktur. Die Sonnenblumen-Grundschule und zwei Kitas am Heidemühler Weg/ Dornbrunner Straße sind erweiterungsfähig und teils aktuell sanierungsbedürftig. Trotz sinkender Kinderzahlen bleibt ein geringer Mangel an Kitaplätzen, der langfristig über Erweiterungen gedeckt werden kann. Der steigende Grundschulbedarf wird durch einen Erweiterungsbau auf dem Schulgelände gesichert. Perspektivisch entsteht durch die Verlagerung einer Kita auf die nördliche Fläche ein moderner Bildungscampus mit Schulerweiterung, neuen Sportflächen und einem multifunktionalen Gebäude. Eine integrierte Standortplanung, z. B. per städtebaulichem Wettbewerb, gewährleistet die Abstimmung zwischen Bildungs-, Wohn- und Freiraumnutzungen.

Freiraum. Der Freiraum wird durch drei zentrale Achsen geprägt: Kieholzstraße, Baumschulenstraße und die Nachbarschaftsachse zwischen Heidemühler Weg und Dornbrunner Straße. Entlang des Heidemühler Weges entsteht ein neuer öffentlicher Grünzug, der die „Freiraumachse Baumschulenweg“ ausbaut und die Wegeverbindungen ergänzt. Schul- und Kitaflächen werden neu geordnet und besser ins Quartier eingebunden. Die Nachbarschaftsachse verknüpft blau-grüne Infrastrukturen, Mobilitätsangebote und soziale Treffpunkte. Zusätzliche kleinteilige Grünräume verbessern Durchlüftung und Regenwasserretention bis zur Frauenlobstraße. Perspektivisch soll auch der Zugang zum Britzer Verbindungskanal durch Maßnahmen gemäß der in 2025 erstellten Machbarkeitsstudie verbessert und Uferbereiche durch Sitz- oder Aussichtspunkte erlebbar gemacht werden. Der öffentliche Spielplatz am Kanal könnte erweitert werden. Öffentliche Freiräume konzentrieren sich entlang der Achsen und am Campus, während Wohnhöfe eher halböffentlichen Charakter behalten.

Flächenkennwerte	
BGF* Gesamt***	35.800 m ²
NF** Wohnen***	11.400 m ²
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	0 m ² (0 m ²)
NF Sonderwohnen	3.200 m ²
NF Gewerbe und Büro	3.200 m ²
NF Soziales	9.000 m ²
NF Quartiersgarage	0 m ²
nicht vermietbare Fläche	9.000 m ²

* Bruttogeschossfläche, ** Nutzfläche,

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 44: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt
Rahmenplan „Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2025).

Folgebedarfe	
Wohneinheiten Gesamt***	110 WE
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	0 WE (0 WE)
Anzahl neue Einwohner*innen Gesamt***	220 EW
davon in Aufstockungen zu 15% (zu 100%)	0 EW (0 EW)
Kitaplätze	10 St.
Grundschulplätze	10 St.
öffentliche Grünfläche	1.300 m ²
öffentliche Spielplätze	200 m ²

*** inkl. 15% des Aufstockungspotentials

Abbildung 45: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt
Rahmenplan „Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2025).



Abbildung 46: Freiraum am Heidemühler Weg (Quelle: bjp, 2023)

Neuversiegelung und bauliche Dichte. Die bestehenden GRZ- und GFZ-Werte (Stand: 2019, Geoportal Berlin) von 0,2 und 0,6 steigen durch die Planung auf 0,3 bzw. 1,2. Am dichtesten entwickelt sich der Bereich zwischen Dornbrunnerstraße und Baumschulenstraße sowie an der Ecke Kieffholzstraße, wo die Werte von 0,37-1,09 auf 0,43-1,71 steigen. Zwischen Kieffholzstraße und Grüner Quartiersachse bleibt die Dichte mit 0,18-0,66 deutlich geringer. Insgesamt entstehen rund 12.500 m² Neuversiegelung, die durch den Rückbau von Stellflächen und neue Freiräume weitgehend ausgeglichen werden. Schule und Kita werden ergänzt, ohne ihren offenen Charakter zu verlieren.

Stellplätze. Neue Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die gute Anbindung an Buslinien, Radwege und die S-Bahn ermöglicht eine deutliche Reduktion des Kfz-Bedarfs. Stellflächen im öffentlichen Raum werden zurückgebaut und für Freiraum- oder Bildungsnutzungen umgewidmet, wodurch der Heidemühler Weg schrittweise stärker zum Aufenthalts- und Bewegungsraum wird.

Gewerbe und Büronutzung. Einzelne Neubauten entlang der Kieffholzstraße erhalten gewerbliche Erdgeschosszonen, die Versorgung und soziale Infrastruktur ergänzen und den Straßenraum beleben. Auf der bestehenden Gewerbefläche an der Kieffholzstraße bleibt Handwerk und nicht-störendes Gewerbe weiterhin möglich und stärkt den kleinteiligen wirtschaftlichen Charakter des Bereichs. Zwischen den Nahversorgern an der Kieffholzstraße und der Dornbrunner Straße entstehen zusätzliche öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen, die zur Quartiersbildung beitragen und den Bildungscampus funktional flankieren.

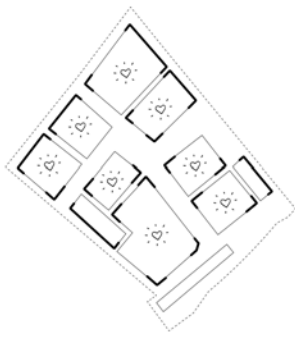


Abbildung 47: Piktogramm „VB4: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).

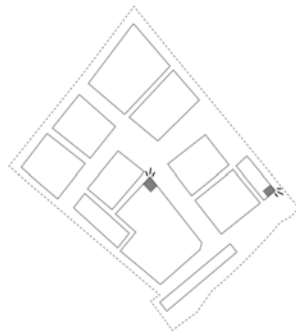


Abbildung 48: Piktogramm „VB4: Akzente“ (Quelle: bjp 2026).

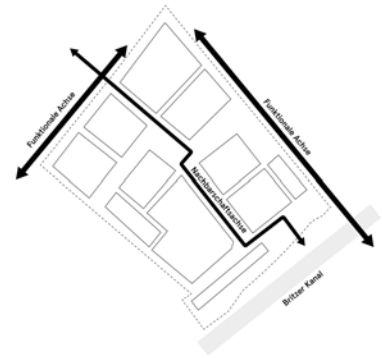


Abbildung 49: Piktogramm „VB4: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).

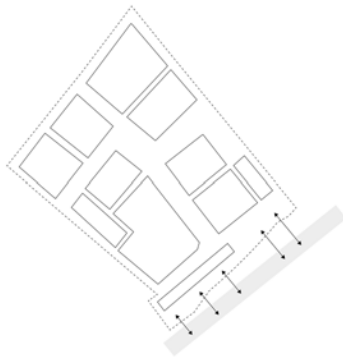


Abbildung 50: Piktogramm „VB4: Zugang Kanal“ (Quelle: bjp 2026).

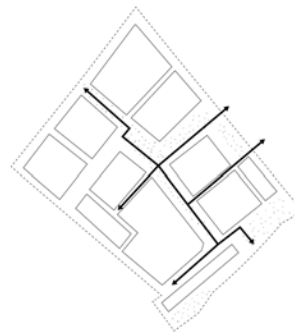


Abbildung 51: Piktogramm „VB4: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).

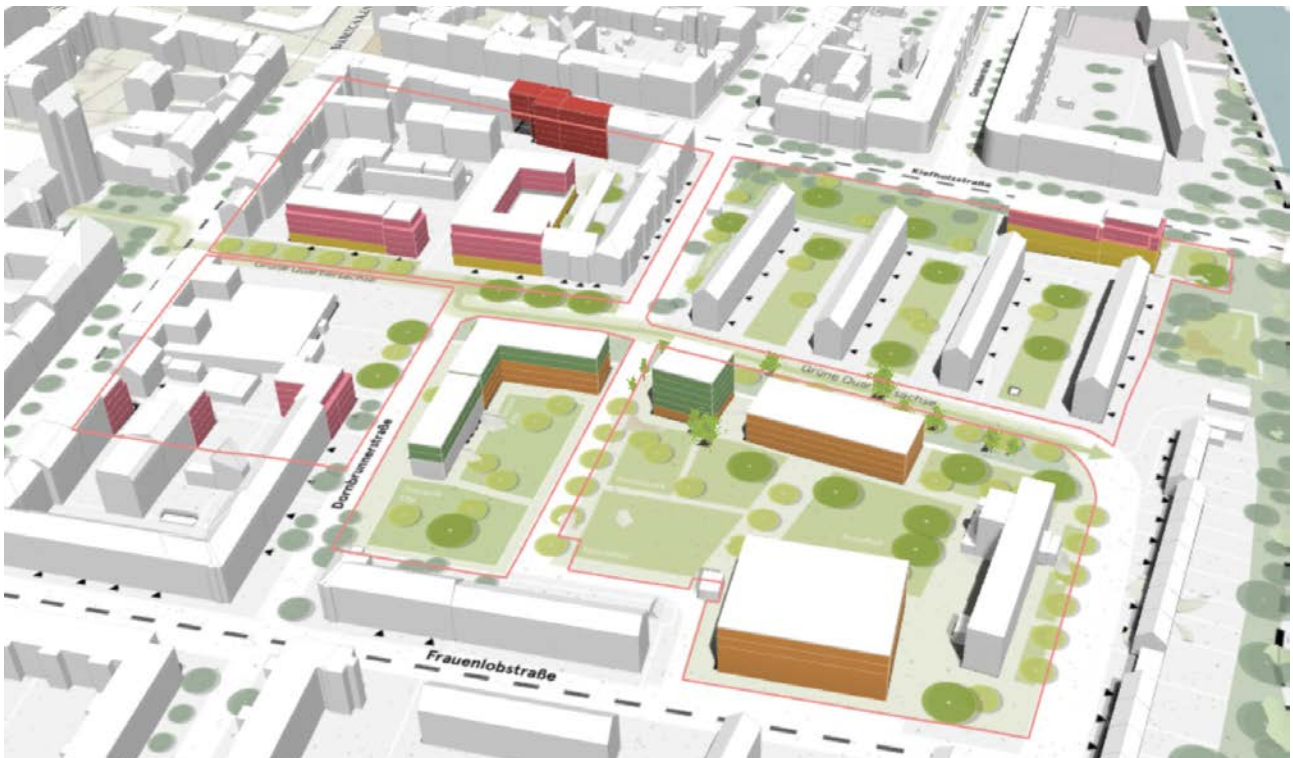


Abbildung 52: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Heidemühler Weg“ - Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025).

03

VERZEICHNISSE

3.1 QUELLENVERZEICHNIS

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

SGB II (2023): Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch – Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitsuchende – in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 412) geändert worden ist.

WoFIV (2003): Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Senat von Berlin & Land Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion.

Senat von Berlin (2015): Flächennutzungsplan des Landes Berlin. FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): BerlinStrategie 2.0.

Senat von Berlin (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.

Senat von Berlin (2019): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030.

BA Treptow-Köpenick (2021): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Baumschulenstraße / Köpenicker Landstraße 2021.

SWUP GmbH Landschaft | Stadt | Kommunikation (2023): Freiraumachse Quartierszentrum Baumschulenweg. Zusammenfassung Beteiligung I. Phase.

BA Treptow-Köpenick (2021): Bezirksregionenprofil Baumschulenweg.

BA Treptow-Köpenick (2018): Kindertagesbetreuung. Bedarfsfortschreibung. Jugendhilfeplanung Treptow-Köpenick.

BA Treptow-Köpenick (2022): Schulentwicklungsplanung. Schul- und Sportamt.

BA Treptow-Köpenick (2021): Integrierte Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Treptow-Köpenick. Bericht.

LOKATION:S (2022): Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick.

3.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Grünzug Heidekampgraben (Quelle: bjp 2023).	6
Abbildung 4: Evangelische Kirche/ Volkshochschule an der Baumschulenstraße (Quelle: bjp 2023).	6
Abbildung 2: Bebauung Kiefholzstraße (Quelle: bjp 2023).	6
Abbildung 3: Britzer Verbindungskanal (Quelle: bjp 2023).	6
Abbildung 5: Kartierung „SWOT-Analyse“ (Quelle: bjp 2026).	9
Abbildung 6: Piktogramm „Zeilenbauweise – Entwicklung“ (Quelle: bjp 2026).	11
Abbildung 7: Piktogramm „Gemengelage Wohnen – Entwicklung“ (Quelle: bjp 2026).	12
Abbildung 8: Darstellung „Leitideen Vertiefungsbereiche“ (Quelle: bjp 2026).	13
Abbildung 9: Schwarzplan (Quelle: bjp 2026).	15
Abbildung 10: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Rahmenplan (Quelle: bjp 2025).	16
Abbildung 11: Tabelle soziale Folgebedarfe Rahmenplan (Quelle: bjp 2025).	16
Abbildung 12: Städtebaulicher Rahmenplan (Quelle: bjp 2026).	17
Abbildung 13: Ausschnitt Rahmenplan „Kiefholzstraße“ (Quelle: bjp 2026).	18
Abbildung 14: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt Rahmenplan „Kiefholzstraße“ (Quelle: bjp 2025).	19
Abbildung 15: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt Rahmenplan „Kiefholzstraße“ (Quelle: bjp 2025).	19
Abbildung 16: Wohnbebauung entlang der Kiefholzstraße (Quelle: bjp, 2023)	20
Abbildung 17: Piktogramm „VB1: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 20: Piktogramm „VB1: Hochpunkte“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 23: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Kiefholzstraße“ – Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025)	21
Abbildung 18: Piktogramm „VB1: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 21: Piktogramm „VB1: Kaltluftkorridore“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 19: Piktogramm „VB1: Höhenentwicklung“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 22: Piktogramm „VB1: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).	21
Abbildung 24: Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2026).	22
Abbildung 25: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2025).	23
Abbildung 26: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ (Quelle: bjp 2025).	23
Abbildung 27: Straßenraum Sonnenallee (Quelle: bjp, 2023)	24
Abbildung 28: Piktogramm „VB2: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).	25
Abbildung 33: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Sonnenallee“ – Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025).	25
Abbildung 31: Piktogramm „VB2: Raumfassung“ (Quelle: bjp 2026).	25
Abbildung 29: Piktogramm „VB2: Aufstockungen“ (Quelle: bjp 2026).	25
Abbildung 32: Piktogramm „VB2: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).	25
Abbildung 30: Piktogramm „VB2: Freiraumverbindungen“ (Quelle: bjp 2026).	25
Abbildung 34: Ausschnitt Rahmenplan „Dammweg/ Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2026).	26
Abbildung 35: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt Rahmenplan „Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2025).	27

Abbildung 36: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt Rahmenplan „Eichbuschallee“ (Quelle: bjp 2025).	27
Abbildung 37: Wohnbebauung entlang der Kiefholzstraße (Quelle: bjp, 2023)	28
Abbildung 38: Piktogramm „VB3: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).	29
Abbildung 42: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Eichbuschallee“ – Blick gen Osten (Quelle: bjp & FFY, 2025).	29
Abbildung 39: Piktogramm „VB3: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).	29
Abbildung 41: Piktogramm „VB3: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).	29
Abbildung 40: Piktogramm „VB3: Hochpunkte“ (Quelle: bjp 2026).	29
Abbildung 43: Ausschnitt Rahmenplan „Bildungscampus Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2026).	30
Abbildung 44: Tabelle städtebauliche Kennzahlen Ausschnitt Rahmenplan „Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2025).	31
Abbildung 45: Tabelle soziale Folgebedarfe Ausschnitt Rahmenplan „Heidemühler Weg“ (Quelle: bjp 2025).	31
Abbildung 46: Freiraum am Heidemühler Weg (Quelle: bjp, 2023)	32
Abbildung 47: Piktogramm „VB4: Quartiersbildung“ (Quelle: bjp 2026).	33
Abbildung 52: digitales 3D-Modell Ausschnitt Rahmenplan „Heidemühler Weg“ – Blick gen Osten Quelle: bjp & FFY, 2025).	33
Abbildung 50: Piktogramm „VB4: Zugang Kanal“ (Quelle: bjp 2026).	33
Abbildung 48: Piktogramm „VB4: Akzente“ (Quelle: bjp 2026).	33
Abbildung 51: Piktogramm „VB4: Grünes Netz“ (Quelle: bjp 2026).	33
Abbildung 49: Piktogramm „VB4: Freiraumachsen“ (Quelle: bjp 2026).	33

3.3 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Kfz	Kraftfahrzeug
KGA	Kleingartenanlage/n
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WE	Wohneinheiten
EW	Einwohner*innen
BGF	Bruttogrundfläche
NF	Nutzfläche
z. B.	zum Beispiel
bspw.	beispielsweise
WoFIV	Wohnflächenverordnung
gif-Richtlinie	Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen in gewerblichen/ gemischt genutzten Gebäuden

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

BAUMSCHULENWEG