Bezirksamt Pankow von Berlin

Rahmenplan Buch Süd


Parkerweiterung
Sportplatz
Turnhalle
Kita
Kita
Kita

Rahmenplan Buch Süd

Auftraggeber
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Koordination
Gabriele Pfeil
Matthias Rogge
Asad Mahrad

Auftragnehmer
Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5
10999 Berlin
Telefon: 030 / 921 01 94-00
E-Mail: www.pfe-berlin.de
Internet: info@pfe-berlin.de

Olaf Gersmeier
Michael Gade
Sina Vielberg
Arne Markuske

Stand März 2020

Redaktionelle Anmerkung
Zur besseren Lesbarkeit werden in diesem Konzept personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Inhaltsverzeichnis

0 Vorbemerkung und Grundlagen 5
0.1 Anlass 5
0.2 Ablauf 6
0.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Buch 7
1 Bestandsanalyse 10
1.1 Demografische und soziale Entwicklung 10
1.2 Stadt- und Gebäudestruktur 16
1.3 Eigentumsverhältnisse 26
1.4 Wohnen 27
1.5 Gewerbe/Einzelhandel 30
1.6 Soziale Infrastruktur/ Kultur 31
1.7 Verkehr und Mobilität 34
1.8 Grün- und Freiflächen 44
1.9 Umweltbelange 46
1.10 Technische Infrastruktur 52
2 Nutzungs- und Strukturkonzepte 55
2.1 Leitbild ISEK 55
2.2 Bindungen 56
2.3 Potentialflächen 58
2.4 Varianten der Nutzungs- und Strukturkonzepte 59
3 Standortsuche Gemeinschaftsschule 65
4 Rahmenplan 73
4.1 Gebäudestruktur / Gebäudenutzung 74
4.2 Wohnen 76
4.3 Gewerbe/ Einzelhandel 78
4.4 Soziale Infrastruktur 80
4.5 Verkehr und Mobilität/ öffentlicher Raum 82
4.6 Grün und Freiflächen 86
4.7 Ausgleichserfordernisse 87
4.8 Technische Infrastruktur 87
5 Maßnahmen, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien 89
6 Quellen 111
7 Anhang 111

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Bestand 6
Abbildung 2: Stadtumbaugebiet mit Schwerpunktgebieten 8
Abbildung 3: Anstieg der Einwohnerzahlen zwischen 2010 und 2018 11
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose 12
Abbildung 5: Die Altersstruktur 2010 und 2018 im Vergleich 14
Abbildung 6: Anteil der Bewohner in einfachen und mittleren Wohnlagen 2010 und 2015 15
Abbildung 7: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 und 2016 im Vergleich 15
Abbildung 8: Arbeitslosigkeit in PLR Buch 2010 und 2016 im Vergleich 16
Abbildung 9: Lage im Stadtgefüge 17
Abbildung 10: Umgebung vom Rahmenplangebiet 18
Abbildung 11: Schwarzplan mit Rahmenplangebiet 19
Abbildung 12: Stadtstruktur 20
Abbildung 13: Gebäudezustand 21
Abbildung 14: Gebäudenutzung 22
Abbildung 15: Flächennutzungsplan 23
Abbildung 16: Planungsrecht 24
Abbildung 17: Geschosse 25
Abbildung 18: Bauliche Dichte 26
Abbildung 19: Eigentumsstruktur 27
Abbildung 20: Übersicht Wohnungen im Untersuchungsgebiet 28
Abbildung 21: Wohnungsangebot 2011 28
Abbildung 22: WoFIS-Flächen 31.12.2018 29
Abbildung 23: Stadtteilzentrum Buch 30
Abbildung 24: Soziale Infrastruktur 33
Abbildung 25: Zustand und Beschaffenheit der Straßen 35
Abbildung 26: Fahrbahnbreite 36
Abbildung 27: Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025 37
Abbildung 28: Querschnittsvorgabe für Max-Burghardt-Straße 2013 37
Abbildung 29: Motorisierungsgrad 2010 und 2016 38
Abbildung 30: Stellplatzsituation 39
Abbildung 31: ÖPNV 40
Abbildung 32: Übergeordnetes Radwegenetz Bestand 42
Abbildung 33: Freiflächen und Grünstruktur 44
Abbildung 34: Zustandsbewertung der Grünflächen und Spielplätze 45
Abbildung 35: Naturräumliche Ausstattung 46
Abbildung 36: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 48
Abbildung 37: Grundwasserflurabstand 49
Abbildung 38: Altlasten 50
Abbildung 39: Lärmimmissionen (Lärmschutzwanderhöhung an Autobahn nicht berücksichtigt) 51
Abbildung 40: Technische Infrastruktur (Darstellung wesentlicher Leitungsverläufe) 52
Abbildung 41: Leitbild ISEK Buch 2014 55
Abbildung 42: Städtebauliche Bindungen 57
Abbildung 43: Potentialflächen 58
Abbildung 44: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 1 60
Abbildung 45: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 2 61
Abbildung 46: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 3 62
Abbildung 47: Vorzugsvariante 64
Abbildung 48: Rahmenplan (Stand Januar 2019) mit Vertiefungsbereichen für Standortuntersuchung Gemeinschaftsschule 66
Abbildung 49: Schematischer Flächenbedarf gemäß Musterraum- und –freiflächenprogramm 67
Abbildung 50: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich A 68
Abbildung 51: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich B 69
Abbildung 52: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich B 70
Abbildung 53: Rahmenplan 73
Abbildung 54: Schwarzplan mit geplanten Gebäuden 74
Abbildung 55: Teilplan Gebäudenutzung 75
Abbildung 56: Nachverdichtungspotentiale nördlich der ehemaligen Industriebahn 77
Abbildung 57: Städtebauliche Kennziffern (GRZ und GFZ der neuen Baugebiete) 78
Abbildung 58: Typologien. Oben: Forschungs- und Bürogebäude; unten: Forschungs- und Bürogebäude mit Produktionshallen. 79
Abbildung 59: Straßen- und Wegenetz 83
Abbildung 60: Abgleich Stellplatzsituation im Straßenraum für Bewohner 84
Abbildung 61: Sanierung von Fuß- und Radwegen 85
Abbildung 62: Bilanz öffentliche Grünflächen 86
Abbildung 63: Bilanz Spielflächen 87

Abkürzungsverzeichnis

ALB	Automatisches Liegenschaftsbuch
BA	Bezirksamt Pankow
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BWB	Berliner Wasserbetriebe
BIZ	Bildungs- und Integrationszentrum
BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BSO	Berliner Schulbauoffensive
BZR	Bezirksregion
CBB	Campus Berlin-Buch GmbH
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EWR	Einwohnerregister
EZH	Einzelhandel
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
ISS	Integrierte Sekundarschule
KID	Kernindikatoren
LOR	Lebensweltlich orientierte Räume
MfS	Ministerium für Staatssicherheit
MIV	motorisierter Individualverkehr
MUF	Modulare Unterkunft für Flüchtlinge
MEB	Modularer Schulergänzungsbau
NBB	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PLR	Planungsraum
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
SGB	Sozialgesetzbuch
StEP	Stadtentwicklungsplan
SWOT	Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
THW	Technisches Hilfswerk
WE	Wohneinheiten
WoFIS	Wohnflächeninformationssystem

0 Vorbemerkung und Grundlagen

0.1 Anlass

Die Erarbeitung eines Rahmenplans für Buch-Süd stellt eine weitere Konkretisierung der bestehenden Planungen und konzeptionellen Überlegungen, unter Einbeziehung aktueller Entwicklungen, im Stadtumbaugebiet Buch dar. Die Grundlage ist das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch aus dem Jahr 2014/2015. Hier werden bereits eine Reihe von Handlungsfeldern und Maßnahmen benannt, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Dabei spielen die Qualifizierung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung des Wegesystems, die Entwicklung des Pankeparks sowie die Verbesserung des Bahnhofsumfeldes eine wichtige Rolle. Diese Punkte bilden einen Schwerpunkt bei der Erarbeitung des Rahmenplans.

Große geplante Bauvorhaben im Bearbeitungsgebiet stellen den zweiten Schwerpunkt dar. Zunächst gilt es, die im Jahr 2010 erarbeitete Untersuchung zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen der Brunnengalerie vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen zu überprüfen. Durch die Aufstellung von B-Plänen sind die Flächen u.a. für die Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit dem Schwerpunkt biomedizinischer Forschung und Produktion vorgesehen. Das Wohnflächeninformationssystem (WoFIS) stellt ein Wohnungsbaupotential im sogenannten Bereich Buch IV dar. Das Potential wird auf etwa 800 Wohneinheiten (WE) beziffert. Geplant ist eine Wohn- und Mischnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie des Lärmschutzes (Autobahn). Die Erarbeitung einer städtebaulichen Vorstudie für diesen Bereich inklusive des Erschließungskonzeptes ist ein entscheidender Teil der Rahmenplanung.

Im nördlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befinden sich große Teile der Verkaufseinrichtungen des Ortsteilzentrums Buch. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Pankow aus dem Jahr 2016 wurde eine Hochstufung zu einem Stadtteilzentrum vorgenommen, um der zukünftig stark wachsenden Bevölkerung in Buch Rechnung zu tragen. Eine nördliche Teilfläche der Brunnengalerie ist als Erweiterungsfläche vorgesehen. Bei der Erarbeitung des Rahmenplans gilt es, die verschiedenen Nutzungsansprüche in diesem Bereich (s.o.) gegenüberzustellen und abzuwägen.

Im Bearbeitungsgebiet existieren zwei Flüchtlingsunterkünfte (Refugium Buch mit 480 Plätzen auf der Fläche der nördlichen Brunnengalerie und der Modularen Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit 450 Plätzen am der Wolfgang-Heinz-Straße). Die Integration der Standorte sowie der daraus erforderlichen sozialen Infrastruktur findet im Rahmenplan Berücksichtigung.

Die Abbildung 1 stellt die Abgrenzung des Rahmenplangebietes dar und benennt Straßen und Wohngebiete sowie öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, die in den Folgekapiteln erwähnt werden.



Abbildung 1: Lageplan Bestand
[nicht im Kartenband enthalten]

0.2 Ablauf

Zunächst erfolgt eine intensive Bestandsaufnahme im Gebiet mit einer Auswertung der o.g. Plangrundlagen und Konzepte. Anschließend werden in einzelnen Bereichen vertiefende Analysen vorgenommen. Hierzu zählt beispielsweise die Ermittlung von Zusatzbedarfen an sozialer und grüner Infrastruktur durch den Bevölkerungszuwachs. Grundlage hierfür ist das Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur des Bezirks Pankow aus dem Jahr 2016. Gemäß ISEK ist die Erschließungsfunktion und die Wegevernetzung ein wichtiges Handlungsfeld in dem Bearbeitungsgebiet. Es erfolgt eine intensive Analyse des Erschließungsnetzes mit konzeptionellen Aussagen zur zukünftigen Entwicklung.

Nach der Bestandsaufnahme und Eruierung von Potentialflächen erfolgt die Erarbeitung grober Struktur- und Nutzungskonzepte in Varianten und eine Erörterung in einem breiten Diskurs mit dem Auftraggeber, den Fachverwaltungen, Eigentümern und sonstigen wichtigen Akteuren. Die so gefundene Vorzugsvariante wird zu einem Bebauungs- und Nutzungskonzept weiter konkretisiert und wichtige Maßnahmen zur Umsetzung werden benannt.

Insgesamt fanden neun Steuerungsrunden statt. Von denen wurden fünf als große Steuerungsrunden mit abwechselnder Beteiligung von Fachakteuren sowie verschiedener Fachämter und -bereiche des Bezirks und des Senats durchgeführt, wobei eine davon als eine World-Café-Veranstaltung organisiert wurde. Bei den übrigen vier Steuerungsrunden wurde der Rahmenplan mit Akteuren aus dem Stadtentwicklungsamt diskutiert. Ferner sind separate Abstimmungstermine mit dem bezirklichen Schulamt, dem städtischen Wohnungsunternehmen Howoge, der Betreibergesellschaft Campus Berlin-Buch, den Berliner Wasserbetrieben und dem Hochspannungsfreileitungsbetreibern 50Hertz erfolgt. Die Protokolle der Abstimmungs- und Steuerungsrunden sind dem Anhang B des Berichtes beigefügt.

Im Rahmen der durchgeführten Bürgerveranstaltungen fand eine intensive Diskussion mit den Bürgern über das Untersuchungsgebiet statt. Die Bürgerwerkstatt mit Gruppenarbeit ging dabei über eine reine Information hinaus und hatte einen konsultativen Charakter. Die konstruktiven Ergebnisse der Bürgerveranstaltungen sind in die weiteren Planungen eingeflossen. Die Dokumentation der Bürgerveranstaltung befindet sich im Anhang C zum Bericht.

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans wird ein energetisches Quartierskonzept erstellt, um die Energieversorgung zu erfassen und Entwicklungsmöglichkeiten zur energieschonenden Stadtentwicklung darzustellen. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen lagen bei Abschluss der Rahmenplanerarbeitung noch nicht vor. Maßnahmen, die bereits benannt wurden, wie z.B. die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit Fahrradparkhaus, sind im Rahmenplan aufgenommen worden.

0.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Buch

2002 erfolgte erstmalig, im Rahmen des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost, die Erarbeitung eines integrierten Stadtteilkonzepts (INSEK) für Buch. Auf dieser Grundlage wurde das Gebiet als Stadtumbaugebiet festgelegt, aber zunächst nicht mit Bund-Länder-Fördermitteln unterstützt. Eine Förderung besteht seit 2009, als in der Fortschreibung des ISEK ein erhöhter Handlungsbedarf festgestellt wurde und daraufhin die „inaktive Kulisse“ durch Senatsbeschluss aktiviert wurde. Seitdem zeichnet sich im Stadtumbaugebiet eine positive Entwicklung ab. Der Wohnungsbestand, den die Howoge von der Gesobau übernommen hat, wurde modernisiert und entsprechend der Nachfrage von jungen Familien sowie älteren Bewohnern umgebaut. Mit öffentlichen Mitteln konnten vor allem soziale Einrichtungen und die dazugehörigen Freiflächen saniert und umgestaltet werden. Eine zweite Fortschreibung des ISEK wurde 2014/15 durchgeführt, um auf die positiven Veränderungen im Stadtumbaugebiet zu reagieren und die Handlungsschwerpunkte an die Erfordernisse anzupassen. Das ISEK 2015 sieht schwerpunktmäßig vor die „Qualifizierung und Ausbau des Wohnstandortes Buch inklusive der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raums“ sowie die „Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandort Buch“ zu forcieren, vorhandene Flächenreserven für die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte zu definieren und die Bebauung vorzubereiten bzw. Projekte zu initiieren. Das ISEK wurde am 01. Dezember 2015 vom Bezirksamt beschlossen.

Das Stadtumbaugebiet Buch setzte sich aus den Schwerpunktbereichen „Schlosspark und Altes Zentrum“, „Bahnhofsumfeld“, „Neue Mitte Buch“, „Buch-Süd“ und „Am Sandhaus“ zusammen. Die Erweiterung des Stadtumbaugebiets westlich der Bahntrasse wurde im ISEK 2015 vorgeschlagen. Das Untersuchungsgebiet des Rahmenplans umfasst die Teilräume „Neue Mitte Buch“, „Bahnhofsumfeld“ und „Buch-Süd“.



Abbildung 2: Stadtumbaugebiet mit Schwerpunktgebieten
[nicht im Kartenband enthalten]

Für diese Bereiche wurden, unter Einbeziehung der Bürgerinteressen, in mehreren begleitenden Workshops, Maßnahmen und Handlungsfelder entwickelt. Nachfolgenden werden die Maßnahmen für die im Untersuchungsgebiet des Rahmenplans liegenden Schwerpunktbereiche genannt.

Bahnhofsumfeld

- Weiterentwicklung und Stärkung des Bahnhofumfeldes, insbesondere nordwestliche Seite, weitere Qualifizierung von Handel- und Dienstleitungsangeboten im Bahnhofsumfeld
- Verbesserung der P+R-Situation inkl. der Verbesserung von Fahrradabstellanlagen
- Wege-Anbindung an den Bahnhof differenziert nach Fuß- und Fahrradwegen
- Nachnutzungen des ehemaligen Güterbahnhofs für P+R, Fahrradabstellanlagen, E-Mobility, etc.

Neue Mitte Buch

- Herbeiführung einer Entscheidung als Standort für einen kooperativen Bildungsstandort Buch-Karow, Bildungszentrum mit Stadtbibliothek, Musikschule, Volkshochschule, Veranstaltungssaal und dem gläsernen Labor.[1]
- Qualifizierung der Übergänge Schlosspark-Passage zu, 3. Bauabschnitt über Walter-Friedrich-Straße im Rahmen der Zentrumserweiterung
- Qualifizierung der Wegeverbindungen innerhalb des Ortsteils
- Qualifizierung der Anbindung an das „Alte Zentrum Buch“
- Fortführung des B-Plan-Verfahrens zur Entwicklung der Brunnengalerie
- Qualifizierung vorhandener Schulsportgelände an der Panke und deren Einbindung in den geplanten Gesundheitsparcours im Pankepark

Buch-Süd

- Konzeptionelle Entwicklung von Wohnungsbau Buch IV und Qualifizierung der angrenzenden Außenbereiche (Schwimmhalle und Marianne-Buggenhagen-Schule)
- Qualifizierung der Industriebahn für den Fahrradverkehr u.a. als Vernetzung der Gebiete östlich und westlich der Brunnengalerie
- Pankeraum als Naherholung, Konzept und Neuanlage des Pankeparks, Qualifizierung und Anbindung mit der Entscheidung zum weiteren Umgang mit den bestehenden und leergezogenen Gebäuden der ehemaligen Berufsschule
- Weiterentwicklung der Brunnengalerie, Ausweisung Mischgebiet, Schwerpunkt Gewerbe, Festlegung der wichtigen Wegebeziehungen über die Brunnengalerie

Diese Maßnahmen werden im Rahmenplan berücksichtigt und weiterentwickelt. In Einzelfällen kann es aufgrund aktueller Entwicklungen und Abstimmung zu konträren Planungen kommen. Das räumliche Leitbild für das Untersuchungsgebiet des Rahmenplans wird in Kapitel 2.1 als Grundlage für die Entwicklung des Nutzungs- und Strukturkonzepts, näher erläutert.

[1] Die Standortentscheidung ist mittlerweile erfolgt. Das BIZ soll an der Ecke Wiltbergstraße/Karower Chaussee entstehen. Der Wettbewerb hierzu wurde im Oktober 2019 entschieden.

1 Bestandsanalyse

Grundsätzlich werden alle vorliegenden Daten für das abgegrenzte Untersuchungsgebiet erfasst und bewertet. Soweit aus fachlicher Sicht eine Berücksichtigung außerhalb des Untersuchungsgebietes liegender Bereiche oder der Bezug zu einer größeren räumlichen Einheit notwendig ist, z.B. um funktionale, gebietsübergreifende Verflechtungen darzustellen oder Daten nur auf einer größeren räumlichen Agglomerationsstufe darstellbar sind (z.B. Bevölkerungsprognosedaten, Umweltdaten, Verkehrsdaten), wird für solche Themen ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet. Alle Pläne sind, zusätzlich zu der verkleinerten Darstellung im Bericht, in Anhang A in Originalgröße zu finden.

1.1 Demografische und soziale Entwicklung

Für die Darstellung der demografischen und sozialen Entwicklung werden Daten aus dem Einwohnerregister des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zur Analyse von Altersstruktur und Migration sowie Arbeitsmarktdaten auf Ebene der statistischen Blöcke ausgewertet. Darüber hinaus werden Daten, die nicht auf Ebene der statistischen Blöcke zur Verfügung stehen, auf der Ebene des Planungsraums Buch und der Bezirksregion Buch einbezogen. Das betrifft die Kernindikatoren (KID) aus dem abgestimmten Datenpool. Neben der Darstellung der aktuellen Situation, werden auch historische Daten bis zum Jahr 2010 dargestellt, um Entwicklungen ablesen zu können.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030 liegt auf der Ebene der Prognoseräume vor. Der Prognoseraum Buch ist identisch mit der Bezirksregion Buch. Mit Senatsbeschluss Nr. S-466/2017 wurde die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke in diesem Jahr bestätigt. Allerdings sind zusätzlich die Geflüchteten zu berücksichtigen. Die Prognose wird mit den aktuellen Flüchtlingszahlen und bestehenden Wohnungsbaupotentialen abgeglichen.

Aus den Analysen der vergangenen Entwicklung und den prognostischen Aussagen erfolgt eine zusammenfassende Einschätzung und Bewertung der zu erwartenden Entwicklungen und Auswirkungen.

Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsgebiet waren laut Einwohnerregister (EWR) zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 6.203 Personen gemeldet.

Zum Stichtag 31.12.2010 waren im gesamten Untersuchungsgebiet nur 4.694 Personen gemeldet. Dies ergibt einen Zuwachs von 1.509 Einwohnern bzw. 32 %, an dem jedoch Geflüchtete mit insgesamt 832 Personen zu mehr als der Hälfte Anteil haben. Ohne die Unterbringung von Geflüchteten betrüge das Bevölkerungswachstum im Untersuchungsgebiet nur 677 Personen bzw. 14 % für den gleichen Zeitraum. Die Zahl der unter 6-Jährigen hat sich im Zeitraum 2010 bis 2018 fast verdoppelt. Es ist anzunehmen, dass dieses auf hohe Geburtenzahlen und den vermehrten Zuzug von jungen Familien mit Kindern zurückzuführen ist.

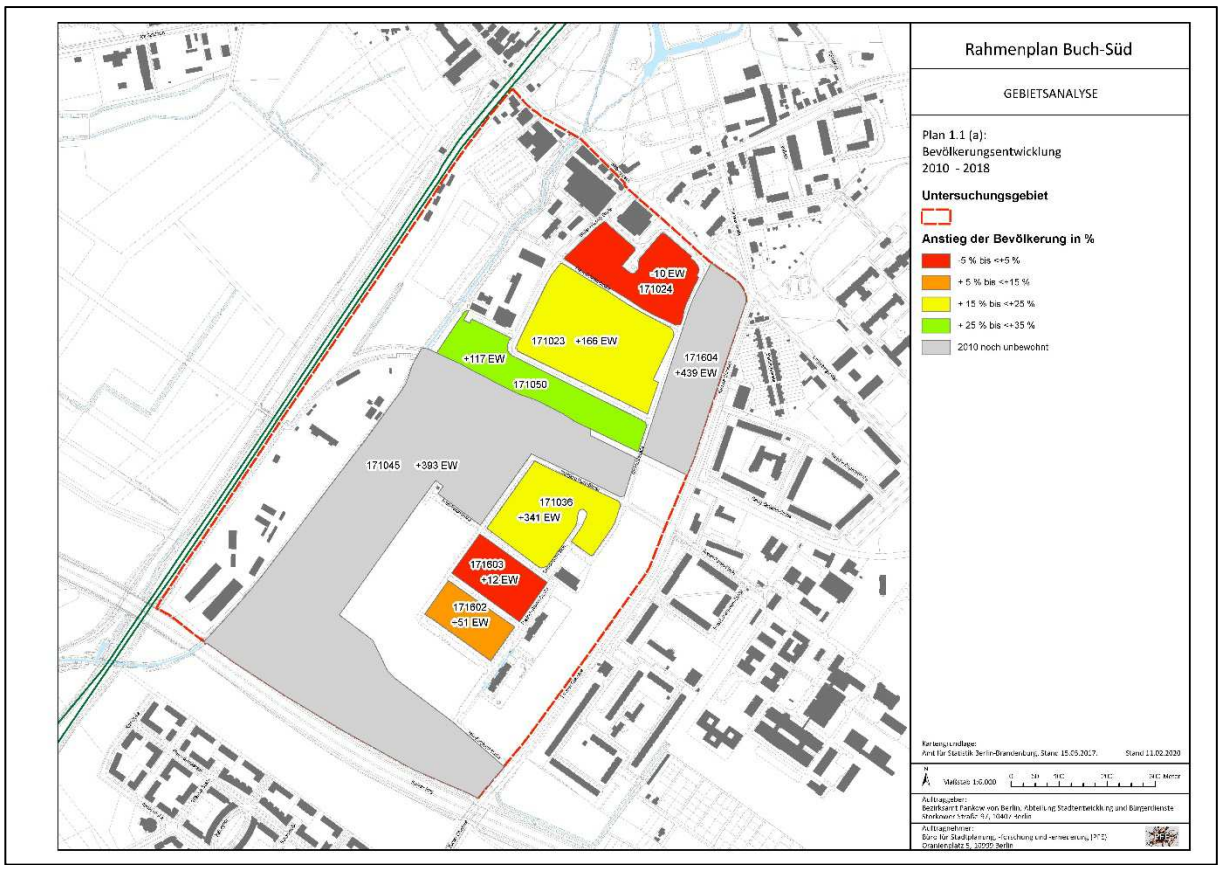


Abbildung 3: Anstieg der Einwohnerzahlen zwischen 2010 und 2018
[s.a. Plan 1.1 (a) im Anhang A Kartenband] *(Quelle Statistik Berlin Brandenburg)*

Hieraus ergibt sich, dass das Bevölkerungswachstum im Untersuchungsgebiet auf Ebene der statistischen Blöcke räumlich sehr ungleich verteilt ist. Wie in Abbildung 3 (s.a. Plan 1.1 (a) im Anhang A Kartenband) ersichtlich, verzeichnen die beiden Blöcke, in denen sich die Geflüchtetenunterkünfte befinden, mit 393 (Block 171045) bzw. 439 Personen (Block 171604) den stärksten Zuwachs. Das übrige Wachstum konzentriert sich vor allem auf den Wohnblock zwischen Wolfgang-Heinz-Straße (Block 171036) und den Wohnblöcken zwischen Franz-Schmidt-Straße, Groscurthstraße und Walter-Friedrich-Straße (Block Nr. 171023 und 171050). Die übrigen Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet weisen nur eine geringe bis gar keine Dynamik bezüglich der Bevölkerungsentwicklung auf.

Bevölkerungsprognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030 liegt auf der Ebene der Prognoseräume vor. Der Prognoseraum Buch ist identisch mit der Bezirksregion Buch und umfasst ein Gebiet, das räumlich wesentlich größer ist, als das Untersuchungsgebiet. Somit lassen sich die Aussagen nur bedingt auf das Untersuchungsgebiet übertragen.

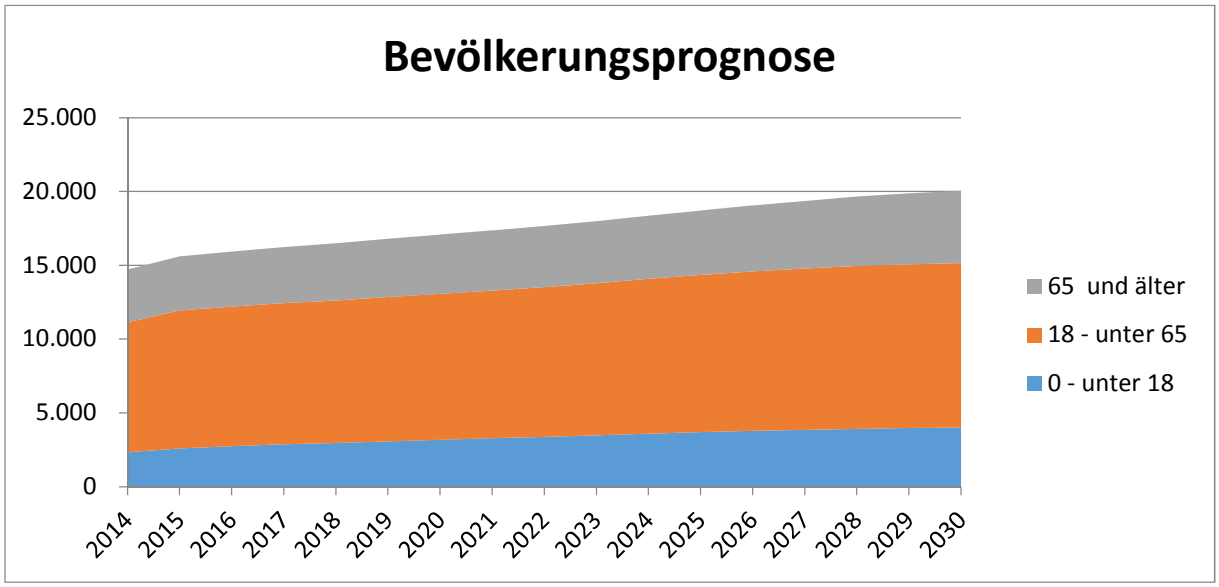


Abbildung 4: Bevölkerungsprognose
[nicht im Kartenband enthalten] *(Datengrundlage Statistik Berlin Brandenburg)*

Die Bevölkerungsprognose startet mit dem Stichtag 31.12.2014 mit 14.714 Einwohnern in der Bezirksregion Buch. Für den Stichtag 31.12.2018 prognostizierte die mittlere Variante eine Einwohnerzahl von 16.495. Tatsächlich lag die Einwohnerzahl aber bei 16.706, also leicht über der Prognose.

Ein wichtiger Faktor, den die Bevölkerungsprognose nur schwer abbilden kann, sind Standorte zur Unterbringung von Geflüchteten im Untersuchungsgebiet. So existieren im Untersuchungsgebiet bereits zwei solcher Unterkünfte. Eine dritte mit einer Kapazität für 450 Personen befindet sich etwas außerhalb des Untersuchungsgebiets am Lindenberger Weg. Für 2020 ist die Schließung des "AWO Refugiums" mit derzeit 439 Bewohnern geplant. Die Bewohner sollen anschließend in "reguläre Wohnungen" umziehen, wo diese liegen werden und welche Auswirkungen das für die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet hat, ist derzeit nicht absehbar.

Bis 2030 soll die Einwohnerzahl kontinuierlich bis auf 20.044 Einwohner anwachsen. Dabei steigt der Anteil der unter 18-Jährigen von 15,9 % im Jahr 2014 auf 20,0 % in 2030 an. Das bedeutet, dass sich die Einwohnerzahlen in dieser Altersgruppe von 2.341 im Jahr 2014 zu 4.001 im Jahr 2030 beinahe verdoppelt. Der Anteil der über 65-Jährigen bleibt konstant, was bedeutet, dass die Einwohnerzahl dieser Gruppe proportional zum durchschnittlichen Bevölkerungswachstum ansteigt.

Entwicklung Altersstruktur

Die Altersstruktur wird durch die hohen Geburtenzahlen, den Zuzug von jungen Familien mit Kindern und die Unterbringung von Geflüchteten geprägt: Lag der Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 2010 noch bei 18 %, so lag er 2018 schon bei 22 %. Der Anteil der über 65-Jährigen lag hingegen konstant bei 22 %.

Wie in Abbildung 5 (s.a. Plan 1.1 (c) im Anhang A Kartenband) ersichtlich, verläuft die Entwicklung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet räumlich differenziert. Auf Blockebene ist festzustellen, dass die Blöcke nördlich der ehemaligen Industriebahn einen weitaus höheren Anteil der über 65-Jährigen aufweist. 2010 waren es 31 % gegenüber nur 18 % in den Blöcken südlich der ehemaligen Industriebahn. Bei den unter 18-Jährigen hingegen liegen 2010 die Blöcke südlich der alten Industriebahn vorn. Ihr Anteil betrug 20 % gegenüber nur 12 % im Norden.

Betrachtet man die Entwicklung bis 2018 ohne Geflüchtete, so bleibt diese räumliche Verteilung trotz Bevölkerungswachstum erhalten. Der Anteil der über 65-Jährigen liegt im Norden bei 39 % gegenüber nur 14 % im Süden. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt im Süden bei 24 % gegenüber nur 15 % im Norden. Das Wachstum der Gruppe der unter 18-Jährigen konzentriert sich im Untersuchungsgebiet also in den Blöcken südliche der ehemaligen Industriebahn.

Die Unterbringung von Geflüchteten hat ebenfalls starken Einfluss auf die Entwicklung der Altersstruktur, da hier der Anteil der jungen Erwachsenen besonders hoch und der Anteil der Bevölkerung über 65 besonders gering ist. Demzufolge verjüngt sich die Bevölkerung durch die Unterbringung von Geflüchteten. Für den Bereich nördlich der Industriebahn, in dem sich das "AWO Refugium" befindet, bedeutet dies einen Zuwachs bei allen Altersgruppen außer den über 65-Jährigen, wodurch deren Anteil insgesamt von 36 % auf 33 % schrumpft. Der Anteil der unter 18-Jährigen hingegen steigt von 14 % auf 16 %. Das zuvor erwähnte räumliche Ungleichgewicht kann hierdurch also etwas kompensiert werden, der grundlegende Trend wird allerdings nur überlagert und bleibt weiterhin deutlich.

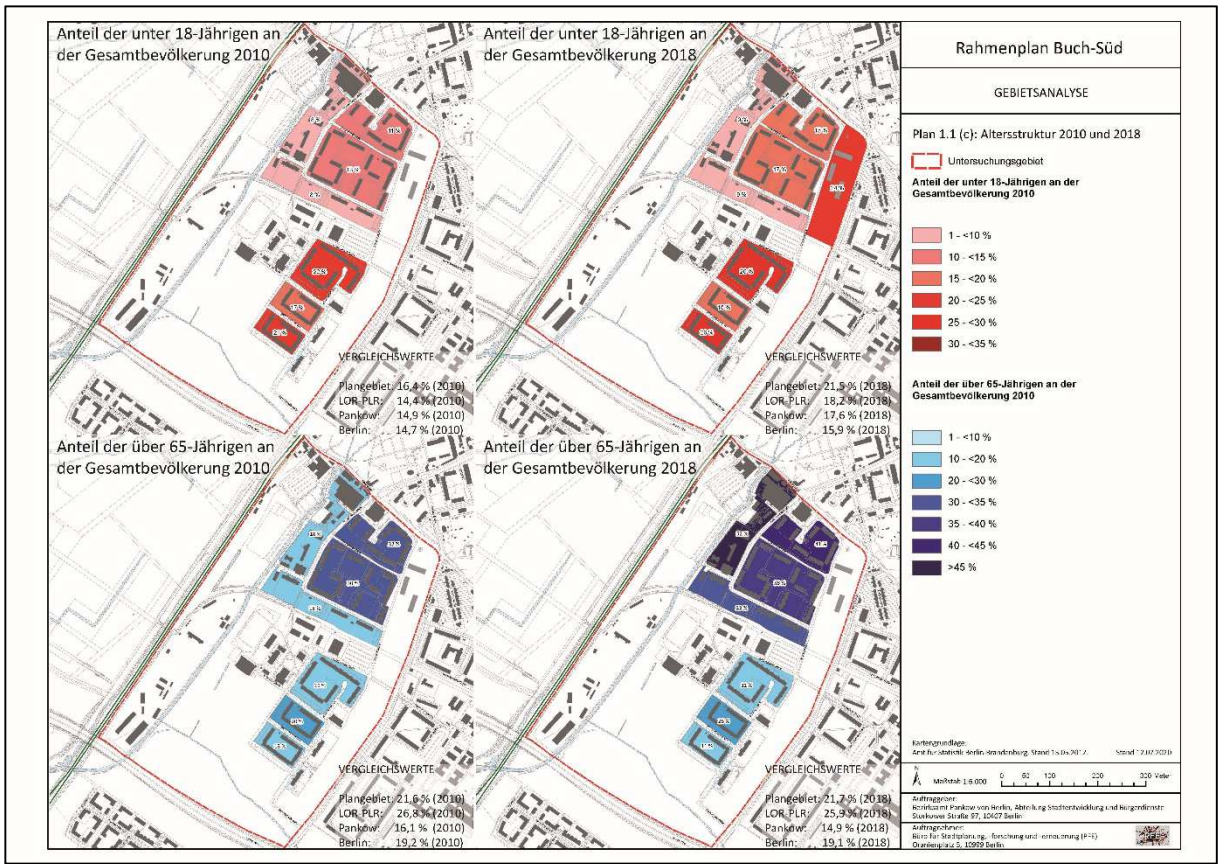


Abbildung 5: Die Altersstruktur 2010 und 2018 im Vergleich
[s.a. Plan 1.1 (c) im Anhang A Kartenband] *(Datengrundlage Statistik Berlin Brandenburg)*

Der Bereich südlich der ehemaligen Industriebahn verjüngt sich ebenfalls. Der Anteil der unter 18-Jährigen steigt von 20 % auf 22 %. Der Anteil der über 65-Jährigen bleibt hingegen mit 13 % gegenüber 14 % im Jahr 2010 nahezu unverändert.

Eine mögliche Begründung für die räumliche Verteilung der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet könnte die Eigentümerstruktur bieten. Im Norden ist der Anteil der Genossenschaften wesentlich höher als im Süden, wo die HOWOGE und die Hau+S Bauträgergesellschaft, dominieren. Die Bewohner von Genossenschaftswohnungen weisen meist eine höhere Bindung zu ihrem Wohnort auf und werden dort alt. Junge Familien sind eher in den Beständen von Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermietern Wohnraum zu finden.

Soziale Lage

Die Daten zur sozialen Lage liegen auf Ebene der LOR-Planungsräume (PLR) vor. Der PLR Buch umfasst das Untersuchungsgebiet und zusätzlich die Wohnblöcke östlich der Karower Chaussee und das Gelände des Max-Delbrück-Centrum sowie weitere Krankenhausareale im Norden. Die Wohnnutzung innerhalb des PLR konzentriert sich also hauptsächlich auf das Untersuchungsgebiet, weshalb die Aussagen zur Sozialstruktur des PLR auf das Untersuchungsgebiet übertragbar sind.

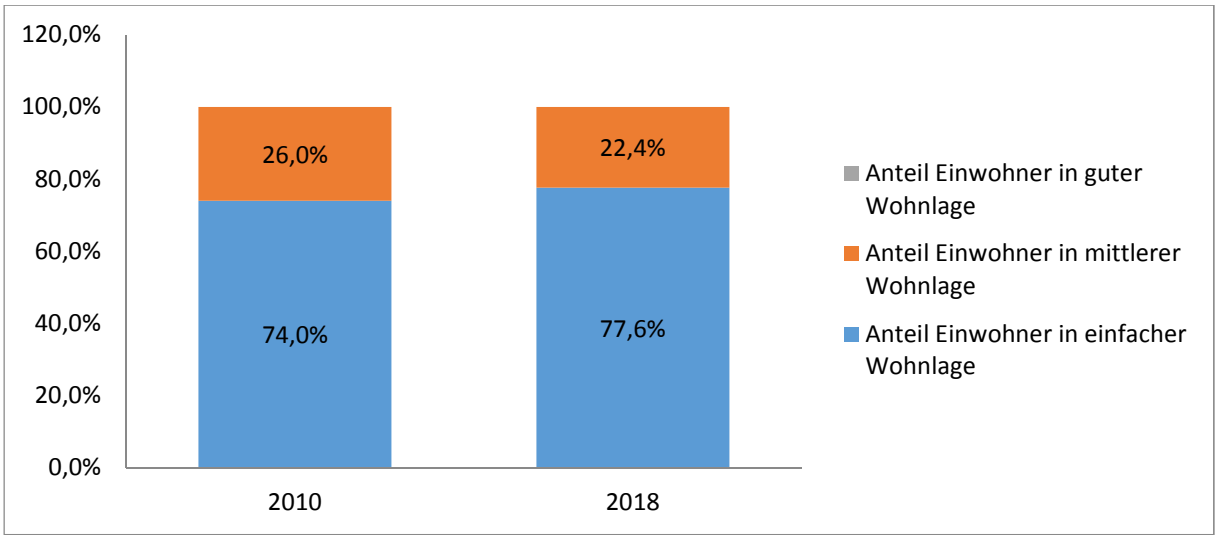


Abbildung 6: Anteil der Bewohner in einfachen und mittleren Wohnlagen 2010 und 2018
[nicht im Kartenband enthalten] (Quelle Statistik Berlin Brandenburg / Kernindikatoren Bezirksregionenprofile 2018)

Gemäß der Definition der Senatsverwaltung befinden sich im Planungsraum Buch überwiegend einfache Wohnlagen (77,6 %). Dieser werden durch eine einfache Gebäudestruktur, einen schlechten Gebäudezustand sowie ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild beschrieben. Weitere Indizien sind ein geringe Durchgrünung oder einfach Grünflächen in ungepflegten Zustand. Weitere 22,4 % der Einwohner lebten in mittlerer Wohnlage, die durch eine etwas gehobenen Gebäudezustand und ein gepflegtes Straßenbild geprägt sind. Gute Wohnlagen gibt es in dem Planungsraum nicht.[2] Bei den Wohnlagen hat es zwischen 2010 und 2018 keine nennenswerte Veränderung gegeben. Die Wohnlagenkarte der Senatsverwaltung zeigt darüber hinaus, dass im Untersuchungsgebiet des Rahmenplans (bezogen auf die Wohngebäude) nur einfache Wohnlagen vorhanden sind.

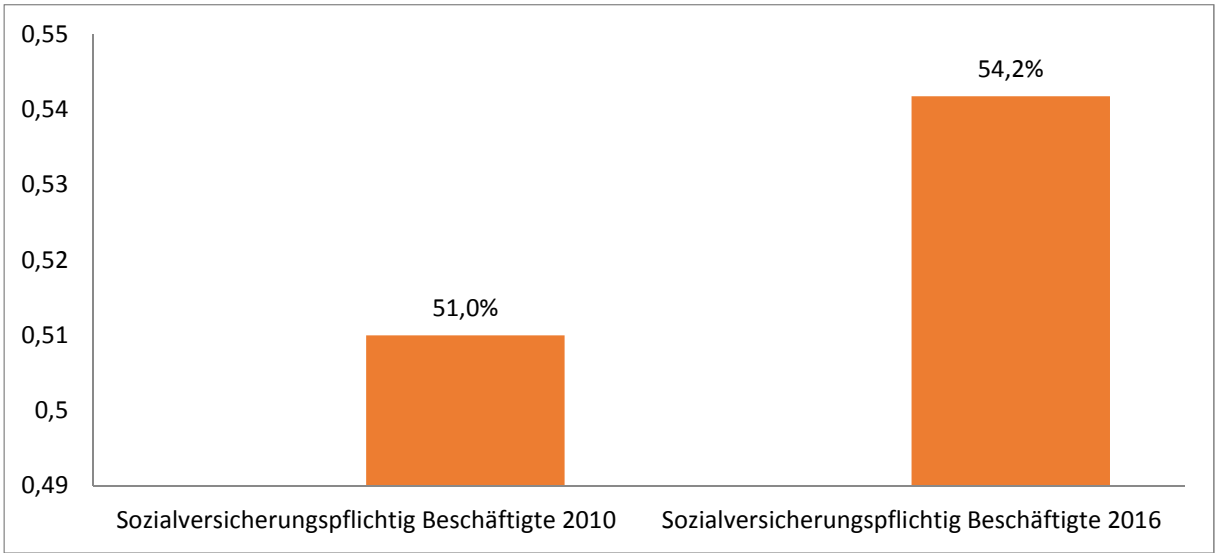


Abbildung 7: Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2010 und 2016 im Vergleich
[nicht im Kartenband enthalten] (Quelle Statistik Berlin Brandenburg)

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt Buch mit 52,9 % im Jahr 2015 leicht über dem Berliner Durchschnitt. Im Vergleich zu 2010 (49,5 %) hat diese Zahl leicht zugenommen. Gleichzeitig

[2] Zu diesen Zahlen ist anzumerken, dass die einfachen und mittleren Wohnlagen 2015 insgesamt nicht 100 % ergeben, sondern nur 95,8 %. Ob die restlichen 4,2 % gute Wohnlagen sind oder wie diese Differenz zustande kommt ist aus der Datengrundlage nicht ersichtlich.

ist der Anteil von Arbeitslosen nach SGB II und SGB III mit 9,3 % im Vergleich zu Pankow und Berlin besonders hoch. Die Arbeitslosenquote ist allerdings aktuell im Vergleich zu 2010 (13,5 %) stark gesunken.

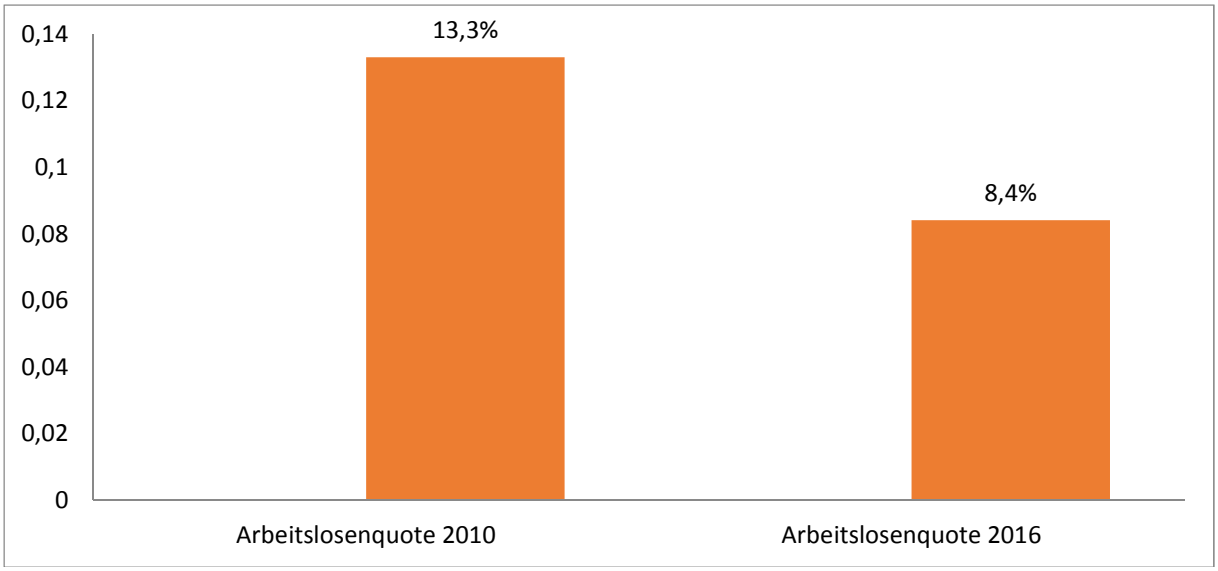


Abbildung 8: Arbeitslosigkeit in PLR Buch 2010 und 2016 im Vergleich
[nicht im Kartenband enthalten] *(Quelle Statistik Berlin Brandenburg)*

Durch die beiden Geflüchtetenunterkünfte ist der Anteil von Ausländern zwischen 2010 und 2018 sprunghaft von 2 % auf 21 % angestiegen. Hieraus ergibt sich ein besonderer Bedarf nach Angeboten zur sozialen Einbindung und Interaktion der alten und neuen Bewohner. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur sollte gewährleistet sein, um Konflikte zu vermeiden. Insgesamt weist der Planungsraum keine besonders problematische Sozialstruktur auf. Aus den Kernindikatoren ergibt sich mittlerer Statusindex mit stabiler Dynamik.[3]

1.2 Stadt- und Gebäudestruktur

Die Aufnahme der stadträumlichen Nutzungsstruktur und ihrer Verflechtungen bildet eine wichtige Grundlage für die Einschätzung der städtebaulich-räumlichen Situation des Untersuchungsgebietes. Zunächst wird eine Einordnung des Gebietes in die Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Umgebung erarbeitet. Anschließend erfolgt durch eine intensive Bestandsaufnahme vor Ort und Auswertung des FIS-Brokers die Darstellung der aktuellen Situation hinsichtlich der Gebäude- und Flächennutzung, der Dichte und Höhe der baulichen Strukturen sowie städtebaulich-räumlicher Gegeben- und Besonderheiten. Neben der Darstellung der Situation werden auch städtebauliche Missstände benannt.

Zusätzlich zu den benannten Punkten erfolgt eine Einschätzung der planungsrechtlichen Situation des Gebietes. Hierzu werden der FNP sowie die festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ausgewertet.

[3] Indikatoren, die die soziale Lage in einem Quartier beschreiben werden "Status-Indikatoren" und Indikatoren, die den Wandel der Bevölkerung des Gebietes im abgelaufenen Jahr charakterisieren sollen werden "Dynamik-Indikatoren“ genannt. Zu den Status-Indikatoren zählen Daten zur Arbeitslosigkeit, Transferbezug und zum Migrationshintergrund; zu den Dynamik-Indikatoren Daten zur Mobilität (selektive Wanderungen) und zu den Veränderungen einzelner Status-Indikatoren. Aus den sechs Status- und den sechs Dynamik-Indikatoren wird jeweils ein Status- und ein Dynamik-Index gebildet, der berlinweit verglichen werden kann.

Stadträumliche Struktur und Einbindung

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand Berlins im Nordosten des Bezirks Pankow im Ortsteil Buch. Es wird von der Wiltbergstraße, der Bahntrasse der Stettiner Bahn bzw. S-Bahnlinie 2, der Karower Chaussee und dem Berliner Autobahnring A10 eingeschlossen.

Der Ortsteil Buch ist aufgrund seiner historischen Entwicklung eher sukzessive als konstant gewachsen und durch seine Lage außerhalb des Autobahnrings in die suburbanen bis dörflichen Strukturen des Brandenburger Umlands eingebunden. Die wichtigste Besonderheit bilden die verschiedenen historischen Krankenhaus-Komplexe vom Anfang des 19. Jahrhunderts, die jeweils in sich städtebaulich und architektonisch einheitlich sind. Hinzu kommen weitere medizinische Komplexe aus der DDR wie der heutige Biotechnologie Campus Berlin-Buch östlich der Karower Chaussee und das heute brachliegende Gelände des ehemaligen Krankenhauses des MfS nordwestlich des S-Bahnhofes an der Straße Am Sandhaus. Bei der Wohnbebauung herrscht ein starker Kontrast zwischen Gebieten mit Einfamilienhausbebauung und Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten in Großtafelbauweise. Das Untersuchungsgebiet selbst umfasst nur die letztgenannte Siedlungsstruktur. Prägend für das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung sind großformatige, ungestaltete Grünflächen wie die Brunnengalerie westlich der Karower Chaussee und rund um den Kappgraben sowie zwischen Panke und Bahntrasse. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegt der Schlosspark Buch, der auf die Historie des Ortes mit seinem 1945 gesprengten Schloss verweist.

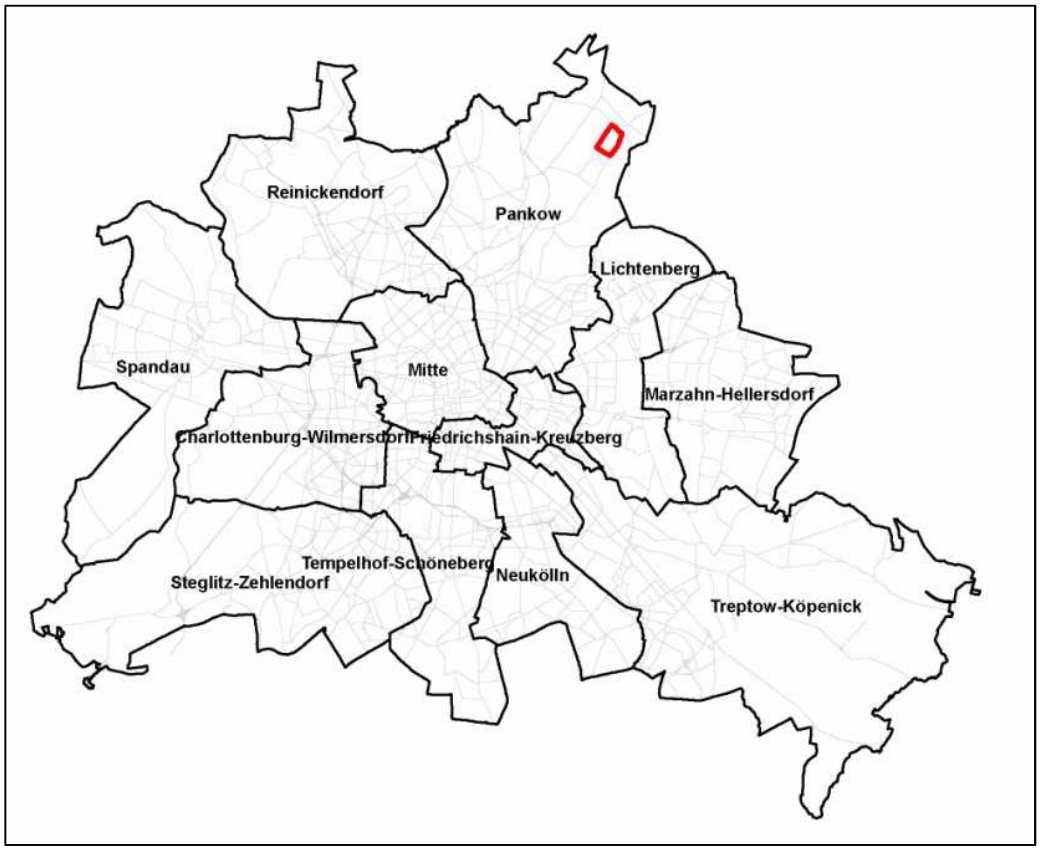


Abbildung 9: Lage im Stadtgefüge
[nicht im Kartenband enthalten]

Siedlungs- und Wohnungsentwicklung

Buch war vor dem Verkauf an Berlin in 1898 ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf mit Gutshof. Erst durch die verheerende hygienische Situation in Berlin Mitte des 19. Jahrhunderts in Folge der Industrialisierung und des massiven Bevölkerungszuwachses begann seine rasante Entwicklung. Nach dem

Erwerb der Ländereien wurden auf den Flächen westlich der Bahntrasse Rieselfelder für die von James Hobrecht geplante Abwasserentsorgung angelegt. Außerdem wurden bis 1929 verschiedene vom Berliner Stadtbaurat Ludwig Hoffmann entworfene Krankenhauskomplexe errichtet, welche den Grundstein für den heutigen Medizin- und Biotechnologiestandort legten. In Folge dieser Entwicklung entstanden auch neue Wohnhäuser für die wachsende Bevölkerung, z.B. die Reihenhaussiedlung im Straßendreieck zwischen Karower Chaussee und Lindenberger Weg 1919 bis 1922.

Nach dem 2. Weltkrieg blieb Buch auch in der DDR ein wichtiger Standort für Medizin und Forschung, der weiter ausgebaut wurde. So hatten hier das Institut für Medizin und Biologie der Akademie der Wissenschaften der DDR auf dem Gelände des heutigen Campus Berlin-Buch sowie das Krankenhaus des MfS nördlich der Straße Am Sandhaus ihren Sitz. Parallel zum Ausbau des Forschungsstandorts wurden ab den 1960er Jahren auch Großwohnsiedlungen in Großtafelbauweise mit den dazugehörigen Einrichtungen des Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur errichtet. Die Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den komplexen Wohnungsbau der DDR in Plattenbauweise, der den städtebaulichen Idealen der Moderne folgt. Der Großteil der DDR-Wohnsiedlung Buch-Süd mit den Wohnkomplexen I bis IV entstand 1970-1990. Dabei wurde der Buch III genannte Wohnkomplex nördlich der ehemaligen Industriebahntrasse hauptsächlich zwischen 1971 bis 1980 errichtet und der südlich gelegene Buch IV zwischen 1981 und 1990. Buch IV wurde allerdings nie fertig gestellt, was im Luftbild sehr gut erkennbar ist. Schon zu DDR-Zeiten waren weitere Wohnkomplexe geplant, deren Bezeichnungen Buch IV und Buch V[4] bis heute erhalten geblieben sind. Das abrupte Ende der Bautätigkeit nach der politischen Wende 1990 erklärt den städtebaulich unfertigen Eindruck der Siedlung. In den 1990er Jahren sollte die städtebauliche Entwicklung des sogenannten Wohngebiets Buch IV zunächst wiederaufgenommen werden. Da sich das Land Berlin wenige Jahre später aus der Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus zurückzog, wurden die Entwicklung des Teilgebiets und das Bebauungsplanverfahren eingestellt. In der Folgezeit wurden Teilflächen in das Fachvermögen der Berliner Forsten übertragen.



Abbildung 10: Umgebung vom Rahmenplangebiet
[s.a. Plan 1.1 (d) im Anhang A Kartenband] *(Quelle: Geoportal Berlin)*

[4] Gem. der FNP-Änderung ist Buch V nicht mehr als Wohnungsbaupotential, sondern als Grünfläche dargestellt.

Stadtgestalt und Bebauungsstruktur

Wie im Schwarzplan (siehe Abbildung 11) ersichtlich, sind das gestalterische Grundprinzip dieser Wohnkomplexe große, geöffnete Blockränder, in denen 5- bis 11-geschossige Zeilenbauten jeweils einen Hof als gemeinsam genutzten Freiraum bilden. Um die Blöcke herum befinden sich großzügige Stellplatzanlagen. In die Wohnkomplexe eingebettet befinden sich die Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur. Im Untersuchungsgebiet sind letztere zum Großteil in einer Art Band entlang der Panke im Westen des Gebiets angeordnet. Hinzu kommen zwei Kitastandorte, das heutige Bucher Bürgerhaus inmitten von Buch III und die beiden Kitagebäude auf der Brunnengalerie östlich von Buch IV. Die Nahversorgung konzentriert sich nördlich an der Wiltbergstraße. Hier wurden seit den 1990 die Schlossparkpassagen errichtet, welche den Charakter einer kleinstädtischen Einkaufsstraße vermitteln und zur städtebaulichen Qualifizierung des Ortsteilzentrums beigetragen haben.



Abbildung 11: Schwarzplan mit Rahmenplangebiet
[nicht im Kartenband enthalten]

Wie in Abbildung 12 ersichtlich (s.a. Plan 1.2 (a) im Anhang A Kartenband) lassen die Anordnung der Wohnblöcke, deren Form und Dimensionierung keinen einheitlicher Ansatz erkennen. Die Länge der Blöcke variiert zwischen 50 und 110 m, die Höhe zwischen 5 und 11 Geschossen. Das Verhältnis der

Hofgröße zur Höhe der den Hof bildenden Gebäude ist uneinheitlich – also auch hier ergibt sich kein schlüssiges System. Auch das Prinzip das Baublocks, der im Inneren autofrei und von außen von Stellplatzflächen umgeben ist wird nicht durchgehend verfolgt: Im Süden von Buch III bilden orthogonal zueinander aufgestellte 10-Geschosser hofähnliche Räume mit Grün- und Spielflächen, die jedoch von Erschließungsstraßen durchkreuzt werden. Hinzu kommen Einzelgebäude, die keinen Block mit Wohnhof ausbilden, sondern eher als städtebauliche Dominanten wirken. So z.B. die Kette von vier 11-geschossigen Hochhäusern in Buch III, die auf eine Nachverdichtung in den 1980er Jahren zurückgehen. Die Wohnbebauung in Buch IV mit den beiden sich wiederholenden Blöcken im Süden ist in sich am kohärentesten.

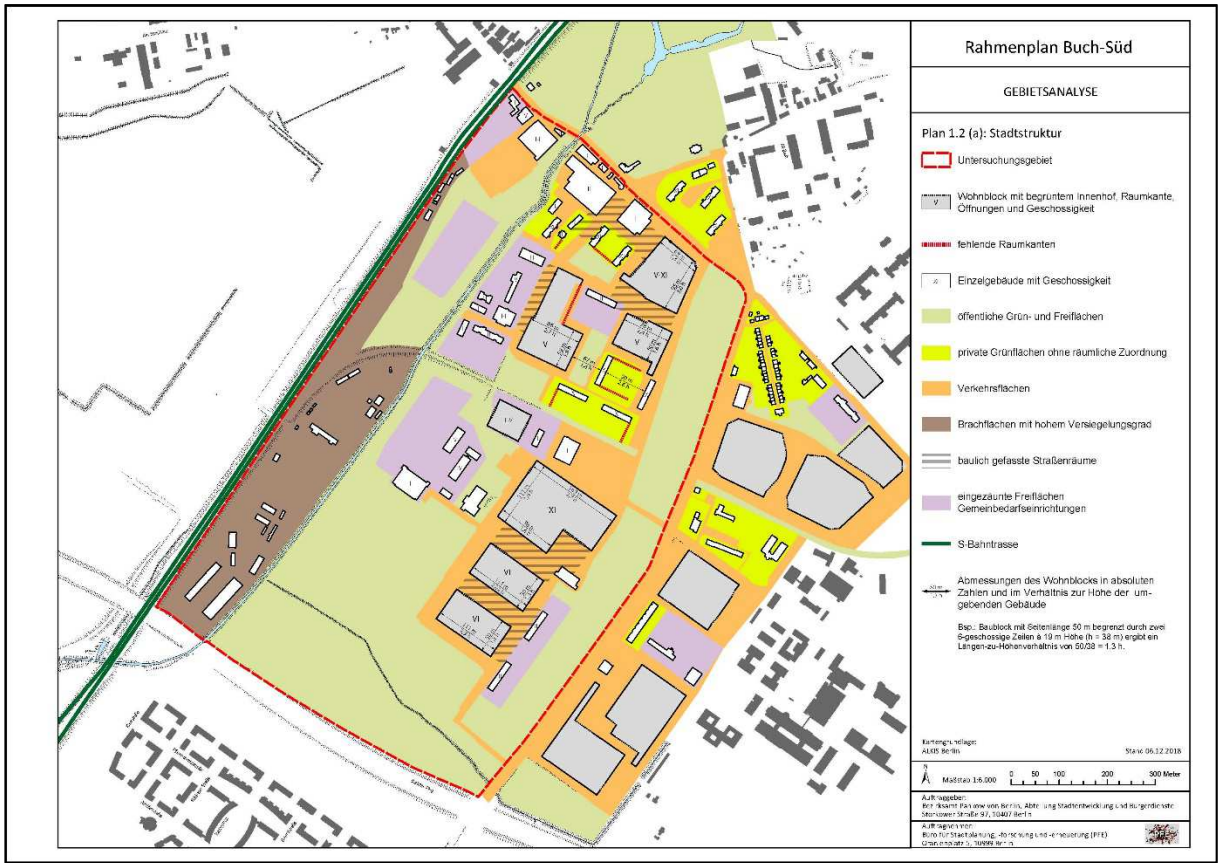


Abbildung 12: Stadtstruktur
[s.a. Plan 1.2 (a) im Anhang A Kartenband]

Aus städtebaulicher Sicht weist das Untersuchungsgebiet zahlreiche gestalterische Schwächen auf. Grundlegend sind die geöffneten Wohnblöcke mit Gemeinschaftshof und außen angeordneten Stellplätzen funktional, erfüllen aber unter anderem aufgrund ihrer Gestaltung nicht die Ansprüche der Anwohner. Problematisch sind die Solitäre, die nicht raumbildend wirken und nicht planvoll im Gebiet angeordnet, sondern eher verstreut wirken. Hier und auch an anderen stadträumlich unklaren Stellen, insbesondere im Süden von Buch I bietet sich eine ergänzende Bebauung an, um die bisher unklaren Räume durch Raumkanten besser zu definieren. Vom gestalterischen Standpunkt her bilden die großflächigen Stellplatzanlagen keinen attraktiven Straßenraum. Damit geht der Straße eine wichtige Funktion als Bühne urbanen Lebens verloren, weshalb eine Reduzierung der Stellplatzflächen zu Gunsten von attraktiven Aufenthalts-, Spiel- und Sportmöglichkeiten zu empfehlen ist. Zudem sind wichtige Verbindungen für Fuß- und Radfahrer zurzeit kaum vorhanden, in schlechtem Zustand oder schlecht erkennbar. Insbesondere der Weg entlang der Panke und die Verlängerung der Schlossparkpassage bis hin zum zukünftigen BIZ auf der Brunnengalerie sind hier zu nennen. Diese müssen ausgebaut und sollen in den nächsten Jahren entsprechend qualifiziert werden.

Die großflächigen Brachflächen bilden Wohnungsneubaupotentiale. Durch den Wohnungsneubau auf diesen Flächen kann ein kompakter Siedlungskörper mit einer definierten Stadtkante geschaffen werden. Neue Nutzungen können die Attraktivität von Buch-Süd als Wohnort, insbesondere die Aufenthaltsqualität im Freien verbessern.

Abbildung 13 (s.a. Plan 1.2 (c) im Anhang A Kartenband) zeigt die Gebäudezustände[5] innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Wohngebäude befinden sich aufgrund der erfolgten Sanierungen in den letzten Jahren überwiegend in einem guten Zustand. Bei einer Vielzahl der Gebäude der sozialen Infrastruktur ist nur ein mittlerer Gebäudezustand festzustellen. Ausgenommen sind davon die bereits sanierten Einrichtungen, wie die Kita an der Walter-Friedrich-Straße und die beiden Jugendfreizeiteinrichtungen. In einem schlechten Zustand befinden sich hingegen die Kitas an der Friedrich-Richter-Straße, das MUR (Modulare Unterrichtsräume) der Hufeland-Schule, das BSR-Lager, ein Wohngebäude an der Groscurthstraße und die Gebäude westlich der Panke (ehemalige Berufsschule und THW-Gelände). Der Gebäudekomplex der ehemaligen Berufsschule steht seit vielen Jahren leer und ist vom Vandalismus geprägt.

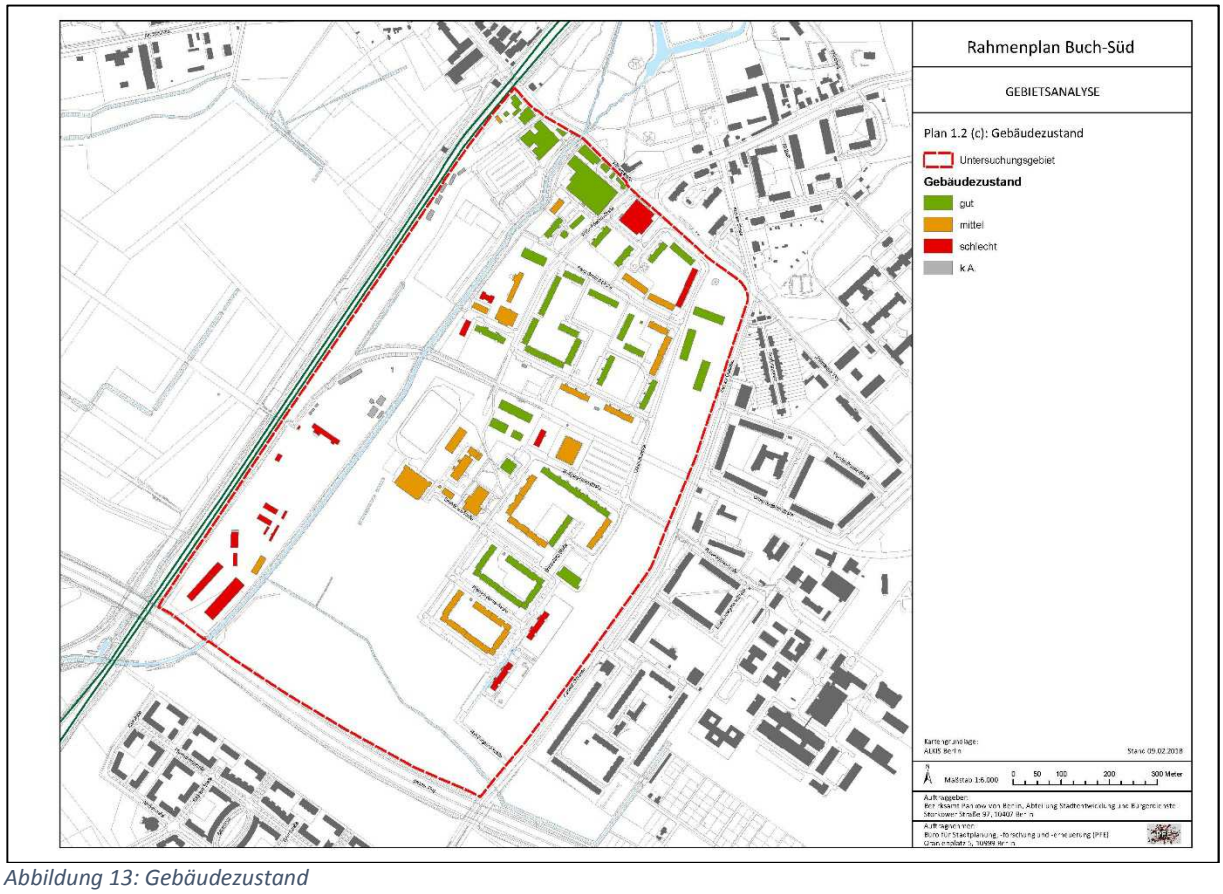


Abbildung 13: Gebäudezustand
[s.a. Plan 1.2 (c) im Anhang A Kartenband]

Keines der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets steht unter Denkmalschutz. Die Denkmale im Umfeld des Untersuchungsgebiets können mit dem Plan 1.2 (b) im Anhang A Kartenband entnommen werden.

[5] Die Einschätzung des Gebäudezustands erfolgte bei der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen: guter Zustand = Neubau bzw. saniert; mittlerer Zustand = teilsaniert; schlechter Zustand = unsaniert

Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet ist auf das Wohnen und seine Folgenutzungen ausgerichtet. Aus diesem Grund dominiert die Wohnnutzung. Die Wohngebäude sind fast ausschließlich monofunktional ohne Verkaufsflächen in der Erdgeschosszone oder vertikale Nutzungsmischung. Hinzu kommen Einrichtung für Sport und soziale Angebote. Ein Großteil dieser Nutzungen konzentriert sich in einem Band entlang der Panke. Der Einzelhandel konzentriert sich im Norden an der Wiltbergstraße.

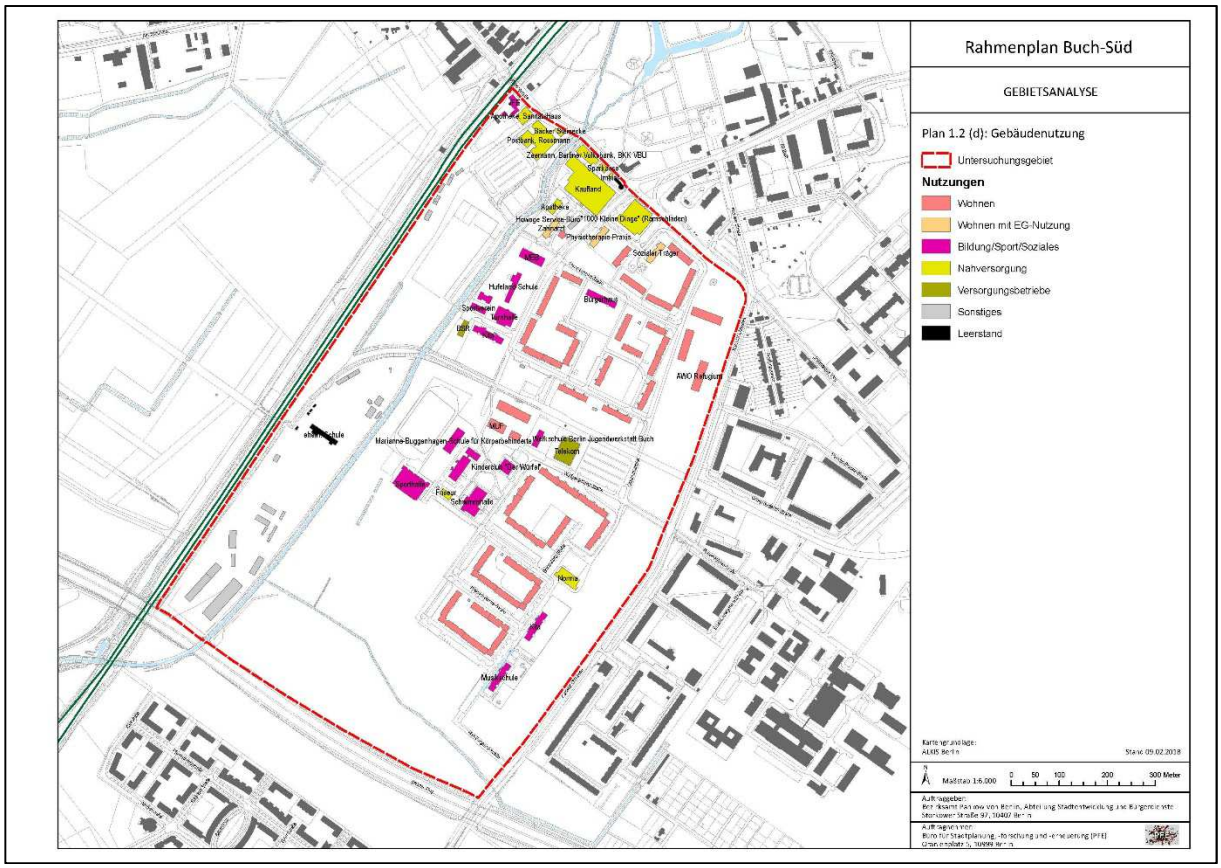


Abbildung 14: Gebäudenutzung
[s.a. Plan 1.2 (d) im Anhang A Kartenband]

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) für Berlin (aktuelle Arbeitskarte) ist der nördliche Teil von Buch III mit der Schlossparkpassage bis hin zur Brunnengalerie als Mischgebiet dargestellt. Die gesamte Brunnengalerie, die in der alten Fassung[6] als Grünzug im FNP gekennzeichnet war, ist mit Ausnahme des südlichen Endes, ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Am südlichen Ende der Brunnengalerie ist eine Grünfläche dargestellt. Ebenso die Flächen südlich des Kappgrabens und rund um die Panke in Nord-Süd-Richtung. Auch die Trasse der ehemaligen Industriebahn wird seit der FNP-Änderung 06/11 als Grünzug dargestellt. Die übrigen Flächen von Buch III sowie Buch IV sind als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

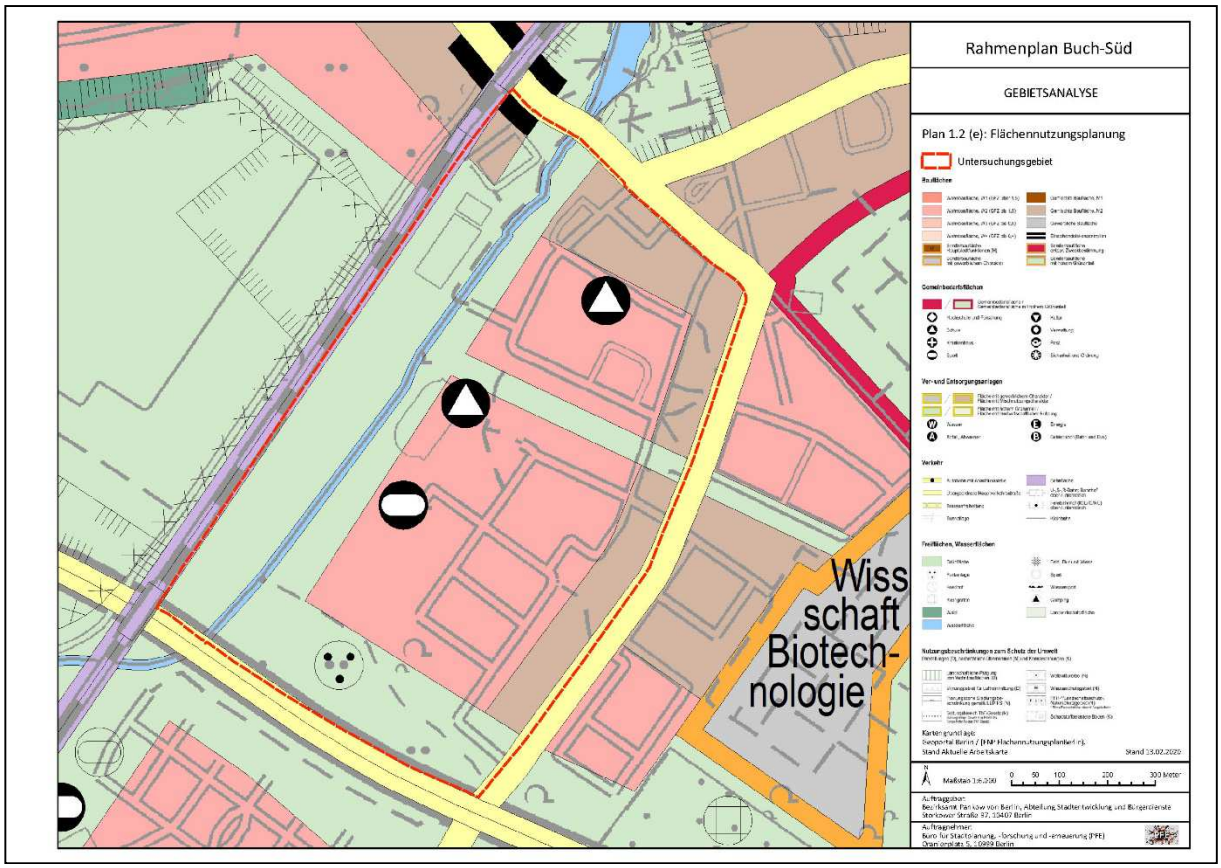


Abbildung 15: Flächennutzungsplan
[s.a. Plan 1.2 (e) im Anhang A Kartenband]

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es nur einen rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplan (B-Plan Nr. XIX-34a) für das Areal zwischen Wiltbergstraße und Panke, der ein Geschäftshaus, der Park & Ride-Stellplatzanlage sowie den ehemaligen Schulgarten umfasst. In dem B-Plan sind sowohl der P&R als auch der Schulgarten (als Regenrückhaltebecken) planungsrechtlich gesichert, eine Umnutzung bzw. bauliche Inanspruchnahme ist nur mittels Änderung des B-Plans möglich. Ansonsten gibt es auf dem Areal der Schlossparkpassagen an der Wiltbergstraße und für die Brunnengalerie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, deren Planstand unterschiedlich ist.

Die Baupotentialflächen in Buch IV befinden sich, gemäß einer Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt, im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was die Aufstellung eines B-Plans für deren Entwick-

[6] Im Bereich von Buch-Süd wurde der FNP mit der Änderung Nr. 06/11 mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.10.2013 geändert.

lung notwendig macht[7]. Die Baupotentialflächen der Brunnengalerie liegen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Dort ist allerdings die vorherrschende Grünnutzung prägend, sodass auch hier ein B-Plan zur Entwicklung der Flächen notwendig ist. Laut Aufstellungsbeschluss für die B-Pläne 3-42 und 3-43 für die nördliche und südliche Brunnengalerie sollen für diese "die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung innovativer Betriebe der biomedizinischen Forschung und Produktion geschaffen werden, um eine Stärkung des Standorts Buch als forschungsnaher Wirtschaftsstandort zu erreichen."

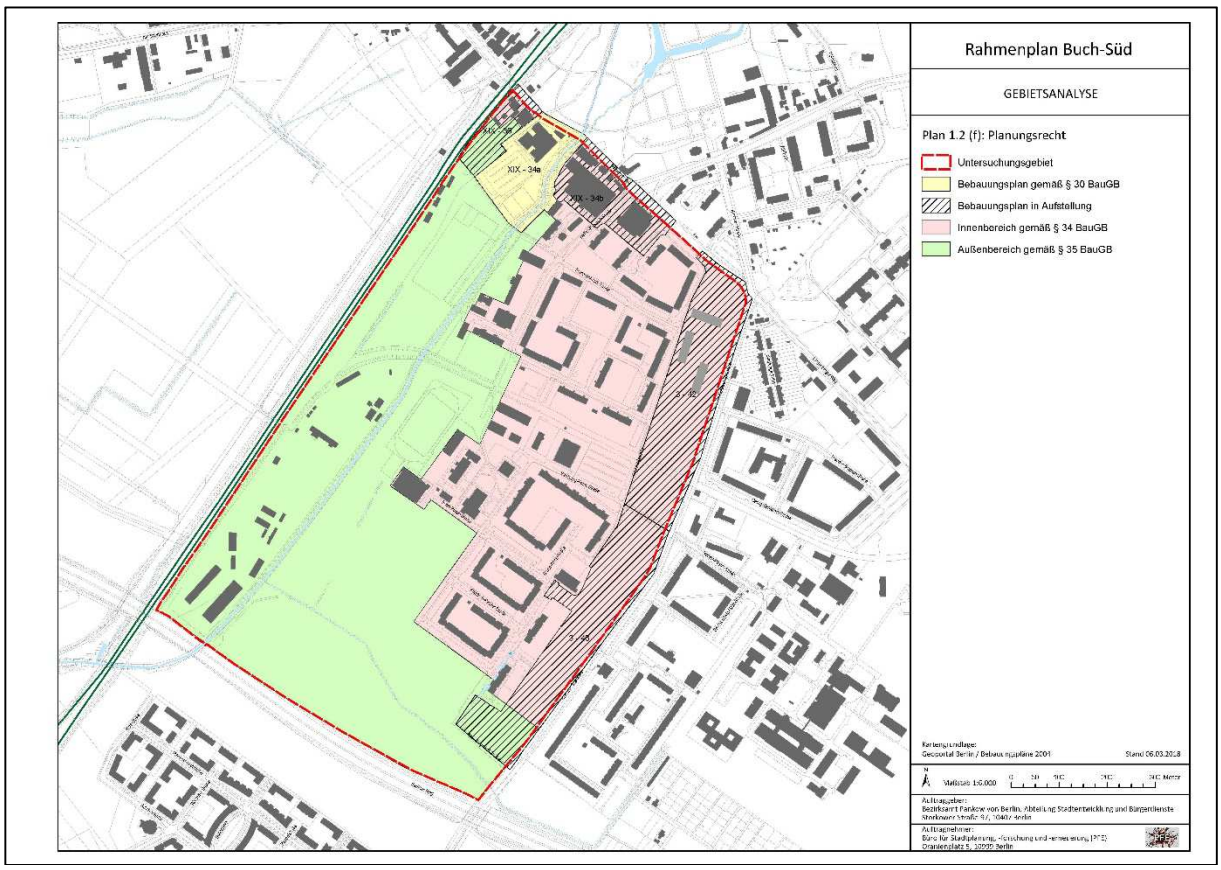


Abbildung 16: Planungsrecht
[s.a. Plan 1.2 (f) im Anhang A Kartenband]

Die im unbeplanten Innenbereich liegenden Flächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die im Zusammenhang bebauten Flächen weisen die Eigenschaften des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO auf. Somit kann bezogen auf die Nutzungen § 4 BauNVO gemäß § 34 Abs. 2 BauGB herangezogen werden. Die Wohngebäude sind jeweils durch eine Vorgartenzone geprägt und stehen etwas zurückgesetzt von der Straße. Dies kann als faktische Baugrenze aufgefasst werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche (v.a. Höfe) sind jeweils den gemeinschaftlichen Freiflächen der Anwohner vorbehalten und sind im Sinne einer rückwärtigen Baugrenze zu werten und dadurch von einer Bebauung freizuhalten. Die Nutzungsmaße und Gebäudehöhen sind nachfolgend beschrieben.

[7] Bei einer Bebauung im Außenbereiche gem. § 35 BauGB gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung uneingeschränkt. Es besteht eine Kompensationspflicht für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Geschossigkeit der Gebäude im Untersuchungsgebiet variiert. So sind die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet 5-, 6-, 10 und 11-geschossig, wobei die 11-Geschosser in Buch III nur als Solitäre vorkommen, in Buch IV hingegen als Blockstruktur. Ansonsten sind die Blöcke jedoch überwiegend 5- bis 6-geschossig. Die übrigen Bauten der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur haben überwiegend 1 bis 3 Geschosse.

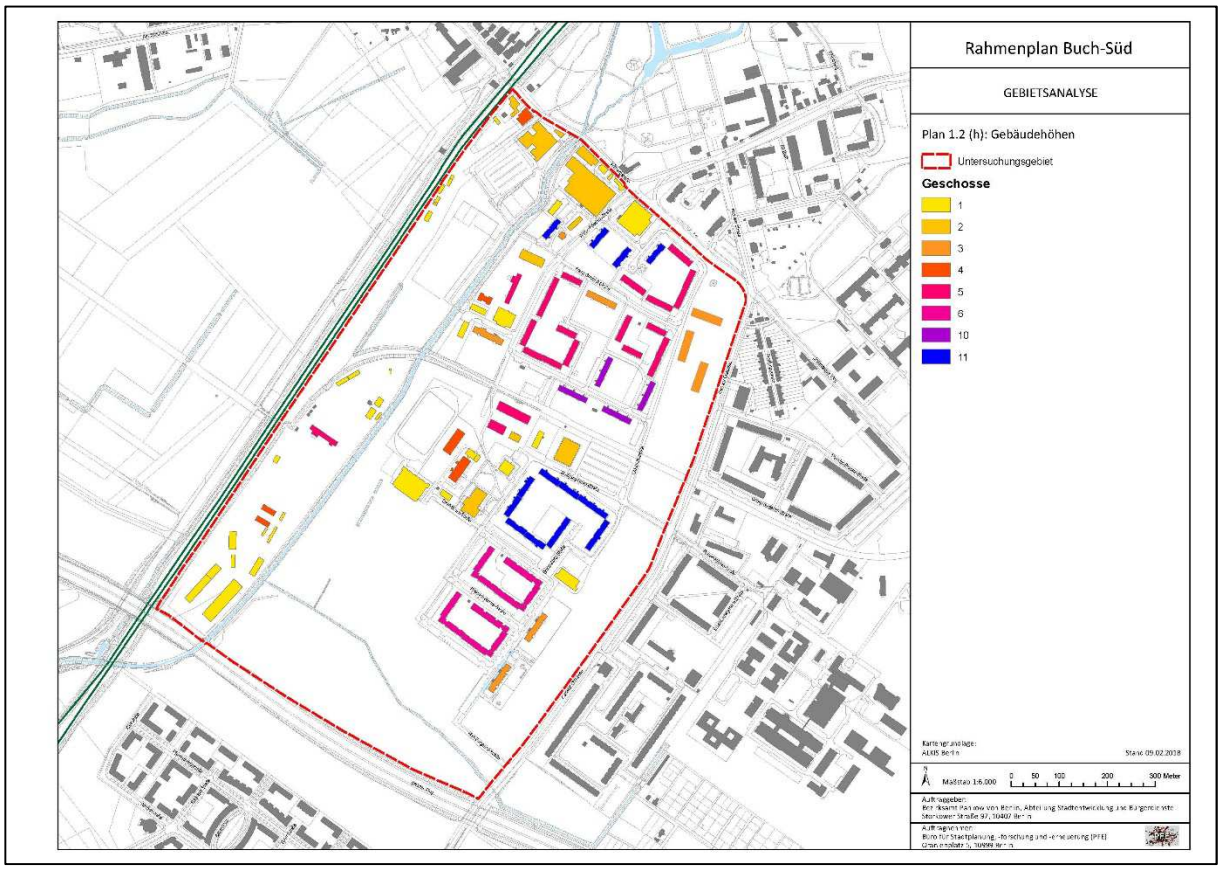


Abbildung 17: Geschosse
[s.a. Plan 1.2 (h) im Anhang A Kartenband]

Die GFZ-Werte für die einzelnen statistischen Blöcke im Untersuchungsgebiet variieren zwischen 0,5 und 2,0. Dabei fällt auf, dass die Wohnbebauung in Buch IV mit einer GFZ von 1,4 bis 2,0 eine wesentlich größere Dichte aufweist, als in Buch III mit einer GFZ von 0,8 bis 1,2. Der FNP sieht mit der Darstellung einer Wohnbaufläche W2 eine GFZ von maximal 1,5 vor.

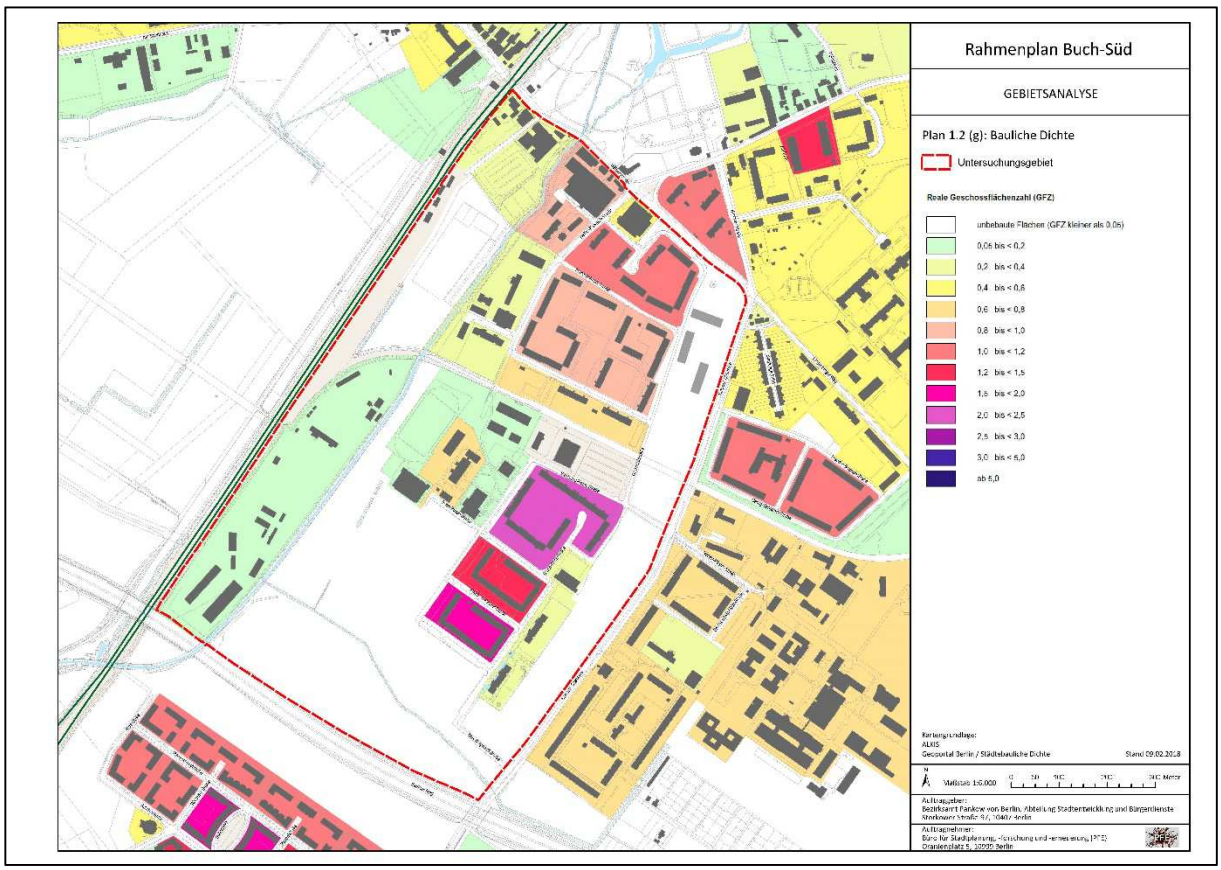


Abbildung 18: Bauliche Dichte
[s.a. Plan 1.2 (g) im Anhang A Kartenband]

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse wurden auf Grundlage eines Auszuges aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) ausgewertet und in der Abbildung 19 (s.a. Plan 1.3 (a) im Anhang A Kartenband) dargestellt.

Im Zentrumsbereich entlang der Wiltbergstraße befinden sich, bis auf das Grundstück der JFE "Der Alte", alle Grundstücke im Eigentum verschiedener Privateigentümer. In der Regel sind das die dort ansässigen Einzelhandelsunternehmen oder deren Immobilien- und Verwaltungsgesellschaften. Die weitläufigen Freiflächen im Untersuchungsgebiet, die unter anderem die Brunnengalerie, die Sportflächen an der Panke, die Freiflächen rund um den Kappgraben und das THW-Gelände umfassen, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin oder im bezirklichen Fachvermögen. Hierzu zählen auch die beiden großen Parkplätze im Untersuchungsgebiet am S-Bahnhof Buch an der Wolfgang-Heinz-Straße, wobei der letztgenannte Parkplatz der Howoge übertragen wurde.

Die Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet befinden sich im Eigentum der Howoge als städtische Wohnungsbaugesellschaft, zweier Genossenschaften (Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh e.G. und Erste Wohnungsbaugenossenschaft Berlin-Pankow e.G.) sowie einer privaten Eigentümerin, der Hau + S Bauträger Gesellschaft mbH.

Die Freiflächen befinden sich ausschließlich im Landeseigentum und können so im Sinne der stadtplanerischen Ziele entwickelt werden. Bei Nachverdichtungsvorhaben im Bereich der bestehenden Wohngebäude könnten die Bestandseigentümer ihre Flächenpotentiale selbst entwickeln.

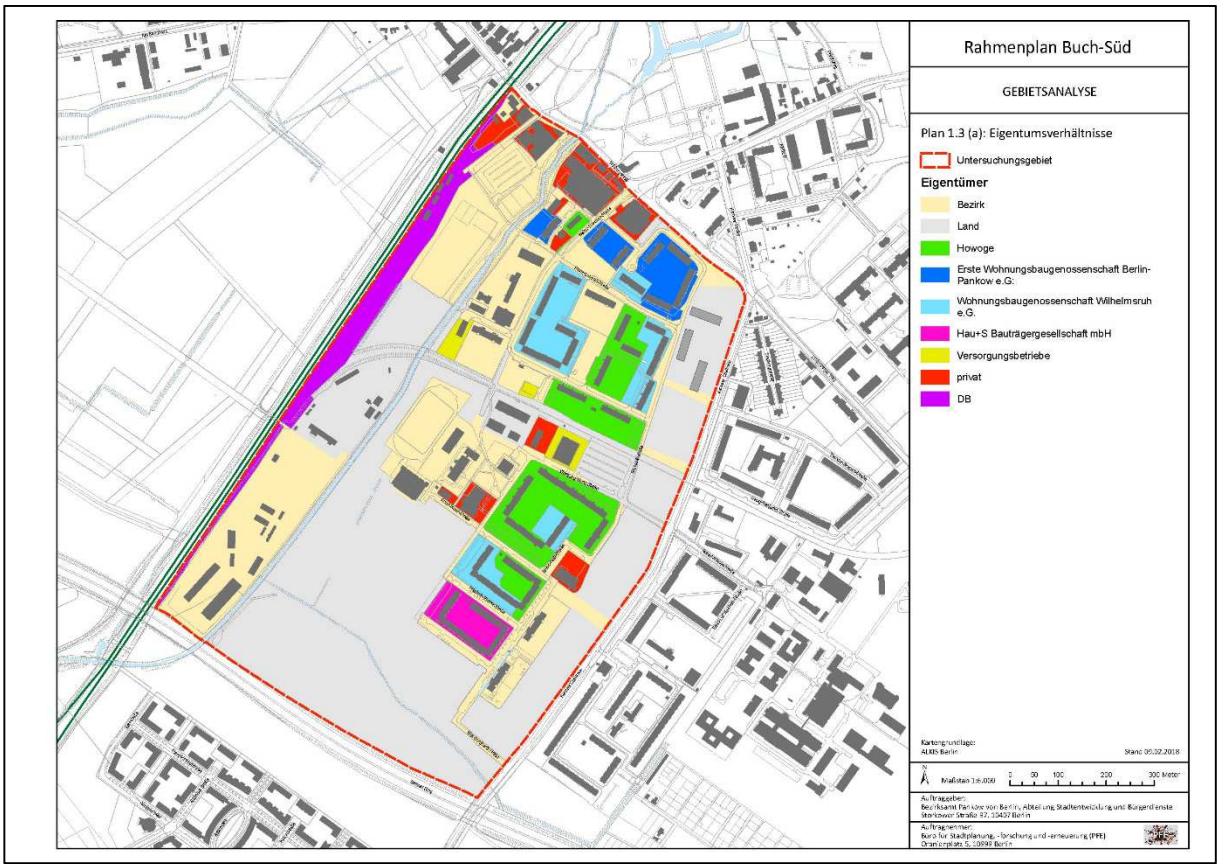


Abbildung 19: Eigentumsstruktur
[s.a. Plan 1.3 (a) im Anhang A Kartenband]

Die Zuteilung der öffentlichen Fläche von Land und Bund zu den einzelnen Verwaltungsvermögen kann dem Plan 1.3 (b) im Kartenband entnommen werden. Die großen Grünflächen (Brachflächen) befinden sich zurzeit im Eigentum der BIM (Brunnengalerie) bzw. der Berliner Forsten (Buch IV).

1.4 Wohnen

Auf Grundlage der Daten aus dem Zensus 2011 zum Wohnungsspiegel wurde die aktuelle Situation zur Wohnungsanzahl, -größe und -leerstand auf Ebene der statistischen Blöcke analysiert. Siehe hierzu Abbildung 20 und Abbildung 21 oder Plan 1.4(a) im Anhang A Kartenband. Obwohl die Daten zum Stichtag 28.05.2014 erfasst wurden und damit zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenplans bereits viereinhalb Jahre alt sind, ist davon auszugehen, dass bei Wohnungsdaten keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen sind. Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt 2.768 Wohneinheiten. Der Großteil der Wohngebäude stammt aus den 1980er Jahren. Dabei wurden die Wohngebäude nördlich der Industriebahn etwas früher errichtet. Im Norden gibt es 1.346 und im Süden 1.422 Wohneinheiten. Bei Auswertung des Wohnungsspiegels zeigt sich, dass sich die größeren Wohnungen im Süden konzentrieren. Sie liegen im Durschnitt bei etwa 65 bis unter 70 m² mit einem höheren Anteil an Wohnungen mit drei oder mehr Räumen. Vor allem Wohnungen mit sechs Räumen sind deutlich häufiger vorzufinden als im Norden. Dagegen ist der Norden im Hinblick auf den Wohnungsspiegel erheblich heterogener geprägt. Je nach statistischem Block variieren die durchschnittlichen Wohnungsgrößen nach Fläche und nach Räumen deutlich voneinander. Im stärker verdichteten Block im Norden, der von der Groscurthstraße umschlossen wird, befinden sich ebenfalls größere Woh-

nungen. Die kleinsten Wohnungen finden sich in den Zeilen westlich und südlich der Walter-Friedrich-Straße. Hier ist der Anteil der Zwei-Raum-Wohnungen gebietsweit am größten. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind Vier-Raum-Wohnungen der häufigste Wohnungstyp.

Im Zensus 2011 wurde auch der Wohnungsleerstand erfasst. Die Leerstandsquote variiert je nach Block zwischen 1 % bis 33 %. Allerdings sind die lokalen Unterschiede auf Leerstände infolge umfassender Gebäudesanierung zurückzuführen. Die Wohnungsunternehmen bestätigen, dass nach derzeitigen Stand faktisch kein Leerstand im Gebiet zu verzeichnen ist. Der Einwohnerzuwachs der vergangenen fünf Jahre konzentrierte sich hauptsächlich in Blöcken, die zum Zeitpunkt der Leerstandquotenerfassung deutlich höhere Wohnungsleerstände zu verzeichnen hatten.

Generell handelt es sich beim gesamten Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet um Mietwohnungen, Wohnungen im Privateigentum sind nicht vorhanden. Insgesamt verfügen fünf größere Wohnungsunternehmen über Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet. Näheres zur Eigentümerstruktur unter Kapitel 1.3.

Gebiet /	EW 2010	EW 2018*	Anzahl der Wohnungen nach …														Durchschnittliche Haushaltsgröße
			Insgesamt	Zahl der Räume												Leerstand 2014	
				1 Raum		2 Räume		3 Räume		4 Räume		5 Räume		6 Räume			
Nordteil	**2.127**	**2.400**	**1.346**	-	-	247	18%	331	25%	494	37%	258	19%	16	1%	194	14%	1,78
Südteil	**2.567**	**2.971**	**1.422**	-	-	300	21%	246	17%	533	37%	275	19%	68	5%	149	10%	2,08
Gesamt	**4.694**	**5.371**	**2.768**	**-**	-	547	20%	577	21%	1 027	37%	533	19%	84	3%	343	12%	

*) EW 2018 ohne Zahl der in den Geflüchtetenunterkunft (MUF und Refugium) lebenden Menschen

Abbildung 20: Übersicht Wohnungen im Untersuchungsgebiet

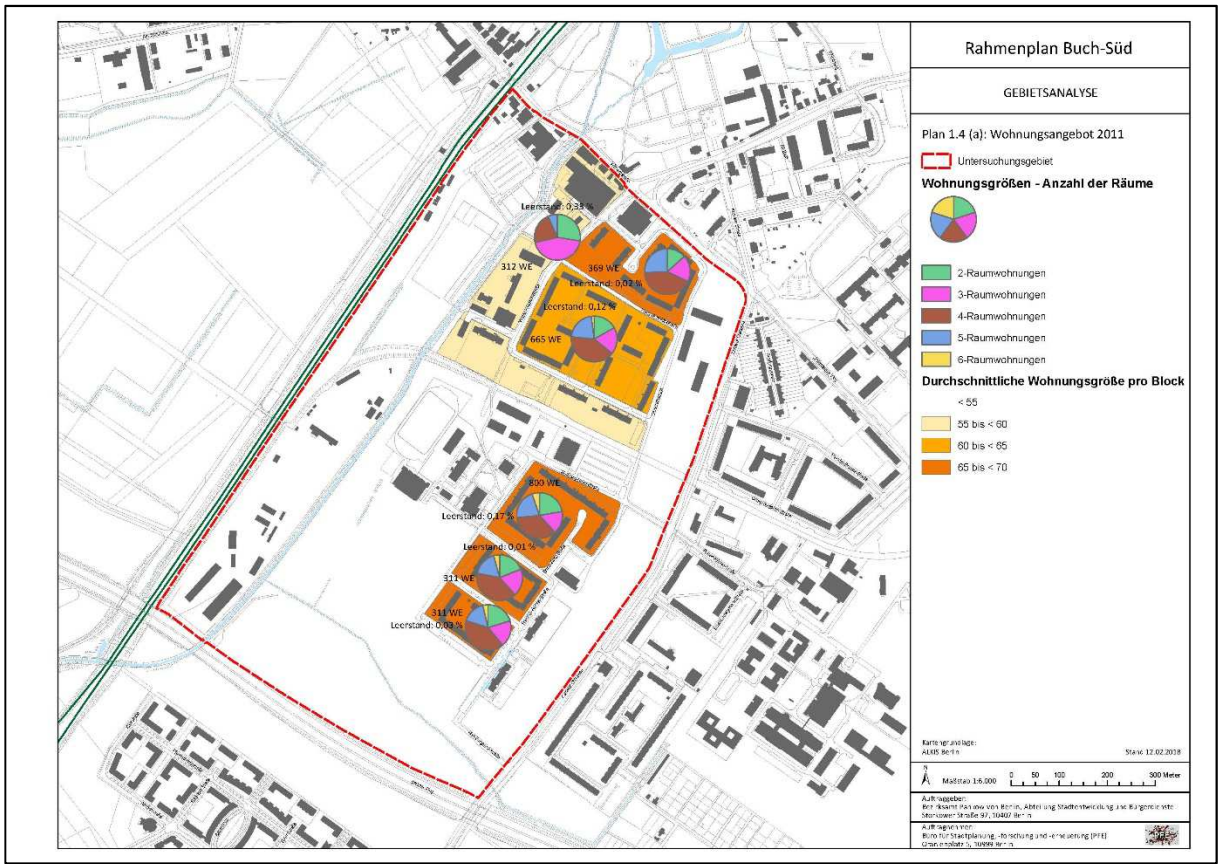


Abbildung 21: Wohnungsangebot 2011
[s.a. Plan 1.4 (a) im Anhang A Kartenband]

In den 1990er Jahren wurde im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes (Buch IV) ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel durchgeführt, ein neues Stadtquartier zu schaffen. Infolge der ausbleibenden Nachfrage nach Wohnraum kam es nicht zur Realisierung.

Vor dem Hintergrund des wieder gestiegenen Wohnraumbedarfs ist die Fläche in das, unter der Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen jährlich fortgeschriebene, WoFIS mit Stand 2018 aufgenommen worden (siehe Abbildung 22). Im WoFIS ist diese Fläche (W0301_009) als Wohnungsneubaupotential mit einer mittelfristigen Realisierbarkeit mit bis zu 800 Wohneinheiten dargestellt. Ferner werden im WoFIS die Stellplatzanlage an der Wolfgang-Heinz- / Groscurthstraße (W0301_010) als mittelfristiges und das Grundstück mit der Norma-Filiale an der Bruno-Apitz-Straße (W0301_018) als kurzfristiges Potential geführt. Im Wohnbaukonzept vom Bezirk Pankow aus dem Jahr 2016 wird das Wohnbaupotential für Buch IV bestätigt, allerdings mit einem etwas höheren Neubaupotential von ca. 900 Wohneinheiten. Darüber hinaus werden im bezirklichen Konzept in den Siedlungen der gesamten Bezirksregion Buch Nachverdichtungspotentiale ausgewiesen. Die Potentialfläche Buch IV gilt in beiden Planwerken (WoFIS und bezirkliches Wohnbaukonzept) als Konsensfläche.

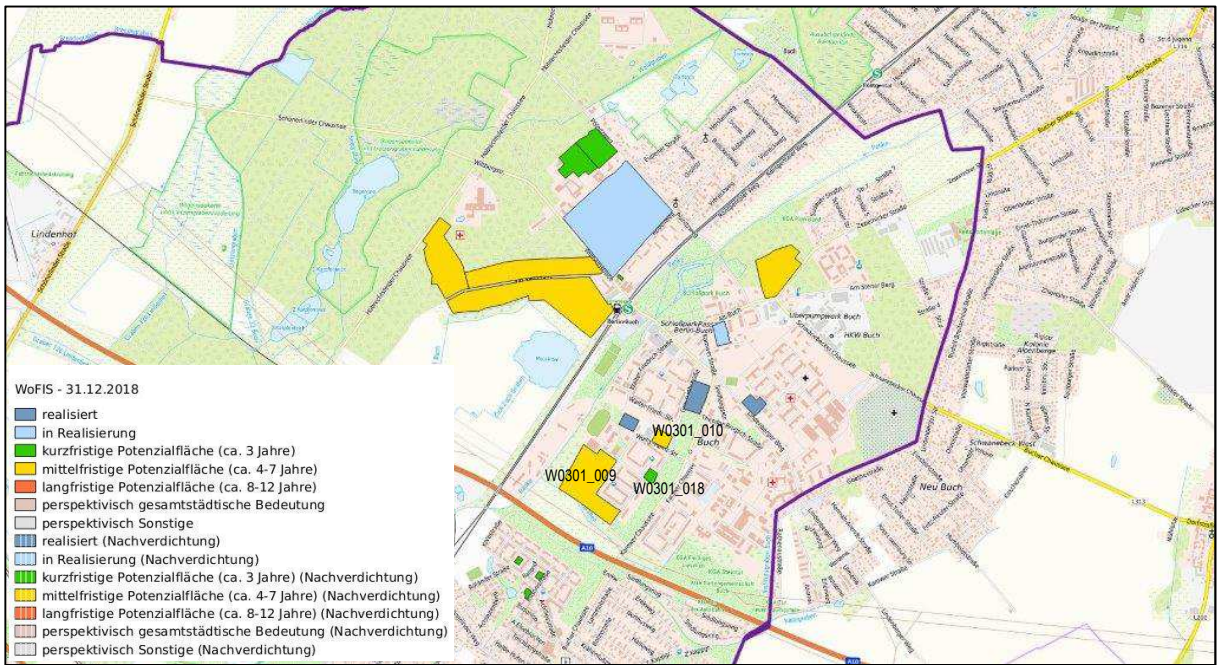


Abbildung 22: WoFIS-Flächen 31.12.2018
[nicht im Kartenband enthalten] *(Quelle Wohnbaukonzept Pankow)*

Zusammen mit den Ergebnissen aus Kapitel 1.2 werden das Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, das WoFIS, die Untersuchung zur Brunnengalerie sowie weitere Planungen in den Rahmenplan einbezogen, um Potentialflächen für den Wohnungsneubau und konkrete Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Wohngebieten zu eruieren.

1.5 Gewerbe/Einzelhandel

Bereits bei der Analyse der Nutzungen (Kapitel 1.2) werden die gewerblichen Flächen dargestellt. Die Auswertung der vorhandenen Planwerke und Planungen gibt Aufschluss über die geplanten Einzelhandels- und Gewerbeflächen.

Einzelhandel

Der zentrale Versorgungsbereich Buch ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.040 m² und 36 Betrieben ein Stadtteilzentrum im Bezirk Pankow (siehe Abbildung 23). Mit den Schlossparkpassagen östliche der Bahn und den Discountern westlich der Bahn gibt es zwei Einzelhandelsschwerpunkte, dabei wird die Bahntrasse als Barriere wahrgenommen.

Die Angebotsschwerpunkte liegen in den Kategorien Nahrungsmittel/Getränke/Tabakwaren, Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie sowie Kleidung. Der Großteil der Verkaufsfläche (5.140 m²) deckt den kurzfristigen Bedarf ab, auf 3.770 m² werden Güter des mittelfristigen Bedarfs angeboten und nur auf 130 m² finden sich Angebote für den langfristigen Bedarf.

Generell wird im Einzelhandelskonzept des Bezirks Pankow sowie im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 nur ein geringer städtebaulicher und einzelhandelsrelevanter Handlungsbedarf gesehen. Weiterhin ist eine Stärkung des Zentrums durch den bereits erfolgten Abriss des Sonderpostenmarktes „1000 kleine Dinge“ und der Projektentwicklung im Kreuzungsbereiche Walter-Friedrich-Straße/Wiltbergstraße in Planung. Der Bezirk Pankow strebt aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung und dem voraussichtlichen Wohnungsneubau eine Aufstufung zu einem Stadtteilzentrum an. Dieses steht im Widerspruch zum StEP Zentren 3. Weiterhin gibt es einige wenige Dienstleitungsunternehmen an der Ernst-Busch-Straße.

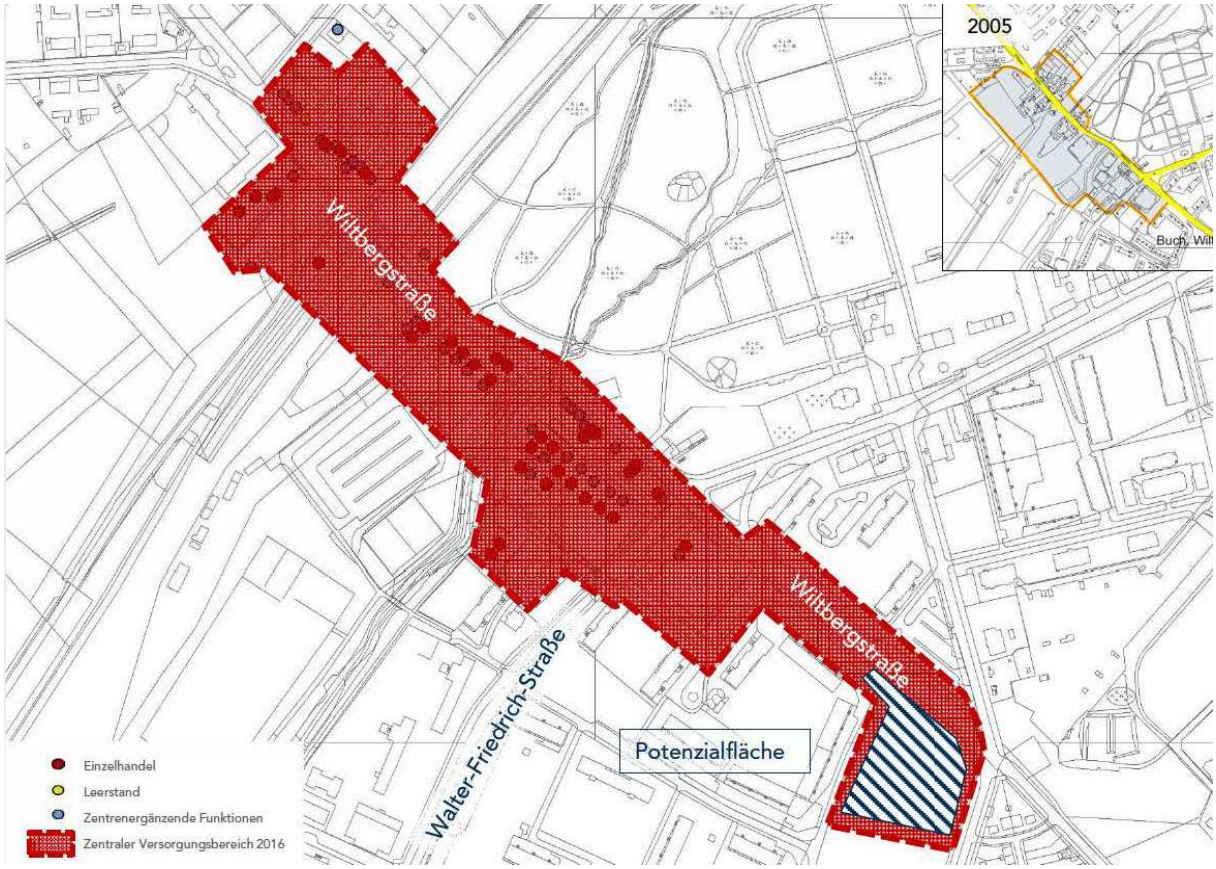


Abbildung 23: Stadtteilzentrum Buch

[nicht im Kartenband enthalten] (Quelle: bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow 2016)

Gewerbe

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind bisher keine größeren gewerblichen Nutzungen (ohne Einzelhandel) angesiedelt. In direkter Nachbarschaft liegt der Campus Berlin-Buch mit dem Schwerpunkt Forschung, Entwicklung und Produktion im Gesundheitsbereich, der einen hohen Bedarf nach Erweiterungsflächen hat.

Gemäß Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Pankow 2015 handelt es sich bei dem Campus Berlin-Buch mit Biotechnologiepark und Innovations- und Gründerzentrum um einen Sonderstandort mit gesamtstädtischer Bedeutung. Der Standort Buch bietet vor allem im medizinischen und medizinnahen Bereich hervorragende Qualitäten. Der Campus Berlin-Buch ist von großer gesamtstädtischer Bedeutung und hat internationale Strahlkraft. Der Campus Berlin-Buch verfügt auf seinem Gelände kaum noch über Entwicklungsflächen und kann die hohe Nachfrage nicht erfüllen. Somit ist eine Erweiterung des Campus‘ dringend geboten.

Planung

Zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes ist der 3. Bauabschnitt der Schlossparkpassagen bereits im Bau. Hierfür wurde das Gebäude mit der Einzelhandelsnutzung „1000 kleine Dinge“ bereits abgerissen.

1.6 Soziale Infrastruktur/ Kultur

Der Bestand und die Planung sozialer und kultureller Infrastruktur wird auf der Grundlage des im Mai 2016 erarbeiteten sozialen Infrastrukturkonzeptes des Bezirks Pankow für die LOR-Bezirksregion (BZR) I Buch dargestellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Untersuchungsgebiet nur ein Teil der BZR ist. Zudem entspricht die Abgrenzung die Bezirksregion I Buch der nächst höheren LOR Kategorie des Prognoseraums Buch. Auswertungen zu Sportanlagen sowie Stadtbibliotheken erfolgen auf Ebene der Prognoseräume (PGR). Die Schuleinzugsbereiche werden jenseits der räumlichen Gliederung der LOR-Systematik in Schulregionen untergliedert.

Bestand

Buch-Süd liegt in der Schulregion 10 Karow/Buch. In dem Untersuchungsgebiet selbst gibt es mit der Hufeland-Schule eine Integrierte Sekundarschule (ISS) und mit der Marianne-Buggenhagenschule eine Förderschule mit Förderschwerpunkt körperliche Entwicklung. Die Hufeland-Schule wurde bereits im Rahmen des Stadtumbauprozesses 2011 teilsaniert und 2016 das marode zweite Schulgebäudes abgebrochen und durch einem Modularen Schulergänzungsbau (MEB) ersetzt. Im direkten Umfeld gibt es weiterhin die Grundschule Am Sandhaus sowie die Evangelische Grundschule im Ludwig-Hoffmann-Quartier und eine Montessori-Gemeinschaftsschule in privater Trägerschaft westlich der S-Bahntrasse. Das Konzept trifft an dieser Stelle keine Bewertung der Versorgungssituation. Nach Auskunft des Schulamtes des Bezirkes Pankow sind die bestehenden Grundschulen über die Kapazitätsgrenzen hinaus ausgelastet. Die Grundschüler aus Buch-Süd werden überwiegend an den Karower Grundschulen beschult. Eine wohnortnahe Versorgung ist aus Sicht des Schulamtes nicht gewährleistet. Auch an der Marianne-Buggenhagen-Schule werden zurzeit bereits mehr Schüler unterrichtet als vorgesehen.

Die flächenmäßige Versorgung mit Sportanlagen im Prognoseraum Buch ist differenziert zu bewerten. Aufgrund des Kaufs der 3-Feld-Sporthalle im Ludwig-Hoffmann-Quartier durch das Land Berlin Ende des Jahres 2019 konnte das Defizit von 18 Prozent an gedeckten Sportflächen (bei einem Orientierungswert von 0,20 m² netto Kernsportfläche pro Einwohner) gemindert werden. Bei den weiteren

gedeckten Sportanlagen im Untersuchungsgebiet handelt es sich um die Sporthallen der Hufeland-Schule, der Grundschule am Sandhaus, der Marianne-Buggenhagen-Schule, der Sporthalle in der Karower Chaussee 97 sowie dem Fitness- und Kraftsportraum im Funktionsgebäude Walter-Friedrich-Str. 26. Neben den nun 6 Sporthallen und -räumen mit insgesamt 4.227m² (= 124% Versorgungsgrad) gibt es 4 ungedeckte Sportanlagen mit 24.054m² (= 96% Versorgungsgrad) sowie eine sanierte Schwimmhalle im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund des derzeitigen Sanierungszustandes stehen die ungedeckten Sportflächen in der Karower Chaussee 97 und auf dem Panke-Sportplatz, Walter-Friedrich-Str. 26 nicht bzw. nur stark eingeschränkt zur Verfügung, so dass sich das Defizit an ungedeckten Sportflächen im Untersuchungsgebiet mit einem Versorgungsgrad von 71% (bei einem Orientierungswert von 1,47m² Nettosportfläche pro Einwohner) aktuell darstellt.

Die mittlerweile gute Versorgung an gedeckten Sportanlagen im Untersuchungsgebiet wird durch die Defizite aus den anderen Prognoseräumen in Anspruch genommen. Auf Grundlage des durch die Sportentwicklungsplanung erhobenen Sportstättenkatasters weist Pankow zum jetzigen Zeitpunkt einen Fehlbedarf von 44 Hallen und 13 Großspielfeldern für den gesamten Bezirk aus. Durch den weiteren Bevölkerungszuwachs verschärft sich dieser Zustand weiter.

Der Versorgungsgrad mit Kita-Plätzen in der Bezirksregion I Buch liegt mit zehn Einrichtungen und insgesamt 748 Plätzen bei 85,1 % an betreuten Kindern in der Altersgruppe bis unter 7 Jahren. Der Bedarf nach Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist mit vier Einrichtungen mit 292 Plätzen (102,2 %) gedeckt. Weiterhin gibt es in der BZR zehn Projekte und Beratungsstellen der Jugendhilfe. Die Versorgung mit Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen ist gemäß dem oben genannten Konzept als gut bzw. sehr gut einzuschätzen. Im Untersuchungsgebiet selber gibt es zwei Kitas, die Kita Kleine Schlaufüchse von Kindergärten NordOst an der Walter-Friedrich-Straße mit 180 Plätzen sowie die Kindertagesstätte des Internationalen Bundes (IB) an der Friedrich-Richter-Straße mit 170 Plätzen. Das zweite Kita-Gebäude an der Friedrich-Richter-Straße wird zurzeit nicht als Kita, sondern von der Musikschule Béla Bartók genutzt. Darüber hinaus werden in der ersten Jahreshälfte 2020 Teile des Gebäudes für eine mittelfristige Nutzung als Bürodienstgebäude für den Sozialpädagogischen Dienst hergerichtet.

Bei der Versorgung mit Seniorenfreizeitstätten besteht hingegen Handlungsbedarf. Für die 23,4 % der Einwohner in der BZR Buch, die über 65 Jahre alt sind, gibt es nur zwei Einrichtungen und einige weitere Beratungsstellen, allerdings liegt keine dieser Einrichtungen direkt im Untersuchungsgebiet.

Innerhalb des Prognoseraums ist die Versorgung mit Stadtbibliotheken mit 40 % angegeben. Die Stadtbibliothek ist in der Schlossparkpassage angesiedelt. Die Versorgung mit Musik- und Volkshochschulen liegt für den Gesamtbezirk bei 40 % bzw. 68,9%. Die Volkshochschule sowie bezirkliche Kultureinrichtungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Planung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets ist im Konzept für soziale und grüne Infrastruktur die Erweiterung der Kita an der Friedrich-Richter-Straße vorgesehen. Für die Sanierung des Gebäudes und der Freiflächen wurden bereits Mittel aus dem Stadtumbau gebunden. Des Weiteren ist der Neubau eines Bildungs- und Integrationszentrums (BIZ) an der nördlichen Spitze der Brunnengalerie sowie eine Qualifizierung und Erweiterung der Hufeland-Schule vorgesehen[8]. Anstatt einer Sekundarschule soll innerhalb des Rahmenplangebietes nach den aktuellen Planungen der Senatsverwaltung und des

[8] vgl. Planergemeinschaft Kohlbrenner eG in Kooperation mit kathe architekten 2015

Bezirks eine Gemeinschaftsschule mit 3-zügiger Grundschule, 4-zügiger Sekundarstufe I und 3-zügiger Sekundarstufe II entstehen (siehe Kapitel 3).

Das BIZ mit Stadtbibliothek, Volkshochschule, Musikschule und gläsernem Labor des Campus Berlin-Buch soll an der Ecke Wiltbergstraße/Karower Chaussee den nördlichen Auftakt zur Entwicklung der Brunnengalerie markieren. Das BIZ ist ein wichtiger Bestandteil der Integrationsarbeit in Buch. Durch die beiden MUFs sowie die Unterbringung von Geflüchteten in den Bestandsgebäuden ist eine gute Integrationsarbeit in diesem Stadtteil besonders wichtig. Der Kostenrahmen für das BIZ ist nach einem Testat von SenSW vom Dezember 2018 auf 16,6 Mio. Euro erhöht und gedeckelt worden (SIWANA- und Stadtumbaumittel).2019 wurde für das BIZ ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Als Sieger wurde im Oktober 2019 das Architekturbüro „karlundp“ aus München zusammen mit dem Landschaftsarchitekturbüro TOPOS aus Berlin gekürt.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets ist außerdem vorgesehen die Kita an der Karower Chaussee zu erweitern, eine Grundschule östlich der Karower Chaussee zu gründen sowie drei Kitas westlich der S-Bahn-Trasse (Buch V) zu bauen. Nach Aussage des Schulamtes dient diese neue Grundschule überwiegend der Deckung der bereits heute bestehenden Bedarfe in Buch, somit nicht dem Ausgleich der Bedarfe, die sich aus den zusätzlichen Wohnbauflächen und einer zukünftigen Bewohnerschaft ergeben.

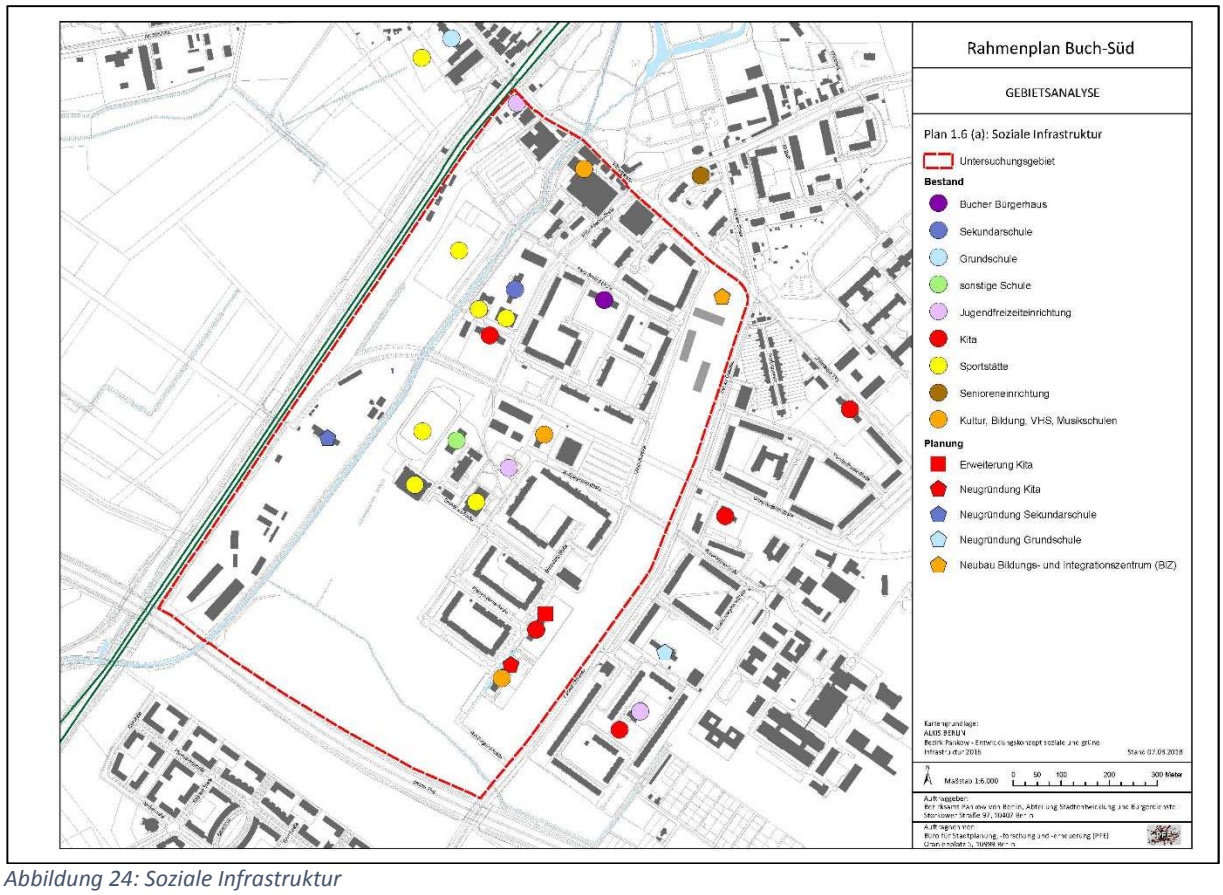


Abbildung 24: Soziale Infrastruktur
[s.a. Plan 1.6 (a) im Anhang A Kartenband] *(Quelle: Soziales Infrastrukturkonzept des Bezirkes Pankow 2016)*

1.7 Verkehr und Mobilität

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort sind sämtliche Verkehrsflächen einschließlich des ruhenden Verkehrs erfasst und anschließend in Karten dargestellt worden. Die Verkehrsflächen wurden hinsichtlich ihres Zustandes bewertet. Darüber hinaus erfolgte eine Bewertung der aktuellen und geplanten Anbindung durch den ÖPNV und die überörtliche Erschließung mit dem MIV. Das derzeitige Angebot an Stellplätzen wurde in Bezug zu den Einwohnern bzw. Haushalten der einzelnen Wohnbereiche gesetzt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) Bestand

Das Untersuchungsgebiet ist von der Karower-Chaussee im Osten und der Wiltbergstraße im Norden an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die beiden Straßen sind der Stufe II[9] des Stadtentwicklungsplans (StEP) Verkehr zugeordnet. Beide Straßen kreuzen sich am nordöstlichen Eckpunkt des Untersuchungsgebietes. Die Karower Chaussee führt in südlicher Richtung zum Ortsteil Karow. Die Wiltbergstraße führt in westlicher Richtung zur Bundesstraße (B) 109 (3,4 km) und in östlicher Richtung zur B 2 (4,2 km). Der Abschnitt zwischen S-Bahnhof Buch und Knotenpunkt Wiltbergstraße/Karower Chaussee wurde im Jahr 2018 umfassend saniert.

Eine Auffahrt zur Stadtautobahn A 10 existiert über die verlängerte Bundestraße 2 in ca. 6 km Entfernung (östl. Richtung) und eine Auffahrt zur Stadtautobahn A 114 befindet sich an der Anschlussstelle Schönerlinder Straße in ca. 8 km Entfernung (südwestliche Richtung).

Von der Wiltbergstraße führen drei Straßen und von der Karower Chaussee zwei Straßen in das Untersuchungsgebiet. Den Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist keine Kategorie im StEP Verkehr zugrunde gelegt. Das interne Erschließungsnetz auf der Ostseite der Panke lässt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gliedern, die lediglich durch die Groscurthstraße entlang der Brunnengalerie miteinander verbunden sind. Westlich der Panke existieren nur die Stichstraße zum P&R-Platz im Norden und eine Strichstraße unter der Bahnbrücke zum ehemaligen THW-Gelände bzw. Berufsschulstandort im Süden. Das interne Erschließungsnetz hat eine Länge von insgesamt 6,2 km.

Die Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich überwiegend in einem mittleren Sanierungsstand (siehe hierzu Abbildung 25 oder Plan 1.7 (b) im Anhang A Kartenband). Seit Errichtung der Straßen vor rund 30 bis 40 Jahren wurden nur in Teilbereichen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. In einem besonders schlechten Zustand sind die Straßenabschnitte Walter-Friedrich-Straße (südlich der Einzelhandelskonzentration), Groscurthstraße (an der Überfahrung der ehemaligen Industriebahntrasse) und Friedrich-Richter-Straße (vor der Kita).

[9] Stufe II: übergeordnete Straßenverbindung, Verbindungen von bezirklichen Hauptzentren, Anbindungen dieser Zentren an die Straßen der Stufe I, Anbindungen von Verbindungspunkten des großräumigen Verkehrssystems oder Verkehrsstärken mit mehr als 50.000 Kfz/Tag

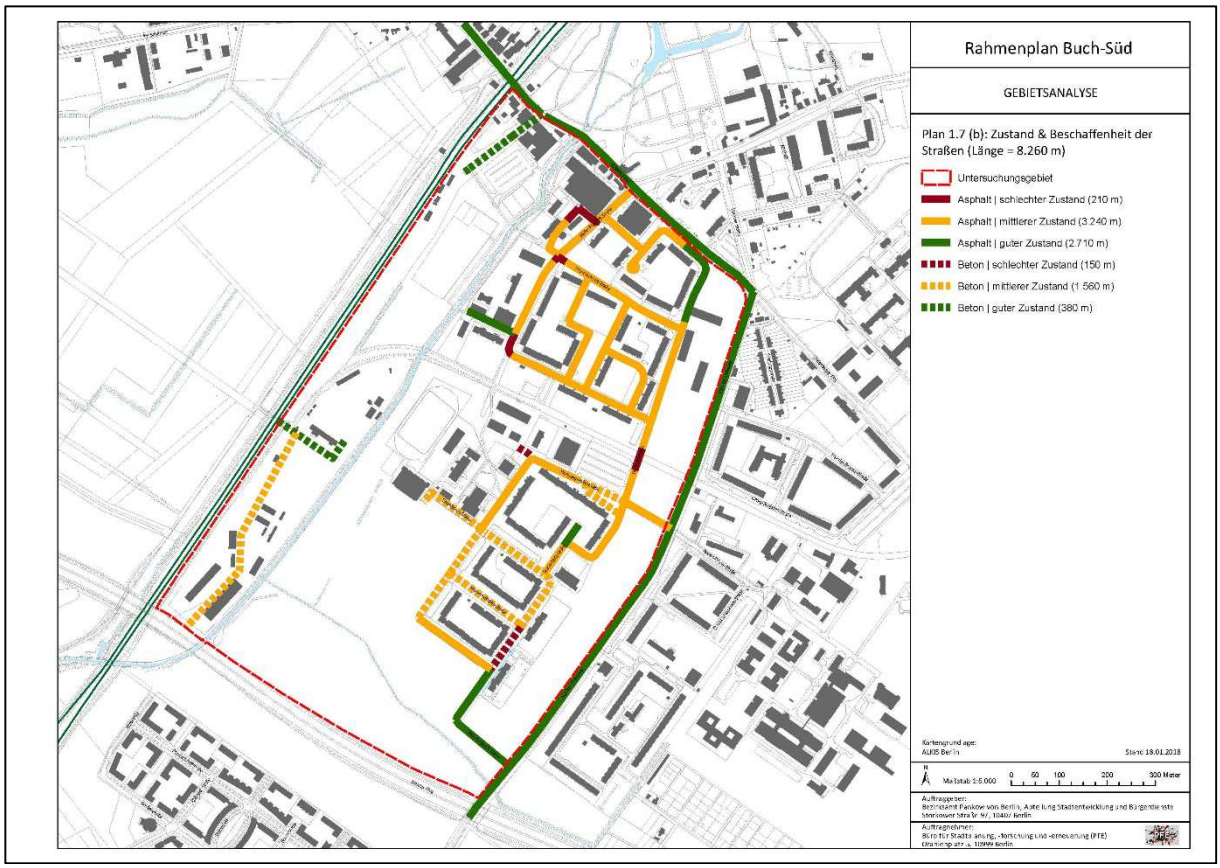


Abbildung 25: Zustand und Beschaffenheit der Straßen
[s.a. Plan 1.7 (b) im Anhang A Kartenband]

Bauzeitlich bedingt weisen die Straßen zudem nur geringe Fahrstreifenbreiten von häufig 4 m bis maximal 6 m auf (siehe hierzu Abbildung 26 oder Plan 1.7 (c) im Anhang A Kartenband). Teilweise sind auf den schmalen Straßen zusätzliche Parkmöglichkeiten eingerichtet, wodurch die zur Verfügung stehende Fahrbahnbreite nochmal geringer ausfällt. Zum Beispiel verfügt die nur 6 m breite Groscurthstraße (einzige Straßenverbindung zwischen Nord- und Südteil) über einen parallel zur Straße angeordneten Parkstreifen, der die eigentliche Fahrbahn deutlich verschmälert. Die geringen Fahrbahnbreiten führen allerdings zu einer gewissen Verkehrsberuhigung. In einigen Abschnitten sind die Straßen nur als Einbahnstraße befahrbar.

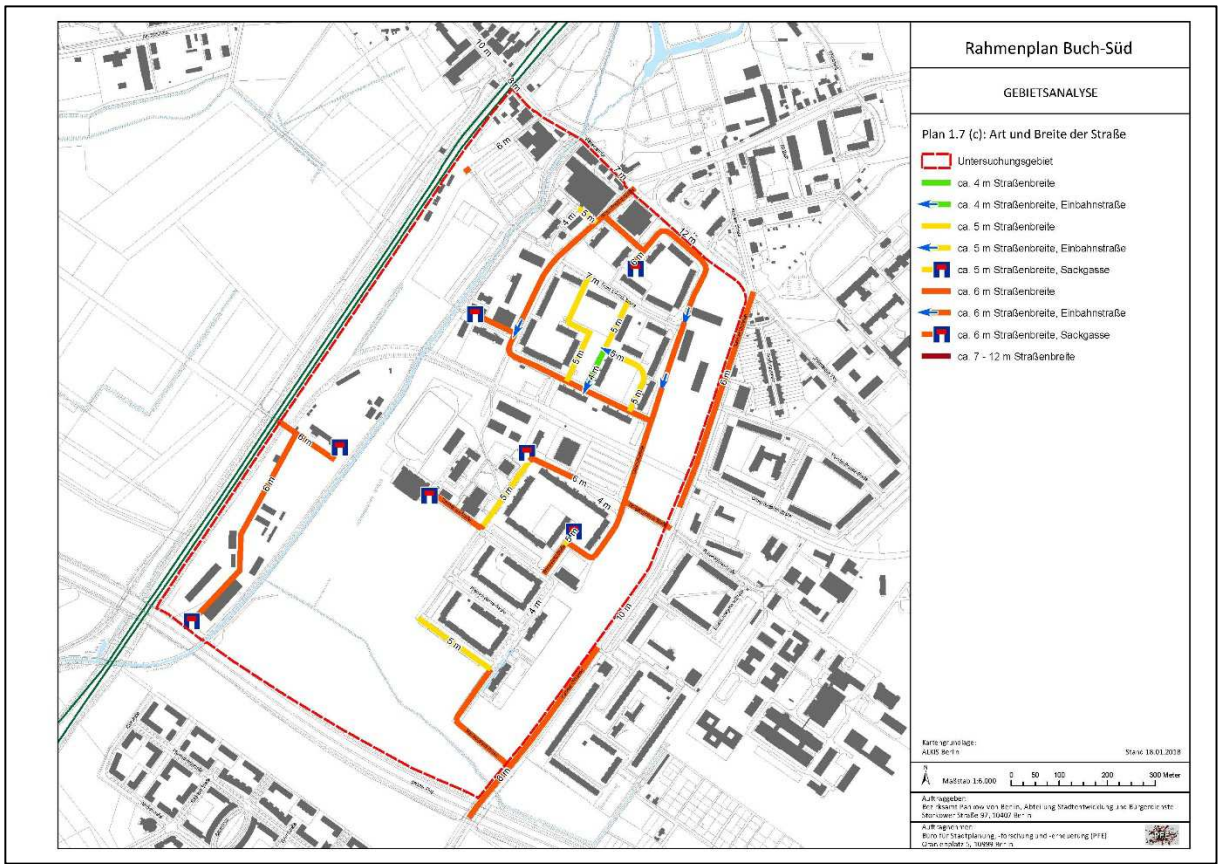


Abbildung 26: Fahrbahnbreite
[s.a. Plan 1.7 (c) im Anhang A Kartenband]

MIV Planung

Im StEP Verkehr 2025 ist eine Verlängerung der Max-Burghardt-Straße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III[10] aufgeführt (siehe Abbildung 27 oder Plan 1.7 (a) im Anhang A Kartenband). Aktuell ist angedacht, die Straßenverbindung in zwei Realisierungsabschnitt mit abgestuftem Realisierungshorizont zu gliedern. In dem Zeitraum vor 2025 ist bisher der Bauabschnitt zwischen Karower Chaussee und S-Bahntrasse eingeordnet. Die Weiterführung der Straßenverbindung bis zur Hobrechtsfelder Chaussee ist für den Realisierungszeitraum nach 2030 vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen dieser Teilung sowie deren technische Umsetzbarkeit wird erst im Rahmen einer Verkehrs- und Machbarkeitsuntersuchung zur „verlängerten Max-Burghardt-Straße“ untersucht. Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Pankow weist darauf hin, dass der Trassenverlauf westlich der Bahntrasse aller Voraussicht nach durch ein Landschaftsschutzgebiet führt. Die Planung des Straßenverlaufs liegt im Verantwortungsbereich der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Die Verbindung soll auch in dem derzeit in der Aktualisierung befindlichen StEP Mobilität und Verkehr Beachtung finden. Gemäß der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz soll diese ergänzende Netzverbindung zwischen der Hobrechtsfelder und Karower Chaussee die Wiltbergstraße sowie das Bucher Ortszentrum vom Durchgangsverkehr entlasten und den neuen Wohnbausiedlungen in Buch dienen. Die neue Anbindung an die Max-Burghardt-Straße bietet demnach die Chance eine gleichmäßigere und zugleich stadtverträgliche Verteilung des Verkehrsaufkommens im nahen Straßennetz zu fördern, da durch die verlängerte Max-Burghardt-Straße auch Entlastungen in

[10] Stufe III: örtliche Straßenverbindung, sind Verbindungen von sonstigen Mittelzentren oder Ortsteilen mit den Haupt- und besonderen Mittelzentren, Anbindungen von Verknüpfungspunkten des regionalen Verkehrssystems (Regionalbahnhöfe, P+R-Anlagen), Straßen mit Verkehrsstärken von mehr als 25.000 Kfz/Tag

der Ortslage Karow (Einzugsbereich Bucher Chaussee) zu erwarten sind. Für Autofahrer wäre es dann günstiger, über die neue Trasse zur A 114 mit der Anschlussstelle Buch zu fahren. Ergänzend wird im Ergebnis der vorgesehenen Entwicklungen durch eine Verlängerung der Max-Burghardt-Straße auch eine deutlich verbesserte und direkte Anbindung der vorgesehenen gewerblichen bzw. Campusbezogenen Nutzungen auf der südlichen Brunnengalerie und den Flächen am Kappgraben hergestellt. Im Ergebnis der gewerblichen Entwicklungen ist mit einem erhöhten Wirtschaftsverkehr zu rechnen, der so aus den umliegenden Wohnbereichen herausgehalten werden könnte.

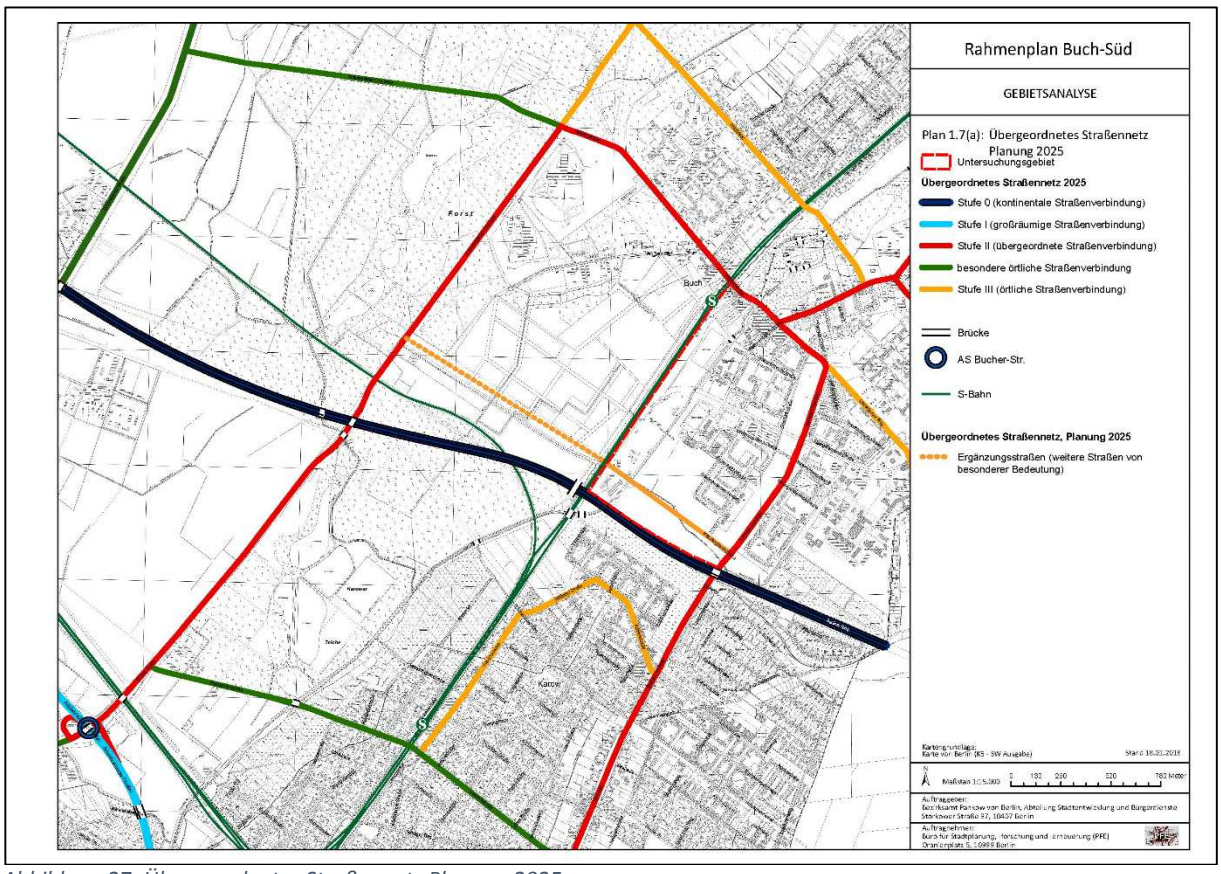
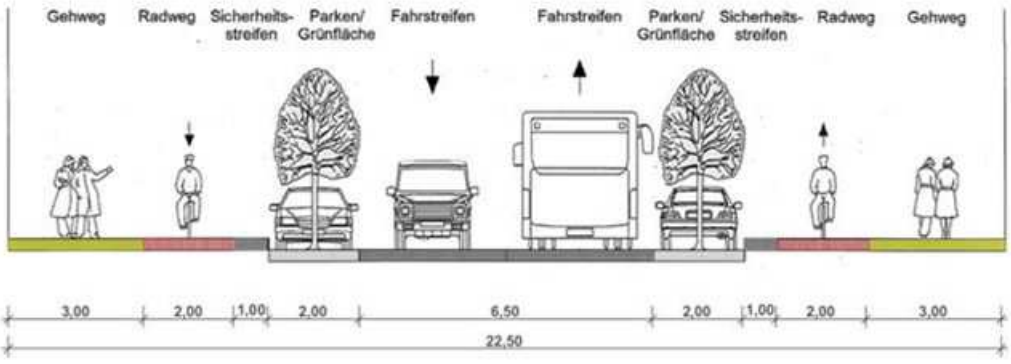


Abbildung 27: Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025
[s.a. Plan 1.7 (a) im Anhang A Kartenband]

Während die konkrete Trassenlage der Max-Burghardt-Straße noch nicht geklärt ist, ist die bisherige Anforderung an den Straßenquerschnitt bekannt. Es handelt sich hierbei um eine einbahnige, zweistreifige Stadtstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h mit einer Gesamtbreite von 22,50 m zuzüglich 0,50 m beidseitigen Geländeangleichung (siehe Abbildung 28).



+ 0,50 m + 0,50 m

Abbildung 28: Querschnittsvorgabe für Max-Burghardt-Straße 2013

[nicht im Kartenband enthalten]

Ruhender Verkehr

Auf Grundlage der blockbezogenen Daten Zahl der Haushalte (Zensus 2011) und der Zahl der KFZ (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2016) sowie der Auszählung der Stellplätze innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine Auswertung des ruhenden Verkehrs erfolgt. Demnach sind im gesamten Untersuchungsgebiet 1.709 KFZ angemeldet. Diese verteilen sich nahezu ausgewogen auf den nördlichen (834 KFZ) und südlichen (875 KFZ) Teilbereich. Entsprechend der Anzahl der Wohnungen ergibt das einen Stellplatzschlüssel von 0,62 KFZ je Haushalt.

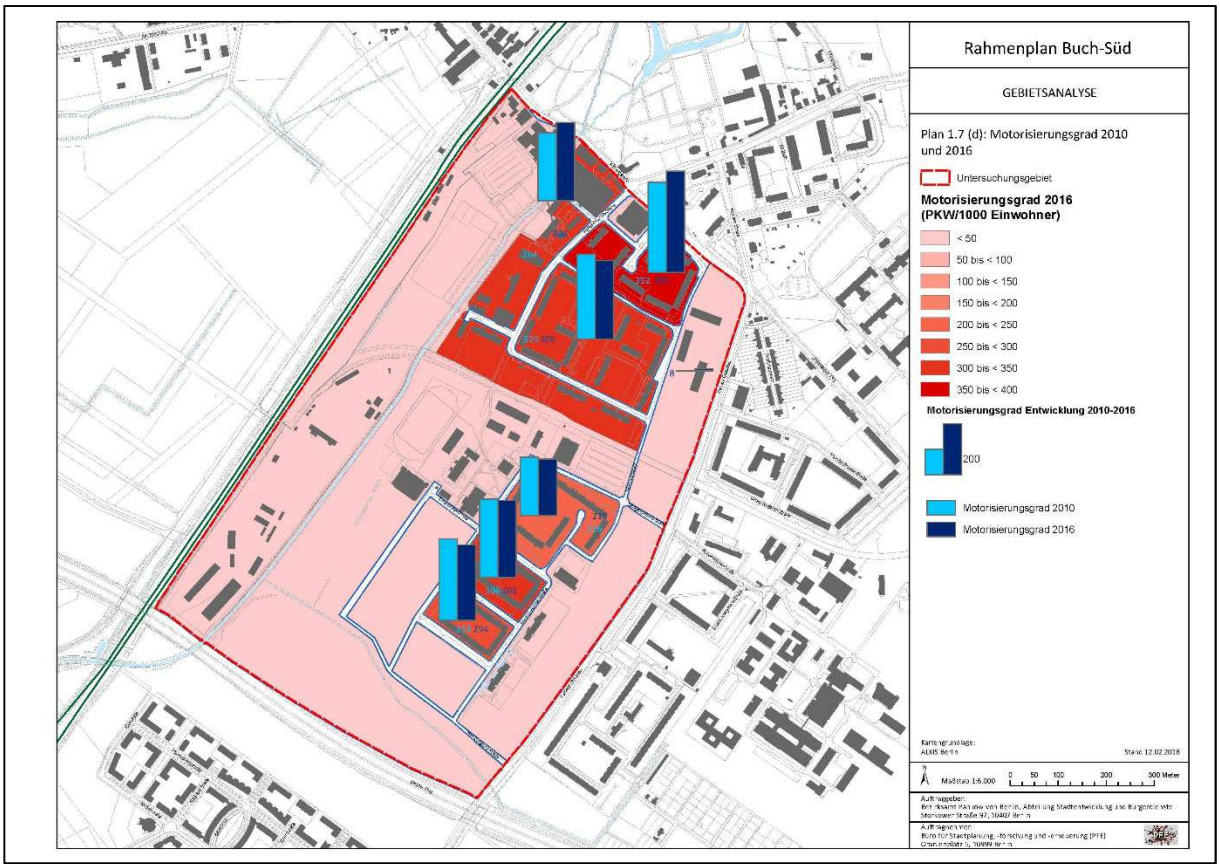


Abbildung 29: Motorisierungsgrad 2010 und 2016
[s.a. Plan 1.7 (d) im Anhang A Kartenband]

Wie in Abbildung 29 (s.a. Plan 1.7 (d) im Anhang A Kartenband) ersichtlich, sind jedoch deutliche Unterschiede beim Motorisierungsgrad (Zahl der KFZ je 1.000 EW) festzustellen. Im nördlichen Teilbereich fällt dieser mit 304 bis 395 KFZ je 1.000 EW und ansteigender Tendenz seit 2011 deutlich höher aus. Im Süden ist dieser Wert mit 219 bis 301 KFZ je 1.000 EW, trotz schlechterer Anbindung an den ÖPNV, geringer. Zudem ist der Motorisierungsgrad im Süden rückläufig. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass im südlichen Teil die durchschnittliche Zahl der im Haushalt lebenden Menschen durch den Zuzug junger Familien etwas höher liegt (siehe hierzu Abbildung 29).

Ein Unterschied ist auch bei der Anordnung der Stellplätze zwischen Norden und Süden festzustellen. Während im Norden ein Großteil der Stellplätze im Straßenraum integriert ist, sind die Stellplätze im Süden überwiegend auf Sammelstellplatzanlagen untergebracht. Die Anzahl der insgesamt zur Verfügung stehenden Stellplätze für Bewohner liegt bei 743 im Norden (mit P&R-Anlage 981) und 1.245 im Süden (siehe hierzu Abbildung 30). Entgegen der subjektiven Wahrnehmung und den Schilderungen der Anwohner bei der Bürgerveranstaltung stellt sich mit 1.988 Stellplätzen (ohne P&R-Anlage) gegenüber 1.709 KFZ ein Überangebot mit 1,16 Stellplätzen pro KFZ dar. Auffällig ist, dass in den Sam-

melstellplatzanlagen insgesamt deutlich mehr Parkplätze angeboten werden als in den integrierten Anlagen im Straßenraum. Im Süden, wo deutlich mehr Sammelstellplatzanlagen vorhanden sind, stehen 1,4 Stellplätze pro KFZ zu Verfügung, im Norden nur 0,9 Stellplätze pro KFZ.

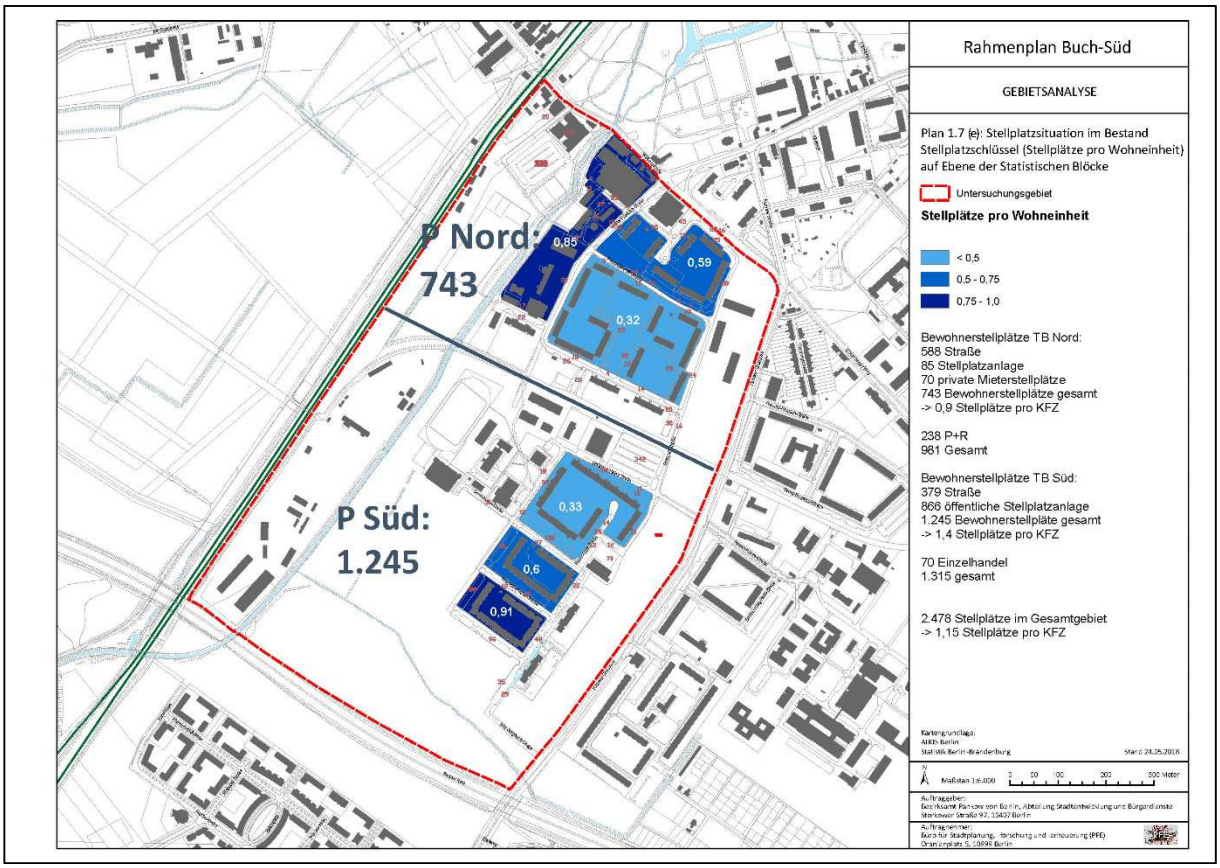


Abbildung 30: Stellplatzsituation
[s.a. Plan 1.7 (e) im Anhang A Kartenband]

In den öffentlichen Veranstaltungen wurde die Parkplatzsituation kontrovers diskutiert. Die P&R-Anlage mit insgesamt 238 Stellplätzen erweist sich als zu klein für die Vielzahl an Pendlern, die am dem S-Bahnhof Berlin-Buch (Tarifzonengrenze), auf die S-Bahn wechseln, sodass zunehmend auf die Stellplätze in den bewohnten Bereich ausgewichen wird. Hinzu kommt, dass Besucher des Bürgeramtes in der Franz-Schmidt-Straße sowie der Einzelhandelseinrichtungen weitere Stellplätze nachfragen, was zu zusätzlichen Engpässen im nördlichen Abschnitt führt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Bestand

Der Bahnhof Berlin-Buch mit S-Bahn- (S 2) und Bus-Anschluss (150, 158, 353 und 893) liegt am nördlichen Ende des Untersuchungsgebietes. In der Karower Chaussee befinden zwei weitere Bushaltestellen je Fahrtrichtung (150 und 158). Im Sinne einer wohnortnahen Versorgung liegen ein Großteil der bewohnten Bereiche des Untersuchungsgebietes innerhalb von 300 m Luftlinie von einer Bushaltestelle[11] oder 800 m Luftlinie vom S-Bahnhof-Buch[12]. Von den am weitesten vom Bahnhof entfernten Wohnbereichen des Untersuchungsgebietes sind es mehr etwa 1,5 km. Die potenziellen Neubauflächen in Buch IV liegen in einer deutlichen Entfernung zu einem ÖPNV-Anschluss. Mit der S-Bahn hat man Anschluss zur Stadt Bernau bei Berlin in 20-Minuten-Takt und zur Berliner Innenstadt über die

[11] Erschließungsstandard für Gebiete mit hoher Nutzungsdichte des Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023
[12] Vom Nahverkehrsplan 2019-2023 abweichender Wert entsprechend eines angemessenen Bedienungsstandards im ÖPNV vom Verband öffentlicher Verkehre, 1981

Bahnhöfe Gesundbrunnen und Friedrichstraße in 10-Minuten-Takt. Die Busverbindungen verkehren ins Berliner Umland nach Zepernick, Panketal und in den Bezirk Pankow sowie Reinickendorf.

Der Bahnhof Berlin-Buch markiert die Tarifzonengrenze zwischen Berlin und Brandenburg, was sich u.a. in der Ausnutzung der bestehende P&R-Anlage widerspiegelt. Wie weiter oben erwähnt, wird die S2 ab Buch in Richtung Innenstadt im 10-Minuten-Takt betrieben. Durch die bisherigen eingleisigen Streckenabschnitte in Richtung Bernau werden Verspätungen teilweise direkt auf Gegen- und Folgezüge übertragen, sodass die Linie S2 im Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023[13] derzeit als eine der unpünktlichsten Linien im Berliner S-Bahnnetz beschrieben wird. Auf der Bahntrasse verkehren neben der S-Bahn auch Züge des Regionalverkehrs (RE 3 und RB 24), allerdings ohne Halt in Buch.

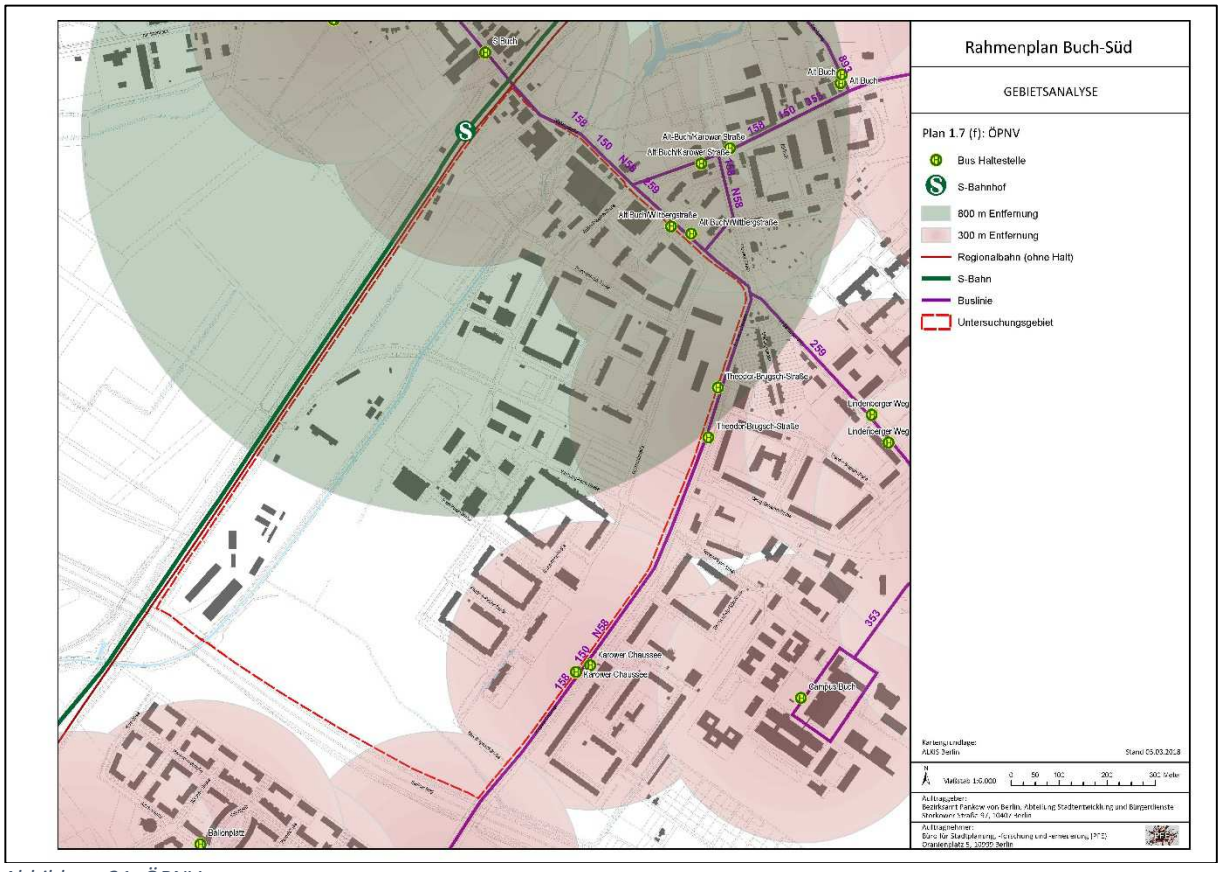


Abbildung 31: ÖPNV
[s.a. Plan 1.7 (f) im Anhang A Kartenband]

ÖPNV-Planung

Von Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wurden in Hinblick auf eine zukünftige ÖPNV-Anbindung von Buch folgende Aussagen getroffen:

„Für einen zusätzlichen S-Bahnhof Buch-Süd gab es bereits in der Vergangenheit erste Vorüberlegungen. So wurde im Jahr 1995 u.a. der Bahnhof Buch-Süd als Maßnahme aus dem Bundesschienenwegeausbaugesetz bei der DB AG angemeldet. Die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Entwicklung des nördlich der Autobahn gelegenen Entwicklungsgebietes im Bereich Buch-Süd ist jedoch nicht in dem Maße erfolgt, wie es für die Umsetzung eines S-Bahnhofes wirtschaftlich wäre. Aktuell gibt es noch keine dringenden Gründe für eine Notwendigkeit der Maßnahme. Dennoch sollte die Errichtung eines S-Bahnhofes Buch-Süd bei einer entsprechenden städtebaulichen Entwicklung wei-

[13] Nahverkehrsplan 2019-2023 Berlin, Anlage 3 – ÖPNV-Bedarfsplan

terhin möglich bleiben. Derzeit gibt es keine konkreten Planungen, um den S-Bahnhof Buch-Süd zu errichten.“ [15]

Im Nahverkehrsplan Berlin wird der zweigleisige Ausbau der S-Bahn-Linie 2 zwischen Buch und Bernau mit einem Realisierungshorizont von 2026 bis 2030 vor dem Hintergrund der steigenden Fahrgastnachfrage als vordringlich beschrieben.

Darüber hinaus werden bei der S-Bahn im Rahmen von i2030 zur generellen Verbesserung der Verkehrsbeziehungen im Schienenverkehr zwischen Berlin und Brandenburg infrastrukturelle Maßnahmen nach dem Jahr 2030 geprüft. Unter anderem soll der geplante Turmbahnhof Karower Kreuz mit dem S-Bahnhof Wartenberg verbunden und somit auch ein zusätzliches ÖPNV-Angebot für Buch geschaffen werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Pankow hat am 07.06.2018 beschlossen, dass sich das Bezirksamt dafür einsetzt einen Regionalbahnhof Buch zu errichten und diesen im StEP Mobilität und Verkehr zu verankern. Dagegen soll aus Sicht der Verordneten auf den Bau des Karower Turmbahnhofes verzichtet werden.

Demgegenüber kann die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz die Errichtung eines Regionalbahnhofs in Buch aus fachlicher Sicht nicht befürworten. „Mit der S-Bahn-Anbindung besteht eine schnelle Schienenverkehrsverbindung von Buch ins Berliner Zentrum und über den Regionalbahnhof in Bernau auch ins Berliner Umland. Der geplante Turmbahnhof Karower Kreuz als neuer S-Bahn und Regionalverkehrshalt hat durch die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsangebote entlang der Stettiner Bahn und des Berliner Außenringes eine deutlich stärkere verkehrliche Wirkung als ein Regionalbahnhof Buch. Mit der S-Bahn wird der Turmbahnhof Karower Kreuz in vier Minuten zu erreichen sein und attraktive Umsteigemöglichkeiten zu den Regionalzügen in alle Richtungen ermöglichen. Aufgrund der Nähe zum bestehenden Regionalbahnhof Bernau und zum geplanten Turmbahnhof Karower Kreuz wären mit der Einrichtung eines Regionalverkehrshaltes in Buch unwirtschaftlich. Kurze Halteabstände und eine Verlängerung der Reisezeiten für die durchfahrenden Fahrgäste sind damit verbunden. Auch die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Bahnhofs Buch würden eine stärkere Anziehung aus dem Umland, die eine gestiegene Belastung von parkenden Kfz aus dem Umland nach sich ziehen würde, nicht zulassen. Die S2 wird weiterhin im 10-Minuten-Takt betrieben. Es gibt jedoch langfristige Überlegungen eine weitere Linie ab dem Ostring einzuführen. Das ist jedoch derzeit aufgrund der Züge der Heidekrautbahn am Bahnhof Karow und des Fahrzeugmangels nicht möglich. Eine Realisierung der Maßnahme ist frühestens für das Jahr 2030 angedacht.“[14]

Rad- und Fußwege

Im übergeordneten Radwegenetz verlaufen innerhalb des Untersuchungsgebietes Fahrradrouten, die als Ergänzungsnetz klassifiziert sind. Diese verbinden die Tangentialroute 3 (Ostspange) von Malchow nach Britz mit dem Radfernweg Berlin-Usedom. Der Radfernweg Berlin-Usedom verläuft westlich der Bahntrasse in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet auf der „kleinen“ Wiltbergstraße, dann weiter nördlich durch den Schlosspark. Auf der Karower Chaussee verlaufen auf der Westseite ein gemeinsamer Geh- und Radweg und auf der Ostseite ein Radweg. Die Radwegbreite entspricht jedoch nicht den heutigen Anforderungen an sichere Radverkehrsanlagen. Mit der Sanierung der Wiltbergstraße im Jahr 2018 wurden zu beiden Seiten Schutzstreifen markiert. In der Abbildung 32 (s.a. Plan 1.7 (g) im Anhang A Kartenband) ist dies noch nicht berücksichtigt. Auf der Grundlage des Rah-

[14] Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 23.05.2018

menplans wird die Machbarkeit einer direkten Radwegeverbindung zwischen S-Bahnhof Buch und dem Campus Berlin-Buch durch das Untersuchungsgebiet geprüft.

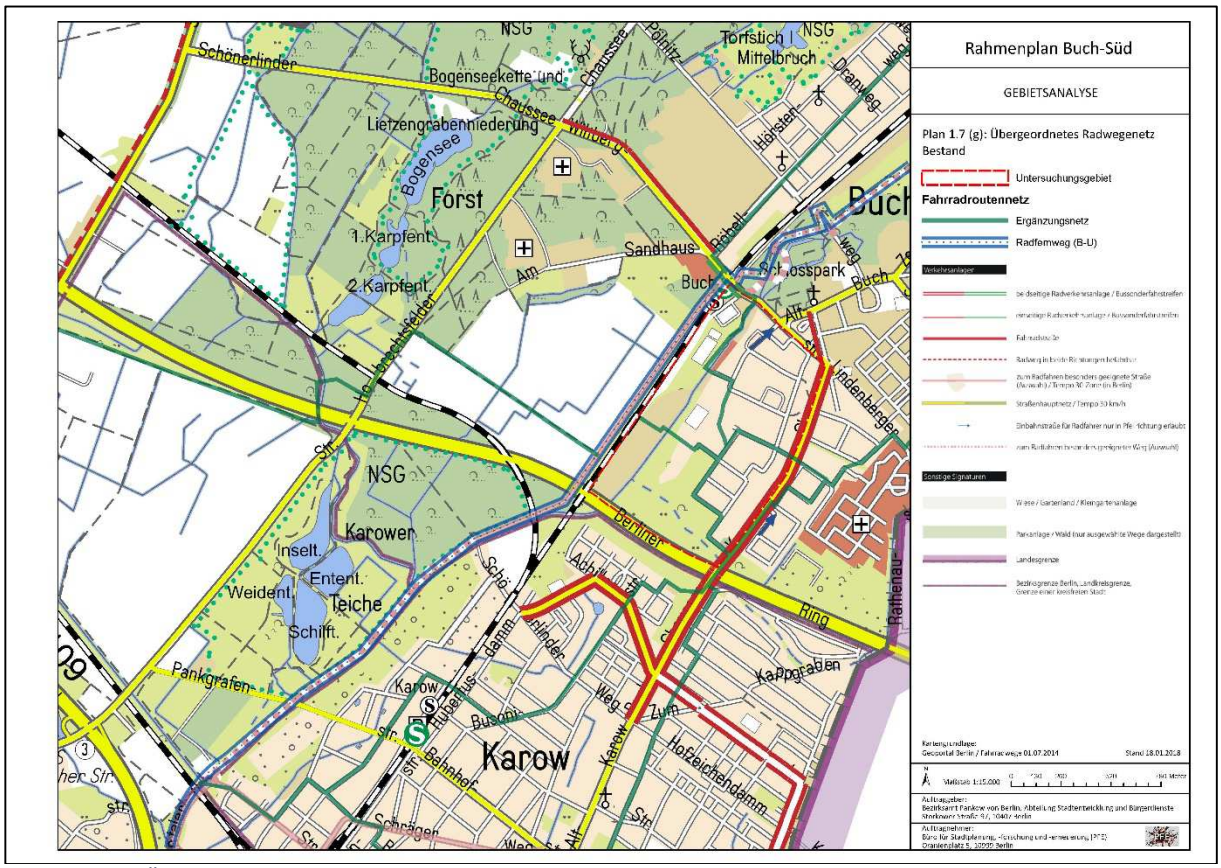


Abbildung 32: Übergeordnetes Radwegenetz Bestand
[s.a. Plan 1.7 (g) im Anhang A Kartenband]

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind flächendeckend Gehwege vorhanden. Das Gehwegnetz umfasst sowohl die parallel zur Straßenerschließung verlaufenden Bürgersteige, als auch weitere Gehwege u.a. durch Grünanlagen und entlang der Panke, die das fußläufige Erschließungsnetz ergänzen. Ähnlich wie bei den Straßen befinden sich die Gehwege überwiegend in einem mittleren baulichen Zustand (s. Plan 1.7 (h) im Kartenanhang A Kartenband). Das Gesamtnetz umfasst ca. 19 km Gehwege. Dabei konzentriert sich der Großteil der Wege in den bewohnten Bereichen von Buch. Auffällig ist, dass westlich der Panke kaum Wege vorhanden sind, sodass den Anwohnern der Zugang zu den Naherholungsflächen erschwert wird. Eine Ausnahme bildet die Zuwegung zum südlichen Ausgang des S-Bahnhofs Buch. Zudem sind barrierefreie Querungsmöglichkeiten für Fußgänger selten. In vielen Bereichen fehlen abgesenkten Bordsteinkanten. Um Fußgängern ein sicheres Überqueren der verkehrsreichen Karower Chaussee zu ermöglichen, werden zwei Fußgängersignalanlagen mit Kontaktanforderung betrieben. In der Wiltbergstraße befinden sich ebenfalls zwei Lichtsignalanlagen. Eine davon dient auch der Gehwegführung für Fußgänger zum S-Bahnhof Buch.

In der Karte zu den 20 Grünen Hauptwegen führt die Strecke Nummer 5 (Nord-Süd-Weg) durch das Untersuchungsgebiet. Von der nördlichen Stadtgrenze begleitet er die Panke bis zur Mündung in die Spree am Bahnhof Friedrichstraße und führt dann weiter zur südlichen Stadtgrenze im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Planung

Im Rahmen des Stadtumbaus wird ein aus dem ISEK abgeleitetes Wege- und Erschließungskonzept für den Untersuchungsraum auf der Grundlage Stadtumbauförderung beauftragt, das auf die Festlegung von Einzelmaßnahmen abzielen wird. Darüber hinaus ist die Beauftragung einer Studie für einen innerörtlichen Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Industriebahntrasse in Vorbereitung. Dieses Projekt resultiert ebenfalls aus dem ISEK. Auf der Grundlage eines Energetischen Quartierskonzepts, für das 2019 ein BA-Beschluss gefasst wurde, soll mit Stadtumbaumitteln eine Mobilitätsstation mit Fahrradparkhaus am Bahnhof Buch errichtet werden.

1.8 Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen

Das Entwicklungskonzept für grüne und soziale Infrastruktur des Bezirk Pankows gibt Auskunft über Bestand und Bedarf an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen sowie Spielplätzen. Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt vier öffentliche Spielplätze, wovon einer als Bolzplatz klassifiziert ist, sowie elf gewidmete Grünanlagen. Laut dem Konzept für soziale und grüne Infrastruktur liegt die Versorgungsquote mit wohnungsnahen Grünflächen in der BZR Buch mit insgesamt 109.054 m² bei 116,5 %.

Der Plan 1.8 (a) stellt auf Grundlage des FIS-Brokers die Freiflächen und Grünstrukturen im und um das Untersuchungsgebiet dar. Neben gewidmeten Grünflächen und Spielplätzen, die sich hautsächlich im Bereich der vorhandenen Bebauung konzentrieren, gibt es große Flächen die z.B. als Park bzw. Grünfläche genutzt werden, wie die Brunnengalerie und große Brachflächen, wie die Fläche südlich des Kappgrabens und die Fläche Buch IV.

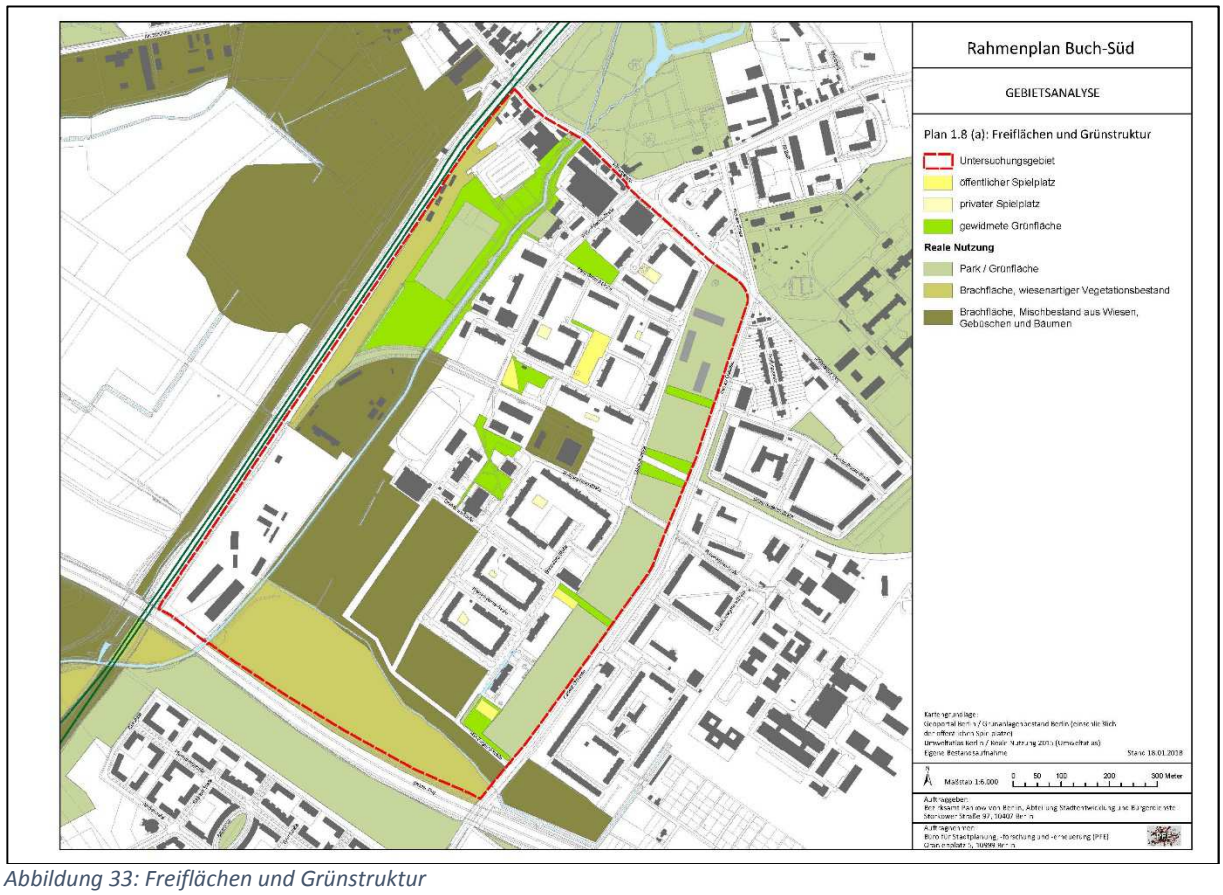


Abbildung 33: Freiflächen und Grünstruktur
[s.a. Plan 1.8 (a) im Anhang A Kartenband]

Die Topographie im Gebiet ist relativ unbewegt mit leicht abfallendem Gelände zur Panke. Es gibt lediglich drei Erhebungen, südlich des Pankesportplatzes, östlich der Panke im Bereich Buch IV sowie auf der nördlichen Brunnengalerie. Die ehemalige Industriebahn liegt im westlichen Bereich in Dammlage. Weitere kleinere Erhebungen befinden sich in einigen Blockinnenhöfen als gestalterische Elemente (s. Plan 1.8 (b) im Anhang A Kartenband).

Spielplätze

Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen liegt bei 0,73 m² pro Einwohner. Da im Berliner Kinderspielplatzgesetz ein Richtwert von 1 m² öffentliche Nettospielfläche pro Einwohner angegeben ist, entspricht dieser Wert einem flächenmäßigen Defizit von 1.678 m². Neben den öffentlichen Spielplätzen gibt es im Gebiet eine Vielzahl von privaten Spielplätzen in den Innenhöfen der Wohnungsunternehmen, die öffentlich zugänglich sind. Einzig der Spielplatz des MUF ist nicht öffentlich zugänglich.

Bei der Begehung des Gebiets wurde eine Zustandsbewertung der öffentlichen Spielplätze und Grünflächen vorgenommen (s. Abbildung 34 oder Plan 1.8 (c) im Anhang A Kartenband). Mit Ausnahme des Spielplatzes an der Walter-Friedrich-Straße, der 2012 aus Stadtumbaumitteln saniert wurde, sind die öffentlichen Flächen in einem mittleren bis schlechten Zustand. Die Skateanlage an der Wolfgang-Heinz-Straße wird von 2019 bis 2020 umgestaltet und ist daher bereits als in „gutem Zustand“ gekennzeichnet.

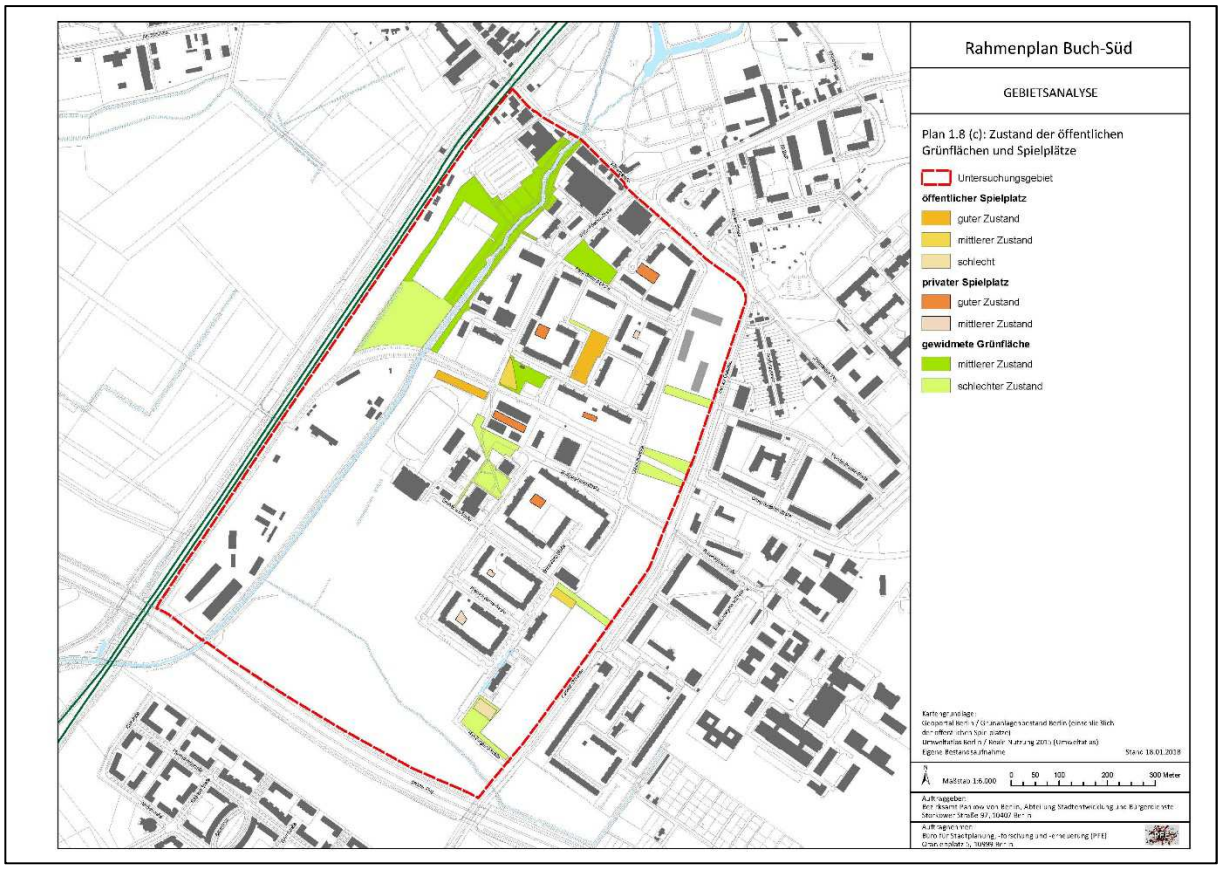


Abbildung 34: Zustandsbewertung der Grünflächen und Spielplätze
[s.a. Plan 1.8 (c) im Anhang A Kartenband]

1.9 Umweltbelange

Flora und Fauna

Wie Abbildung 35 (s.a. Plan 1.9 (a) im Anhang A Kartenband) zeigt, befinden sich höherwertige ökologische Flächen überwiegend im südwestlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes im Bereich der Panke. Dort sind gemäß FIS-Broker auch kleinere gesetzlich geschützte Biotope vorzufinden. Des Weiteren sind im FIS-Broker im Bereich der Industriebahntrasse und auf einer Teilfläche von Buch IV Laubbäume vorhanden.

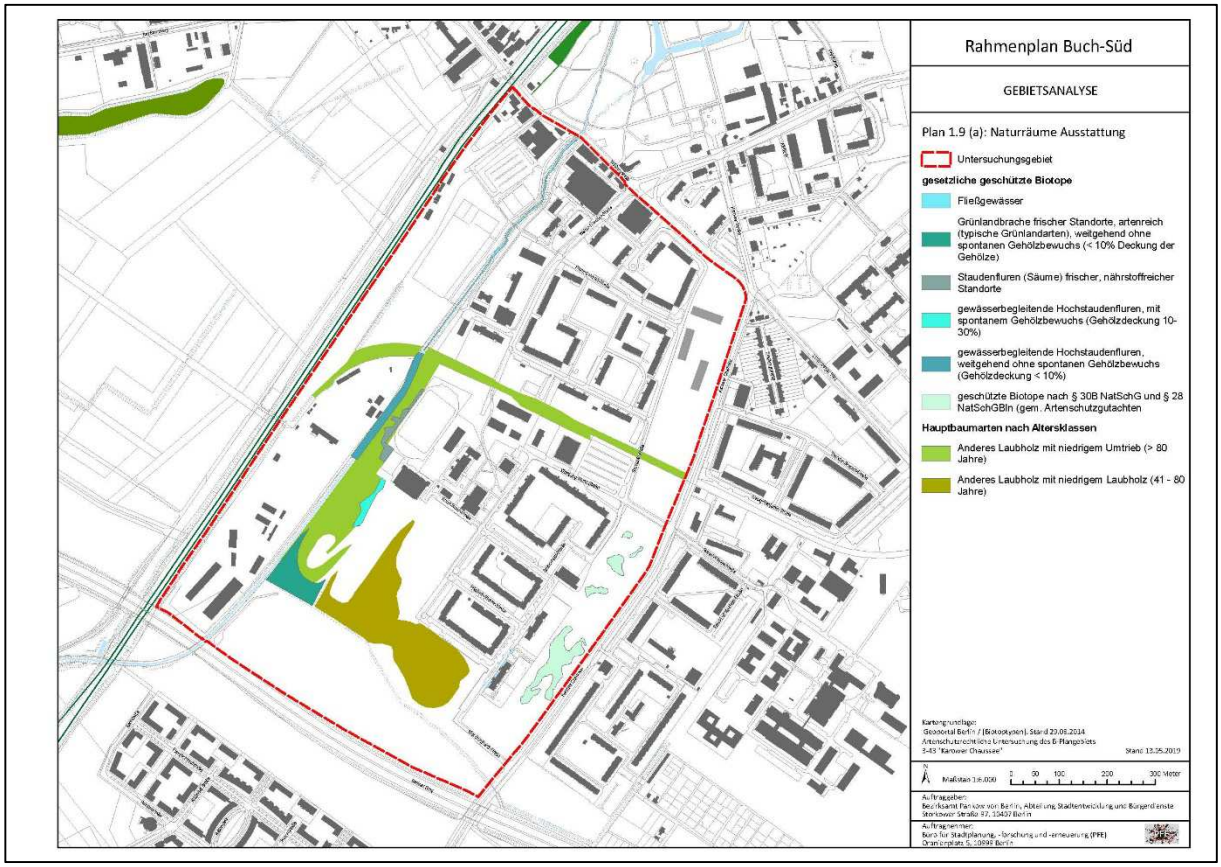


Abbildung 35: Naturräumliche Ausstattung
[s.a. Plan 1.9 (a) im Anhang A Kartenband]

Gemäß einer Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Pankow ist Buch IV von diversen Aufschüttungen, vermutlich aus der Zeit der Errichtung der Bestandsbauten, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um einen stark gestörten und anthropogen überformten Standort. Die Fläche Buch IV ist zum größeren Teil mit ruderalen Staudenfluren mit beginnender Verbuschung durch Eschenahorn, Pappel und Birke gekennzeichnet. Entlang des Kappgrabens hat sich, durchmischt mit nicht standortgerechten Pflanzen, eine relativ dichte und den feuchteren Bodenverhältnissen angepasste Vegetation (überwiegend Weiden) entwickelt. Bei der westlich davon gelegenen Fläche handelt es sich um eine aufgelassene Baumschule mit diversen Ziergehölzen im Unterbau, die sehr dicht bewachsen ist und einen hohen Erholungswert besitzt. Der danebenliegenden Hügel (ehemalige Rodelberg) verbuscht langsam von den Rändern mit Birke, Berg-Ahorn und Robinie. Die Fläche der ehemaligen Industriebahn ist durch Nichtbenutzung in den letzten 25 Jahren ebenfalls verbuscht. Direkt auf der Trasse sind Naturverjüngungen von Ahorn (Eschen- und Berg-Ahorn) zu finden. Zurzeit wird im Bezirksamt Pankow ein erstelltes Waldgutachten abgestimmt. Allerdings besteht zwischen den Aussagen des Waldgutachten und der Einschätzung des Umwelt- und Natur-

schutzamtes ein Dissens, sodass zurzeit keine Einschätzung über die Ausgleichserfordernisse getroffen werden können.[15]

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-43 wurde im Sommer 2016 für die südliche Brunnengalerie eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit einer Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet sind sechs Biotopflächen mit ruderalen Sandtrockenrasenbeständen erfasst worden, die nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln unter den besonderen gesetzlichen Biotopschutz fallen. Es handelt sich dabei um recht artenarme und ruderal ausgebildete Sandtrockenrasen, die aufgrund fehlender Kennarten nur grob den Grasnelken-Fluren und subkontinentalen Schafschwingel-Rasen (Biotoptyp 051212) zugeordnet werden können. Weitere gesetzlich geschützte Biotoptypen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Im Untersuchungsgebiet des B-Plans wurden 14 Tagfalterarten, ein Widderchen und 13 Heuschreckenarten nachgewiesen. Die Gesamtartenzahl ist in beiden Gruppen niedrig. Der Artenbestand setzt sich überwiegend aus häufigen und verbreiteten Arten zusammen. Jeweils eine Tagfalterart, eine Heuschreckenart und das nachgewiesene Grünwidderchen gelten in Berlin als gefährdet. Überregional ist keine der Arten bedroht, das Grünwidderchen wird auf der Vorwarnliste geführt. Das Untersuchungsgebiet ist daher von mittlerer Bedeutung für den Artenschutz der Tagfalter und Heuschrecken in Berlin.[16]

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Untersuchungsgebiet wurden bereits an mehreren Stellen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation von Vorhaben im Bezirk Pankow durchgeführt bzw. sind mittels Planfeststellungsbeschluss dafür gesichert. Diese sind in Abbildung 36 (s.a. Plan 1.9 (b) im Anhang A Kartenband) ersichtlich. Ein großer Teil des Baupotentials Buch IV, der ehemaligen Industriebahn sowie weitere Flächen im Fachvermögen Forsten sind für Baumpflanzungen als Ausgleich für Waldumwandlung für eine Bogenschießanlage an der Rennbahnstraße vorgesehen. Die südliche Fläche zwischen Panke und Bahnflächen, bis hin zur ehemaligen Berufsschule, ist durch einen Planfeststellungsbeschluss als Entsieglungsfläche für den bereits durchgeführten Ausbau der A 10 gesichert. Weiterhin erfolgten Baumpflanzungen südlich des Kappgrabens als Kompensationsmaßnahme für den Ausbau der A 10. Auf dieser Fläche sind außerdem Kompensationsmaßnahme (Gehölzplanzungen, Bodenlockerung, Ansaat) für die Verlegung der Hochspannungsfreileitung durchgeführt worden. Auf dem Gelände der Deutschen Bahn wurden bereits Aufwertungen für Heuschrecken- und Eidechsenhabitate vollzogen. Für den Ausbau der A 114 werden zurzeit in einem Planfeststellungsverfahren Maßnahmen festgestellt. Es ist geplant den Kappgraben zu renaturieren, den Parkplatz an der Max-Burghardt-Straße zu entsiegeln und Baumpflanzungen auf der südlichen Brunnengalerie durchzuführen. An der letztgenannten Stelle kommt es zu einem Dissens mit den in der bezirklichen Rahmenplanung vorgesehen Flächen zur Campuserweiterung, der der Senatsverwaltung für Umwelt- und Verkehr bereits zur Berücksichtigung mitgeteilt wurde.

[15] vgl. Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes 2018
[16] vgl. Artenschutzrechtliche Untersuchung des B-Plangebiet 3-43 „Karower Chaussee“ in Berlin Pankow, OT Buch 2016

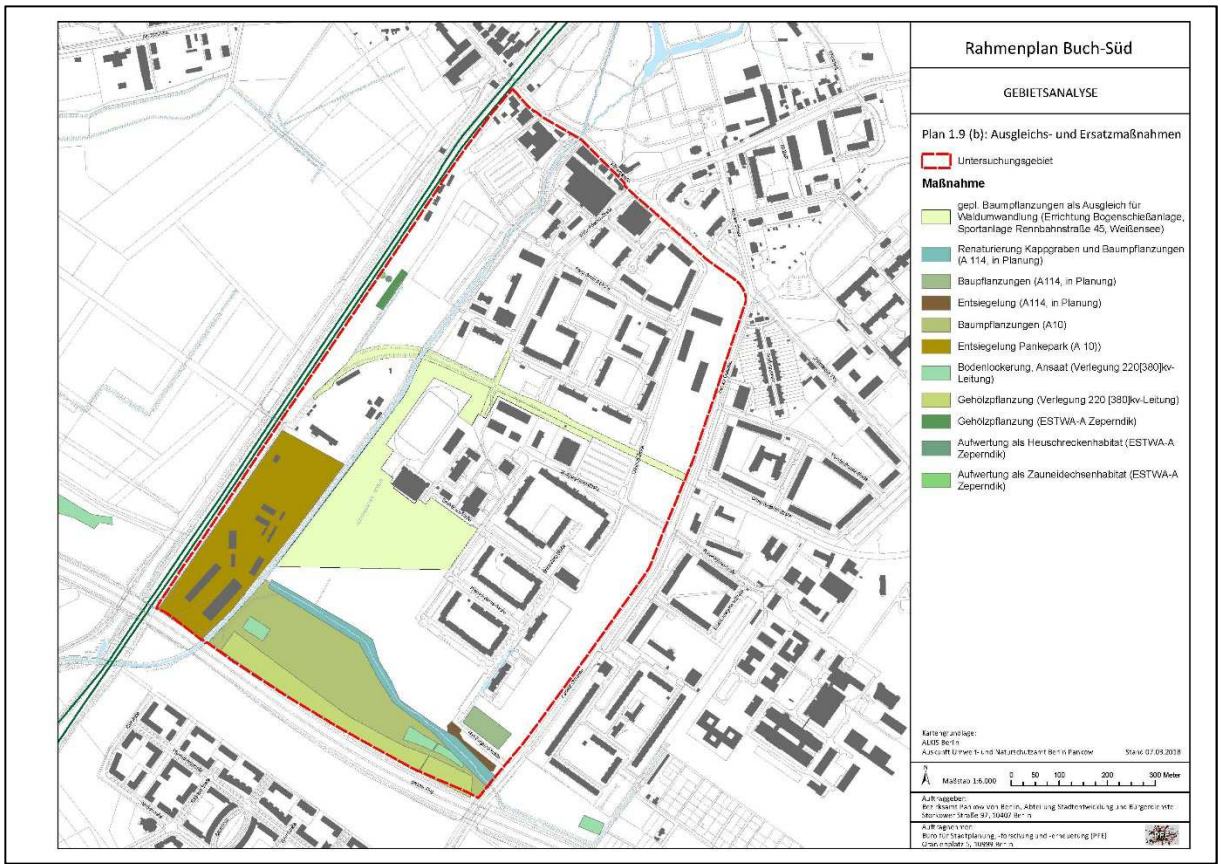


Abbildung 36: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
[s.a. Plan 1.9 (b) im Anhang A Kartenband]

Wasser

Die Panke ist durch einen Senatsbeschluss vom Oktober 2018 berlinweit als Überschwemmungsgebiet festgestellt. In Überschwemmungsgebieten gelten eine Reihe besonderer Schutzvorschriften und Restriktionen, die u.a. gewährleisten sollen, dass das Schadenspotential beispielsweise durch die Errichtung neuer Gebäude nicht erhöht wird, das Wasser frei abfließen kann und Retentionsraum nicht verloren geht. Die Panke soll darüber hinaus zwischen der Fußgängerbrücke an der Walter-Friedrich-Straße und dem Kappgraben renaturiert werden.[17]

Bei der Renaturierung des Kappgrabens handelt es sich um die Erbringung einer Kompensationsleistung für den Ausbau der A-114 in Form einer Naturschutzmaßnahme im Bezirk Pankow (vgl. Feststellungsentwurf 04/2017). Die Maßnahme umfassen folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung eines unverbauten, naturnahen Fließgewässern (Gewässertyp Tieflandbach) aus einem naturfernen, verbauten Graben
- Verbesserung der Gesamtstrukturgüte
- Verbesserung des Biotopverbunds insbesondere für an Gewässer lebende Tierarten
- Verbesserung der Bodenfunktion durch Rückbau von Sohl- und Uferbefestigungen
- Strukturanreicherung durch Initialpflanzung von Gehölzgruppen sowie Kompensation der vorhabenbedingten Gehölzverluste.

[17] vgl. Protokoll Berliner Wasserbetriebe 2018 (Anhang B)

Bei Betrachtung des Grundwasserflurabstandes wird deutlich, dass der Abstand zwischen Oberfläche und Grundwasser mit teilweise weniger als 50 cm sehr gering ist. Im gesamten Bereich zwischen den Bahnschienen und der Panke sind hohe Grundwasserstände (0 bis 2,5 m) zu erkennen. Teilweise trifft dieses auch auf Bereiche östlich der Panke zu, z.B. auf Höhe der ehemaligen Berufsschule. Im Falle einer Bebauung ist hier der Baugrund besonders auf seine Eignung zu prüfen. Im restlichen Bereich des Untersuchungsgebiets liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 7 und 40 m.

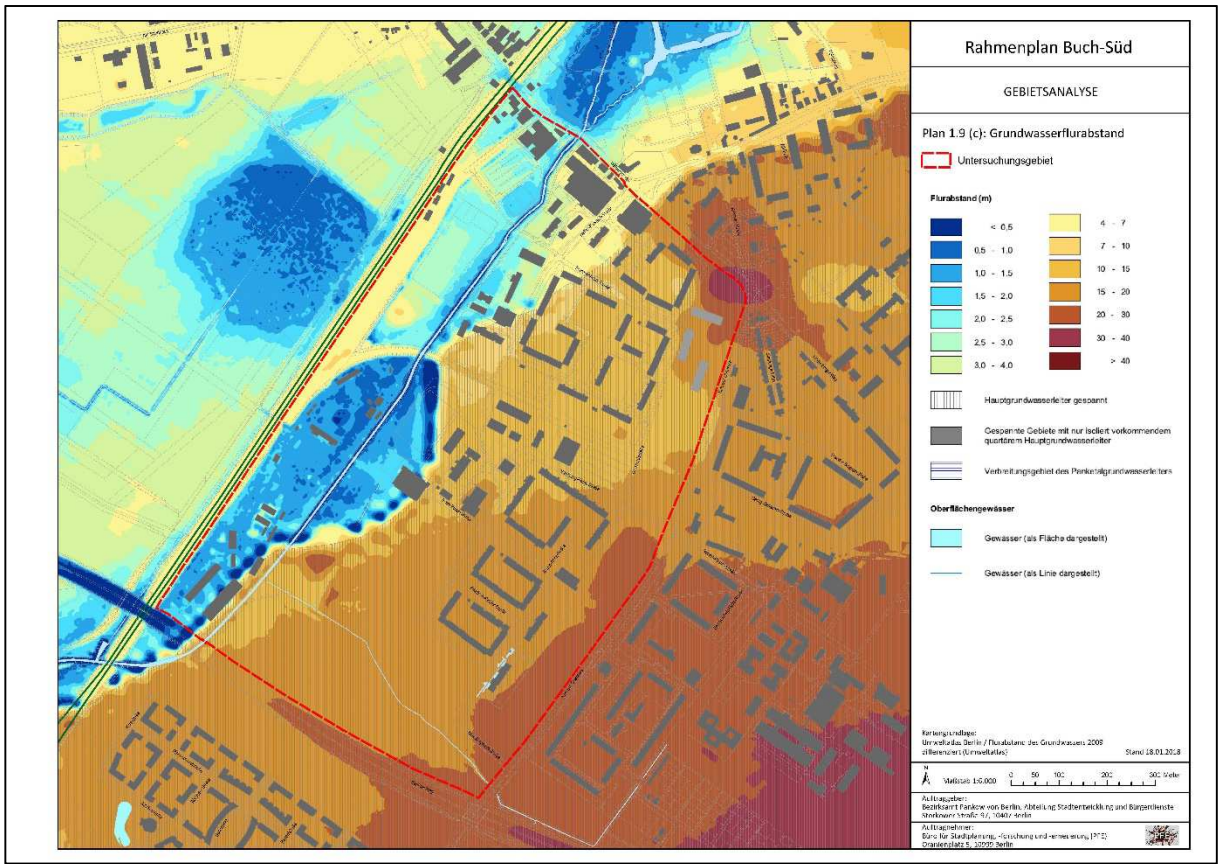


Abbildung 37: Grundwasserflurabstand
[s.a. Plan 1.9 (c) im Anhang A Kartenband]

Boden

Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster wurden über das Umwelt- und Naturschutzamt Pankow bezogen. Mit Unterstützung des Amtes erfolgt eine Einschätzung der Situation. Im Untersuchungsgebiet gibt es drei Flächen mit Altlasten, die in Abbildung 38 (s.a. Plan 1.9 (d) im Anhang A Kartenband) dargestellt sind. Die Fläche 9169, die den südlichen Teil des Pankeparks umfasst, hat Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei der orientierenden Erkundung war keine abschließende Bewertung möglich. Die 7.000 m² große Fläche 15615 westlich des MUF wurde bereits teilsaniert; es gibt aber weitere Anhaltspunkt für eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast. Die 3.180 m² große Fläche 9121 hat ebenfalls Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast. Hier liegen allerdings keine Erkundungsergebnisse vor. [18]

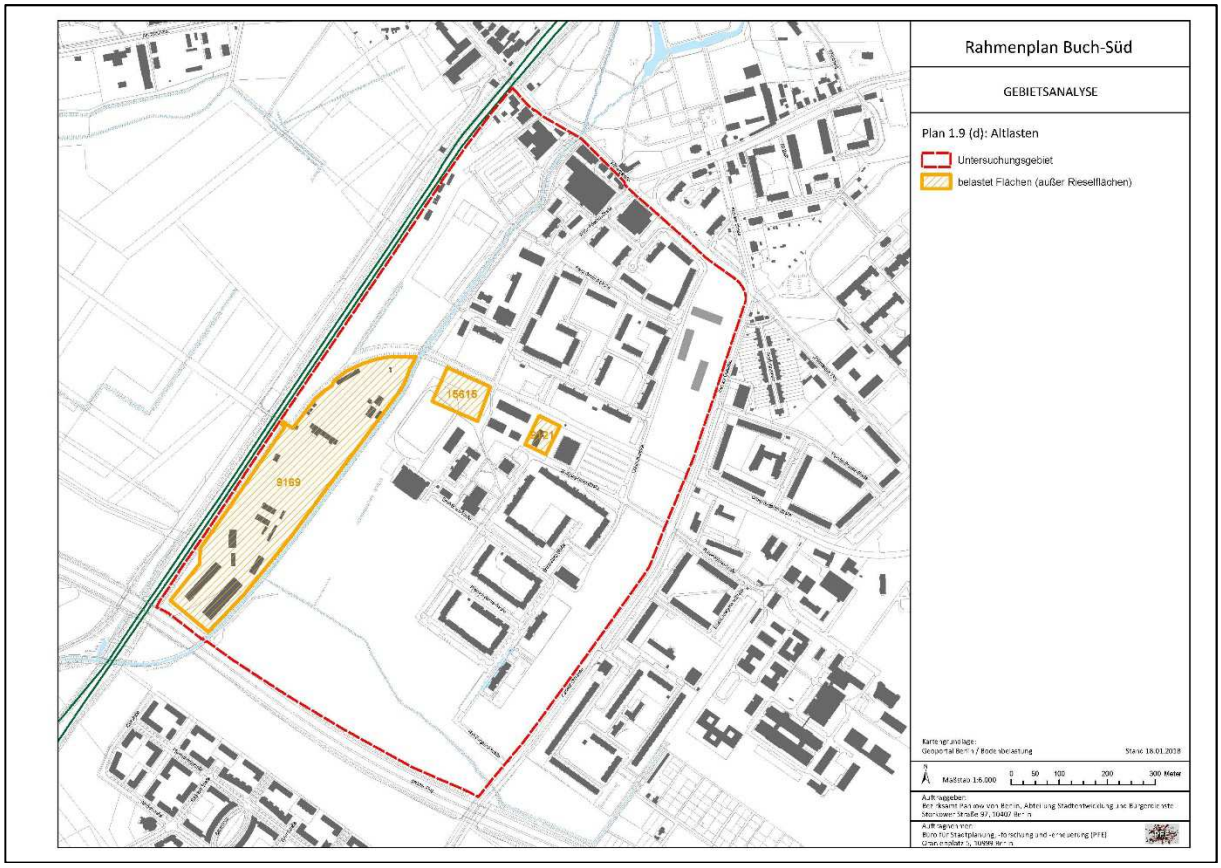


Abbildung 38: Altlasten
[s.a. Plan 1.9 (d) im Anhang A Kartenband]

Nordöstlich der Stelle, an der der Kappgraben in die Panke fließt, sind Moorböden vorzufinden, die eine hohe Schutzwürdigkeit haben.

Die Versiegelung im Gebiet ist, wie Plan 1.9 (e) im Anhang A Kartenband zeigt, sehr unterschiedlich. Die Einzelhandelsflächen an der Wiltbergstraße sind mit einem Versiegelungsgrad von über 70 % am stärksten versiegelt. Weitere stark versiegelte Flächen sind die Parkplätze, die Marianne-Buggenhagen-Schule sowie die beiden südlichen Wohnblöcke (51 – 60%). Die weiteren Wohnblöcke sind etwas weniger versiegelt (41 – 50 %). Die Wohnbereiche mit Zeilenbebauung, der Bereich von

[18] Bodenbelastungskataster Berlin

MUF und Schwimmhalle, der ehemalige Berufsschulstandort und das THW-Gelände weisen eine mäßige Versiegelung auf (11-30 %), die restlichen Grünflächen nur eine sehr geringe (0 – 10 %).

Klima

Auf den unbebauten Grünflächen in und um das Gebiet gibt es einen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom mit einem Mittelwert von 150 -< 200 m³/s bzw. 100 -< 200 m³/s. Geringere Werte liegen in den Wohnblöcken vor. Kaltluftleitbahnen oder Luftleit- und Ventilationsbahnen laufen nicht durch das Gebiet (s. Plan 1.9 (f) im Anhang A Kartenband).

Lärmimmissionen

Das Untersuchungsgebiet wird allseitig durch Verkehrslärmimmissionen beeinträchtigt. Die größten Beeinträchtigungen entstehen durch die südlich verlaufende Autobahn und die westlich verlaufende Bahnstrecke (S-Bahn, Regionalverkehr). Hierdurch ist insbesondere die Baupotentialfläche Buch IV und der Bereich zwischen Panke und Bahnanlagen betroffen. Hier liegen der Gesamtlärm (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) in großen Teilen zwischen 65 und 70 dB(A). Die dargestellten Immissionen der Autobahn im Bereich von Buch IV entsprechen nicht der Realität, da die inzwischen errichtete Lärmschutzwand in die Berechnung noch nicht eingeflossen ist. Eine Aktualisierung wird nach Aussage von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erst in 2022 erfolgen. Die Immissionen werden somit geringer sein. Weitere Lärmquellen sind die Karower Chaussee und die Wiltbergstraße. Daher ist ein Lärmgutachten in Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich.

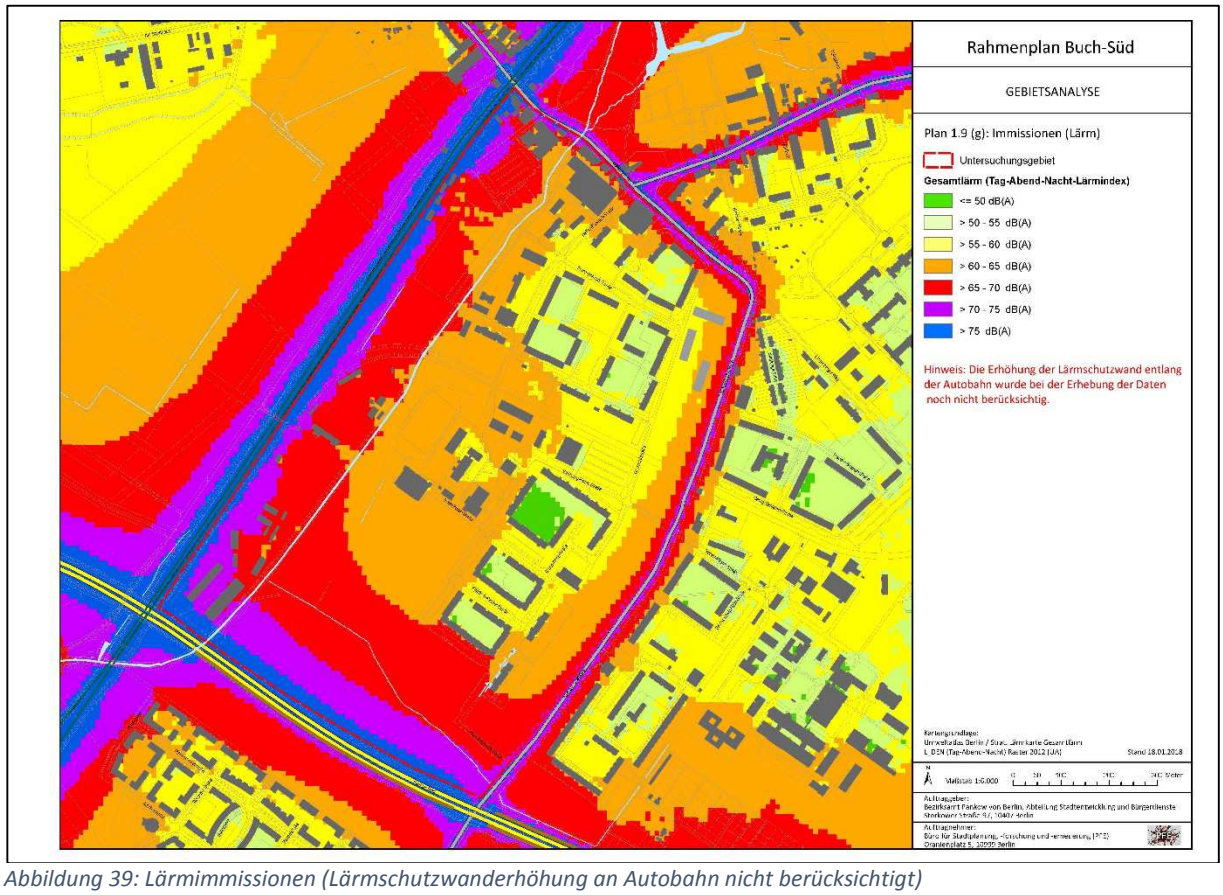


Abbildung 39: Lärmimmissionen (Lärmschutzwanderhöhung an Autobahn nicht berücksichtigt) [s.a. Plan 1.9 (g) im Anhang A Kartenband]

1.10 Technische Infrastruktur

Zur Bewertung der technischen Ver- und Entsorgung ist über das Portal infreSt Abfrage einzelner Leitungsträger erfolgt. Der Verlauf der wesentlichen Leitungen kann der Abbildung 40 (s.a. Plan 1.10 (a) im Anhang A Kartenband) entnommen werden.

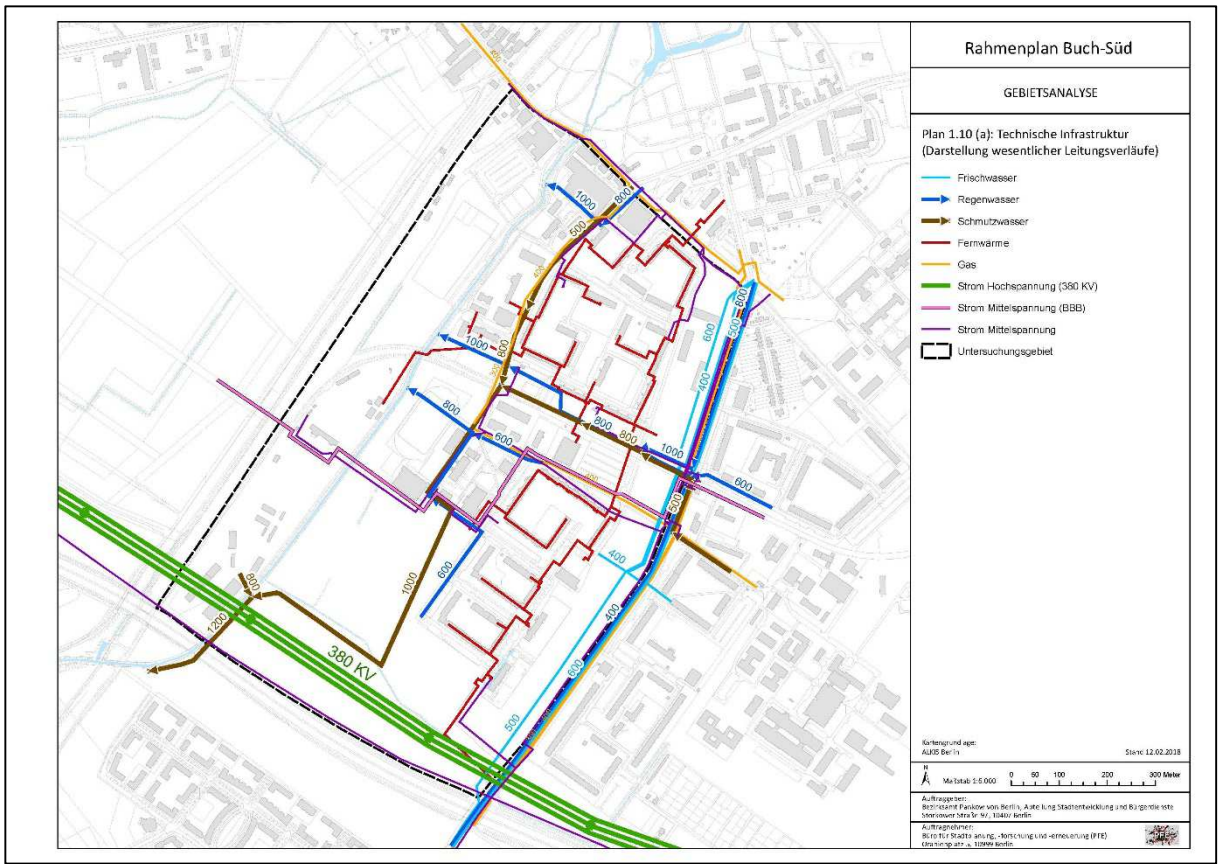


Abbildung 40: Technische Infrastruktur (Darstellung wesentlicher Leitungsverläufe)
[s.a. Plan 1.10 (a) im Anhang A Kartenband]

Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutz- und Regenwasser wird über eine Trennkanalisation abgeführt. Das gesamte abzuführende Regenwasser wird an drei Stellen in die Panke geleitet. Dabei weisen die entsprechenden Kanäle Nennweiten von 800 bis 1000 mm auf.

Das aufkommende Schmutzwasser wird über den Hauptabwasserkanal mit einer Nennweite von 1.000 mm im Bereich der Walter-Friedrich-Straße sowie der Wohnungsbaupotentialfläche von Buch IV in südlicher Richtung abgeführt. Noch weiter südlich verläuft dieser Kanal parallel zur Panke und weist durch weiteres Schmutzwasser vom THW-Gelände sogar eine Nennweite von 1.200 mm auf. Die Leitung liegt in 6 m Tiefe und wurde im Jahr 1999 in geschlossener Bauweise mit Vortriebsrohr gebaut. Die Lage dieser Leitung in Buch IV erfolgte auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs in den 1990er Jahren. Der Leitungsträger Berliner Wasserbetriebe (BWB) gibt an, dass die Leitung von Bebauung freizuhalten ist und von Fahrzeugen mit 26 Tonnen erreichbar sein muss. Aufgrund des relativ jungen Alters und einer noch lang anzunehmenden Nutzungsdauer ist eine Verlegung nicht zu empfehlen. Für den Fall, dass eine Verlegung doch angestrebt wird, werden die Kosten für den Abschnitt der Wohnbaupotentialfläche von der Wolfgang-Heinz-Straße bis zum Kappgraben von Seiten der BWB auf ca. 2 Mio. Euro geschätzt.

Trinkwasser

Im Bereich der ehemaligen Brunnengalerie verlaufen in Nord-Süd-Richtung zwei Haupttrinkwasserleitungen mit Nennweiten von 400 bis 600 mm. Beide Leitungen führen vom Zwischenpumpwerk Buch (ehemaliges Wasserwerk) über das Gelände der Brunnengalerie, parallel zur Karower Chaussee, in unterschiedlichen Abständen, in Richtung Ortsteil Karow. Nach Auskunft der BWB wurden die Leitungen 1987 verlegt und haben eine Lebensdauer von etwa 100 Jahren. Die BWB plant dementsprechend keine Sanierung der Leitungen. Die Tiefe der Leitungen liegt etwa bei 1,2-1,8 m bis zur Rohroberkante. Eine Überbauung ist nicht möglich. In großen Teilen handelt es sich um Asbestzement- oder Graugussleitungen. Diese sind sehr empfindlich, sodass selbst eine Querung in Form von Baustraßen nicht möglich ist. Die Gefährdung durch Baugruben in der Nähe ist hoch. Grundsätzlich ist eine Verlegung der Leitungen möglich. In der Karower Chaussee liegt eine Vielzahl von Leitungen, sodass eine Verlegung der Trinkwasserleitung ggf. neben dem Straßenraum eingeordnet werden muss.

Fernwärme

Gemäß Auskunft des Fernwärmenetzbetreibers Vattenfall ist das gesamte Untersuchungsgebiet an das Fernwärmenetz angebunden. Versorgt werden sämtliche Wohngebäude, öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie der Einzelhandel östlich der Panke. Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen in der Walter-Friedrich-Straße, Groscurthstraße und in deren Verlängerung in der Friedrich-Richter-Straße über Max-Burghardt-Straße bis zur Karower Chaussee. Für den Neubau der MUF ist eine in Planung befindliche Anlage verzeichnet, die an die Bestandsleitung an der Wolfgang-Heinz-Straße anbindet. Das Refugium ist nicht an die Fernwärmeversorgung angebunden. Die ehemalige Berufsschule westlich der Panke (Wiltbergstraße 29g) ist über eine Leitung über die ehemalige Industriebahntrasse an das Fernwärmenetz angebunden.

Gas

Es verläuft eine Gashochdruckleitung mit einer Nennweite von 400 mm ausgehend von der Wiltbergstraße in südlicher Richtung über die Walter-Friedrichstraße sowie westlich vom MUF und verschwenkt dann in östlicher Richtung auf die Wolfgang-Heinz-Straße bis zur Karower-Chaussee. Über diese Leitung werden keine Bereiche des Untersuchungsgebietes versorgt. Gemäß Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) verläuft ausgehend von der Wiltbergstraße eine Niederdruckleitung parallel zur Hochdruckleitung, die jedoch nur die Altbauten an der Walter-Friedrich-Straße 8 bis 10 A versorgt. Eine weitere Niederdruckleitung in der nördlichen Brunnengalerie versorgt das Refugium.

Strom

Grundsätzlich verfügen zwei Netzbetreiber über Anlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Am prägnantesten sind die Hochspannungsfreileitungen im Bereich südlich des Kappgrabens. Sie sind Teil des in Planung befindlichen 380-Kilovolt-Nordrings zwischen den Brandenburger Umspannwerk Neuenhagen und Wustermark. Die Hochspannungsleitung dient in erster Linie der Versorgung des Großraums Berlins, und nicht unmittelbar dem Untersuchungsgebiet. Betrieben werden sie vom Leitungsträger 50hertz. Im Rahmen des Netzausbaus soll die Spannung auf der Trasse von 220 KV auf 380KV erhöht werden. Im Bereich Buch ist der Umbau bereits erfolgt. Um Redundanz zu gewährleisten, sind die Kabelstränge nur zu Hälfte ausgelastet. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen zwei Masten. Die Freileitungen verfügen über einen im Grundbuch eingetragenen Schutzstreifen von bis 37 m zu beiden Seiten der Trassenachse. Im Bereich der Masten fällt der Schutzstreifen geringer aus, da windbedingtes aufschwingen der Leitungen weniger stark ist. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Unter- bzw. Überbauung eingeschränkt. Nur Nutzungen, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Per-

sonen ermöglichen (z.B. Lagerhallen), und Gebäudehöhen, die mindesten 5 m Abstand zu den Freileitungen einhalten, sind genehmigungsfähig. Dabei müssen die Masten dauerhaft zugänglich bleiben. Da der Bereich südlich des Kappgrabens als Ausgleichsfläche planfestgestellt ist, können Bebauung ohnehin nicht realisiert werden ohne den Planfeststellungsbeschluss zu ändern. Aber auch das Anpflanzen von Bäumen im Rahmen von Ausgleichstätigkeiten ist beschränkt. Dabei ist auch die maximale Aufwuchshöhe von Bäumen außerhalb des Schutzstreifens zu beachten, um bei möglicher Fällung keine Konflikte mit den Leitungen zu erzeugen.

Der zweite Leitungsträger Vattenfall verfügt ausschließlich über Erdleitungsbestände im Untersuchungsgebiet. Eine wichtige in Ost-West-Richtung verlaufende Mittelspannungstrasse gewährleistet den ansteigenden Energiebedarf auf dem Campus Berlin-Buch. Sie dient nicht der Versorgung des Untersuchungsgebietes. Diese Leitung verläuft von der ehemaligen Berufsschule im Westen über die Ernst-Busch- und Wolfgang-Heinz-Straße bis zum Campusgelände. Ein Mittelspannungsstromnetz zur Versorgung des Untersuchungsgebietes spannt sich ausgehend von der Wiltbergstraße über Walter-Friedrich-Straße und Groscurthstraße, westliche am neugebauten MUF vorbei bis zur ehemaligen Berufsschule im Westen und bis zur Wohnbebauung im südlichen Teilbereich. Einige Leitungen verlaufen dabei in den Kellergeschossen der Wohngebäude. Über einige im Untersuchungsgebiet verteilte Transformatoren wird auf Niederspannung umgewandelt.

Telekommunikation

Ein umfassendes Leitungsnetz des Leitungsträgers Telekom gewährleistet die Versorgung des gesamten Untersuchungsgebietes. Einer besonderen Bedeutung wird dem Telekomgebäude an der Wolfgang-Heinz-Straße 51 beigemessen. Gemäß Auskunft der Telekom ist es als Relikt der ehemaligen DDR Telekommunikationstechnik gegenüber den heutigen Ansprüchen deutlich überdimensioniert. Für eine künftige Bebauung des Grundstückes muss die Funktion für die Telekom verbleiben, kann aber in einen deutlich kleineren Baukörper integriert werden.

Planung

Um auf den Flächen der Brunnengalerie Baufreiheit zu erhalten, müssen die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wasserleitungen verlegt werden. Für das nördliche Baufeld mit einer Nord-Süd Ausdehnung von ca. 400 m ermittelt die BWB überschlägig ca. 1 Mio. € nur für den unbefestigten Bereich. Beim Einbau im Straßenraum ist mit zusätzlichen Kosten zu rechnen. Für eine Neutrassierung im südlichen Teilbereich sind von der BWB für ca. 800 m überschlägig 1,5 Mio. € veranschlagt worden (inkl. querende Leitung). Hierbei handelt es sich, wie nördlichen Teilbereich, um eine erste grobe Schätzung nach Richtwerttabellen.

Mit der BIM als Flächeneigentümerin und den Berliner Wasserbetrieben wurde die Frage einer möglichen Neuordnung und Bündelung erörtert. Aufgrund der Abhängigkeiten und dem Bestand weiterer Medientrassen in der Brunnengalerie (Gas, Telefon etc.) wurde gemeinsam mit den Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) sowie für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und dem Bezirksamt entschieden, einen Raumverteilungsplan erarbeiten zu lassen. Dieser soll Aufschluss über die Möglichkeiten und Kosten der Verlegung bzw. Bündelung möglichst nahe entlang der Karower Chaussee geben. Im Rahmenplan wurde dem Platzbedarf für die Verlegung durch die Freihaltung eines 10 m breiten Streifens parallel zur Karower Chaussee entsprochen.

2 Nutzungs- und Strukturkonzepte

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden die vorhandenen Einschränkungen und Rahmenbedingungen (=Bindungen) in einer Karte aufgezeigt (s. Abbildung 42). Auf dieser Grundlage erfolgt die Identifizierung von Potentialflächen. Für die größeren Potentialflächen werden anschließend drei unterschiedliche Nutzungs- und Strukturvarianten entwickelt, die kleineren Nachverdichtungspotentiale werden erst bei der Entwicklung des endgültigen Bebauungs- und Nutzungskonzept (Kapitel 3) detaillierter ausgearbeitet.

2.1 Leitbild ISEK

Das Leitbild aus dem ISEK zeigt, dass die Fläche der Brunnengalerie sowie die Fläche Buch IV für die Schaffung von Wohnraum und/oder Gewerbe vorgesehen sind. Der Bereich zwischen der S-Bahntrasse und der Panke sollen laut Leitbild als Grün- und/oder Sportfläche qualifiziert werden. Die ehemalige Industriebahn ist als Bestandteil des übergeordneten Wegesystems auszubauen und einige weitere Wege innerhalb des Untersuchungsgebiets des örtlichen Wegesystems bedürfen ebenfalls einer Qualifizierung. Der P+R-Parkplatz ist in räumlicher Nähe zum S-Bahnhof beizubehalten.

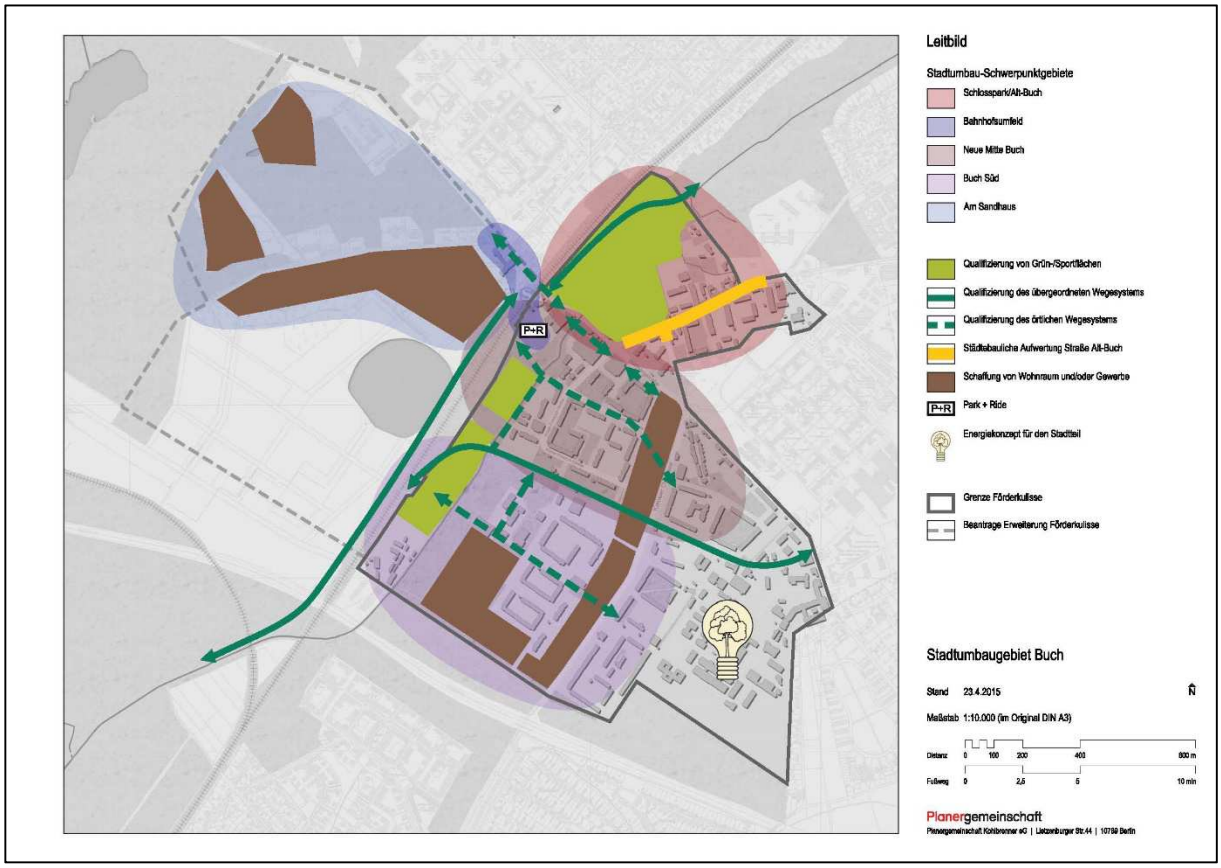


Abbildung 41: Leitbild ISEK Buch 2014
[nicht im Kartenband enthalten] *(Quelle Planergemeinschaft eG)*

In der Berlin Strategie, Stadtentwicklungskonzept 2030 (Stand März 2015) wird Berlin-Buch als einer von zehn Transformationsräumen unter dem Motto „Buch - lokal trifft global“ benannt. Es wird auf das außergewöhnlich gut vernetzte Stadtquartier mit den Funktionen für Wirtschaft, Forschung und Wohnen hingewiesen. Die Fortsetzung und Aktualisierung der Berliner Raumstrategie (2019) bestätigt die Schwerpunktsetzung für den Raum Buch – Buchholz Nord als „Raum für Wirtschaft und Wissenschaft für morgen“ mit der Zielsetzung einen attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten zu schaffen.

2.2 Bindungen

Aufgrund der im ISEK vorgegeben Planungsziele, sowie die in der Analyse in Kapitel 1 ermittelten Einschränkungen durch z.B. naturschutzrechtliche Belange und vorhandenen Leitungen ergeben sich eine Reihe von Bindungen, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Zusammenfassend werden folgende Bindungen und Rahmenbedingungen für die weitere Planung berücksichtigt (Abbildung 42 oder auch Plan 2.2 (a) im Anhang A Kartenband):

Grün- und Freiflächen; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Entwicklung des Pankeparks als durchgehender Grünzug mit Angeboten im Bereich Sport und Gesundheit
2. Renaturierung der Panke
3. Renaturierung des Kappgrabens
4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen südlich des Kappgrabens und auf der Fläche des THW

Soziale Infrastruktur:

5. Bau des BIZ Wiltbergstraße/Karower Chaussee
6. Sanierung IB-Kita Friedrich-Richter-Straße 36-38
7. Sicherung aller bestehenden Grundstücke für die soziale Infrastruktur (Ausnahme: ehemalige Kita Walter-Friedrich-Straße 8-10 (zzt. Nutzung als Musikschule/ ergänzt durch eine mittelfristige Übergangsnutzung für die Region 4 des Regionalpädagogischen Dienstes); Ersatzstandort für Kita im Untersuchungsgebiet vorzusehen)
8. Neubau Gemeinschaftsschule (Standort steht nicht fest)[19]
9. Sanierung Pankesportplatz am heutigen Standort

Technische Infrastruktur:

10. Abwasserleitung Buch IV
11. Druckwasserleitung auf der Brunnengalerie (Nord-Süd-Verlauf kann verlegt werden; Ost-West-Querung muss bleiben) – Freihaltestreifen von 10 m parallel zur Karower Chaussee
12. Schutzstreifen/Abstand zur Hochspannungsleitung
13. Regenrückhaltebecken südöstlich P&R-Platz

Mobilität:

14. Entwicklung einer Rad- und Fußwegeverbindung auf der alten Industriebahntrasse
15. P&R-Platz in Nähe des S-Bahnhofs
16. Entwicklung einer Mobilitätsstation und einer Fahrradabstellanlage bzw. Fahrradparkhauses

Sonstiges:

17. Kaufoption für nicht betriebsnotwendige DB-Flächen
18. Erhalt der bestehenden Wohngebäude
19. Sicherung Einzelhandel entlang Wiltbergstraße
20. Entwicklung des 3. Bauabschnitt der Schlossparkpassagen
21. Telekomstandort (Integration in neuem Gebäude möglich)

[19] Hierbei ist anzumerken, dass zunächst von dem Neubau einer ISS ausgegangen wurde und erst am Ende der Bearbeitungszeit des Rahmenplans Bedarf einer Gemeinschaftsschule angemeldet wurde (s. Kapitel 1.6)

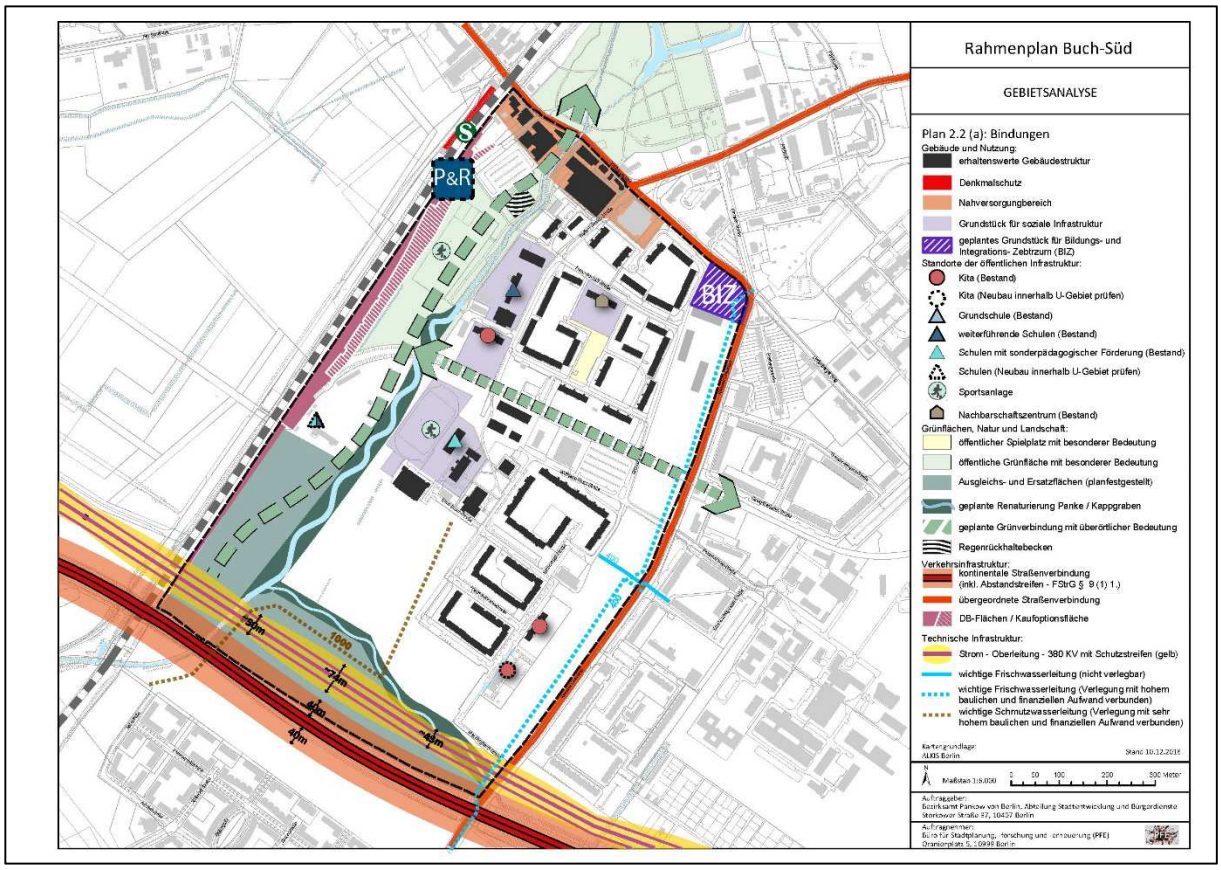


Abbildung 42: Städtebauliche Bindungen
[s.a. Plan 2.2 (a) im Anhang A Kartenband]

2.3 Potentialflächen

In Abbildung 43 (s.a. Plan 2.3 (a) im Anhang A Kartenband) sind die identifizierten Potentialflächen für öffentliche Infrastruktur, Wohnen und Gewerbe dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen Flächen, die zurzeit bebaut und Flächen, die unbebaut sind. Insgesamt wurden Potentialflächen mit einer Größe von insgesamt etwa 31,2 ha lokalisiert, davon sind 24,3 ha derzeit unbebaut und 6,9 ha baulich genutzt. Die größten unbebauten Potentiale mit zusammen 21,5 ha befinden sich auf der Brunnengalerie und auf der Fläche von Buch IV. Die weiteren unbebauten Potentialflächen befinden sich in Streulagen und sind teilweise noch mit Nutzungen (z.B. Stellplatzanlage) belegt. Darunter kann die Stellplatzanlage südlich der ehemaligen Industriebahntrasse vergleichsweise kurzfristig entwickelt werden, da die Fläche bereits an die Howoge übertragen wurde. Nördlich der Industriebahntrasse sind Nachverdichtungspotentiale mit einer Gesamtgröße von etwa 1 ha dargestellt. Ein weiteres großflächiges Potential bietet die Fläche der P&R-Anlage sowie die des ehemaligen Güterbahnhofs, der in Teilen jedoch bebaut ist. Bei der P&R-Anlage ist anzumerken, dass die Fläche nur in Anspruch genommen werden kann, wenn ein Ersatzstandort für die Stellplätze gefunden wird. Potentiale stellen auch die teilweise bebauten Flächen der ehemaligen Berufsschule (westlich der Panke), die stillgelegte BSR-Betriebsstelle (Walter-Friedrich-Straße 24), der Telekom-Liegenschaft mit dem angrenzenden Grundstück der Werkschule (Wolfgang-Heinz-Straße 47 und 51), des Norma-Verbrauchermarktes (Friedrich-Richter-Straße 14), der Musikschule bzw. ehemaligen Kita (Friedrich-Richter-Straße 8-10; Ersatzstandort für eine Kita im Untersuchungsgebiet erforderlich) und des Einzelhandels-Grundstücks an der Wiltbergstraße dar. Für letztere ist bereits der dritte Bauabschnitt im Bau. Während sich ein großer Teil der unbebauten Potentialflächen bereits im Eigentum des Landes bzw. Bezirks oder von Wohnungsunternehmen befindet, sind bei den bebauten Flächen lediglich die ehemalige Kita und Berufsschule im Landeseigentum, sodass für die anderen Flächen zur Potentialaktivierung ein Grundstückserwerb notwendig werden könnte.

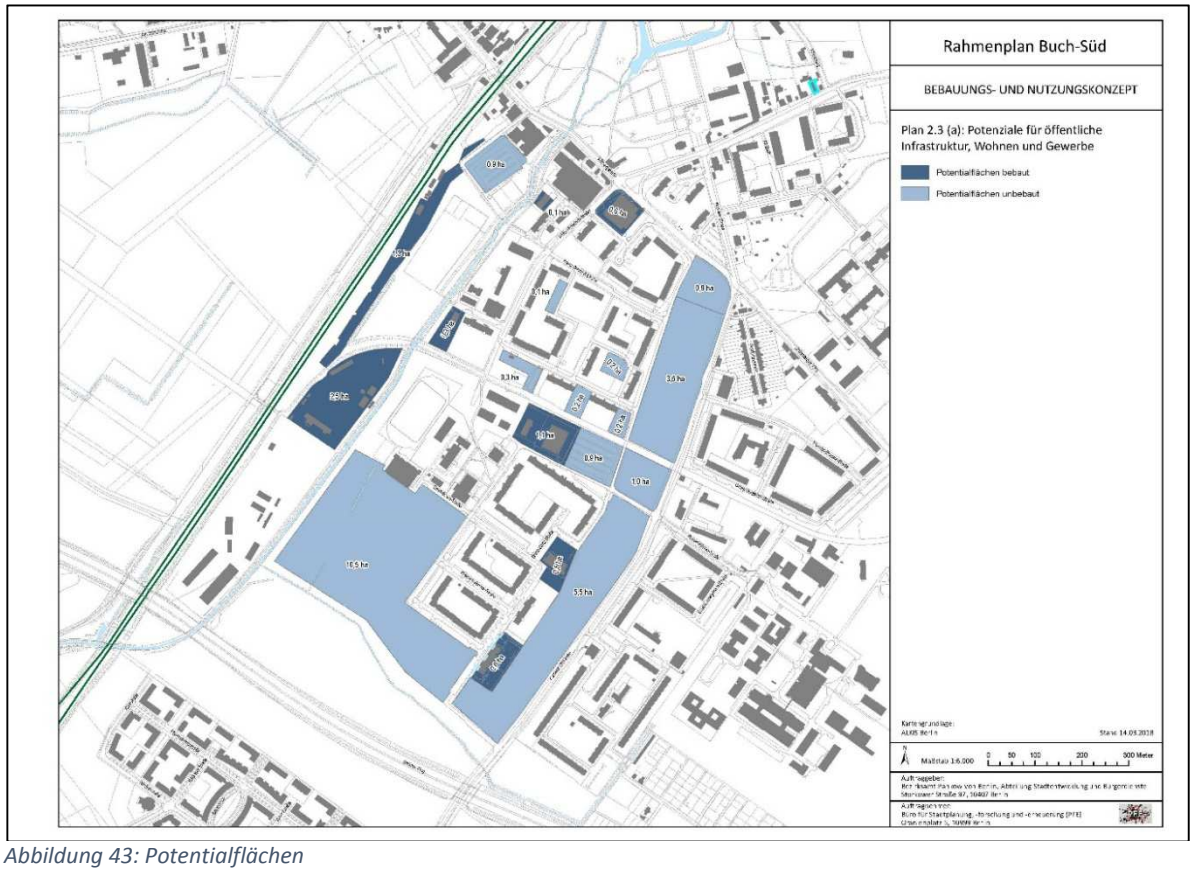


Abbildung 43: Potentialflächen
[s.a. Plan 2.3 (a) im Anhang A Kartenband]

2.4 Varianten der Nutzungs- und Strukturkonzepte

Nach der Bestandsaufnahme und der Eruierung von Potentialflächen wurden zunächst grobe Nutzungs- und Strukturkonzepte entwickelt, die drei unterschiedliche Varianten der möglichen Entwicklung des Untersuchungsgebiets zeigen. Die Konzepte stellen die Nutzungen der Bauflächen mit Angaben zu Wohneinheiten sowie Grün- und Freiflächen und wichtige Verkehrs- und Wegeverbindungen dar. Anhand dieser groben Konzepte wurden verschiedene Beratungen mit den Fachverwaltungen des Senats, des Bezirks und wichtigen lokalen Akteuren sowie eine Bürgerveranstaltung durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse erfolgte die Erarbeitung einer Vorzugsvariante, auf deren Grundlage dann das Bebauungs- und Nutzungskonzept entwickelt wurde.

Im Untersuchungsgebiet geht es darum, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnungsbau- und gewerblichen Flächen herzustellen. Die Flächenbedarfe an beide Nutzungen sind hoch. Wohnbauflächen werden berlinweit aufgrund steigender Einwohnerzahlen dringend benötigt, die Nachfrage an Gewerbeflächen ist in Folge dessen ebenfalls hoch. In Buch werden gewerbliche Flächen vor allem für die Erweiterung des Campus Berlin-Buch (CBB) benötigt, der an seinem heutigen Standort enorme Kapazitätsengpässe hat. Darüber sucht der Campus einen Standort für ein Boardinghouse, das für Gastwissenschaftler und Mitarbeiter Wohnmöglichkeiten in Campusnähe bietet. Bei den Varianten sollte ebenso die Einordnung einer Schule (ISS)[20] berücksichtigt werden.

Allen Varianten ist gemein, dass nur die großen Potentialflächen mit neuen Nutzungen ausgewiesen werden.[21] Für das Nutzungsmaß der Wohnbau- und Mischgebietsflächen wird in dieser Phase pauschal eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 angenommen. Die Berechnung der Wohneinheiten erfolgt in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die notwendigen Verkehrsflächen, Flächen für Kindertagesstätten und öffentliche Grünflächen sind in die Berechnungen eingeflossen. Für Mischgebietsflächen wird ein Wohnbauflächenanteil von 50 % angenommen.

In Absprache mit dem Bezirk und der CBB wird der südliche Bereich der Brunnengalerie aufgrund seiner direkten Nähe zum Campus in allen Varianten für die Campuserweiterung vorgesehen. Darüber hinaus ist der Pankepark weitgehend von einer Bebauung freigehalten. Ausgehend vom Pankepark bleibt die ehemalige Industriebahn als Grünzug erhalten. Im Bereich von Buch IV sind Erweiterungsflächen Richtung Panke in helleren Farbtönen dargestellt. Diese gehen über die im WoFIS und Pankower Wohnbaukonzept dargestellten Flächen hinaus.

Am 16.05.2018 fand eine Bürgerwerkstatt mit dem Ziel statt, interessierten Bürgerinnen und Bürgern den aktuellen Stand der Bestandsaufnahme und -analyse sowie die drei mögliche Varianten eines Nutzungs- und Strukturkonzepts vorzustellen. Die Bucher Bürgerinnen und Bürger hatten im Rahmen eines World-Cafés die Möglichkeit, die drei Varianten jeweils in Kleingruppen zu diskutieren sowie Stärken, Schwächen und allgemeine Hinweise zu äußern. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt, die in einer Dokumentation zusammengefasst sind (siehe Anhang C), stellen eine wichtige Orientierung bei der Erarbeitung der Vorzugsvariante des Nutzungs- und Strukturkonzepts dar.

In einer Steuerungsrunde am 30.05.2018 hatten die Teilnehmer aus den verschiedenen Verwaltungsfachabteilungen des Senats und des Bezirks sowie Vertreter der CBB die Gelegenheit Hinweise und Anmerkungen, sowie Stärken und Schwächen zu den einzelnen Nutzungs- und Strukturkonzepten zu

[20] In der Phase der Entwicklung und Diskussion der Varianten ging es um die Einordnung einer ISS. Der Bedarf an einer deutlich mehr Fläche beanspruchenden Gemeinschaftsschule wurde erst zu einem späteren Zeitpunkt angemeldet.
[21] Kleiner Nachverdichtungspotentiale in den bereits bebauten Arealen werden erst im Bebauungs- und Nutzungskonzept und nach Absprache mit den Eigentümern (HOWOGE und den Genossenschaften) ausgewiesen.

geben. Die wesentlichen Aussagen werden im Folgenden bei den einzelnen Nutzungs- und Strukturkonzepten dargestellt.

Variante 1

In Variante 1 ist die Campuserweiterung mit insgesamt 9,9 ha (bzw. 10,8 ha mit Erweiterungsflächen) auf der südlichen Brunnengalerie sowie entlang des Kappgrabens vorgesehen. Für Wohnungsneubau sind in dem verbleibenden Bereich von Buch IV, der nördlichen Brunnengalerie und östlich des MUF 9,2 ha (bzw. 10,7 ha) vorgesehen. Zwischen der nördlichen und südlichen Brunnengalerie soll ein Boardinghouse entstehen, angrenzend daran ein kleines Mischgebiet für die Nahversorgung. Eine weitere Ergänzung der Einzelhandelsversorgung wird auf dem heutigen P&R-Platz vorgeschlagen. Der Schulstandort wird in dieser Varianten auf der Fläche der ehemaligen Berufsschule verortet. Ein Ersatzstandort für den südlichen Kitastandort wird angrenzend an das BIZ vorgeschlagen.

Insgesamt sind bei einer GFZ von 1,5 maximal etwa 1.270 Wohneinheiten möglich, die mit ca. 2.540 Einwohnern den Bedarf an 115 Kita- und 140 Grundschulplätzen auslösen.

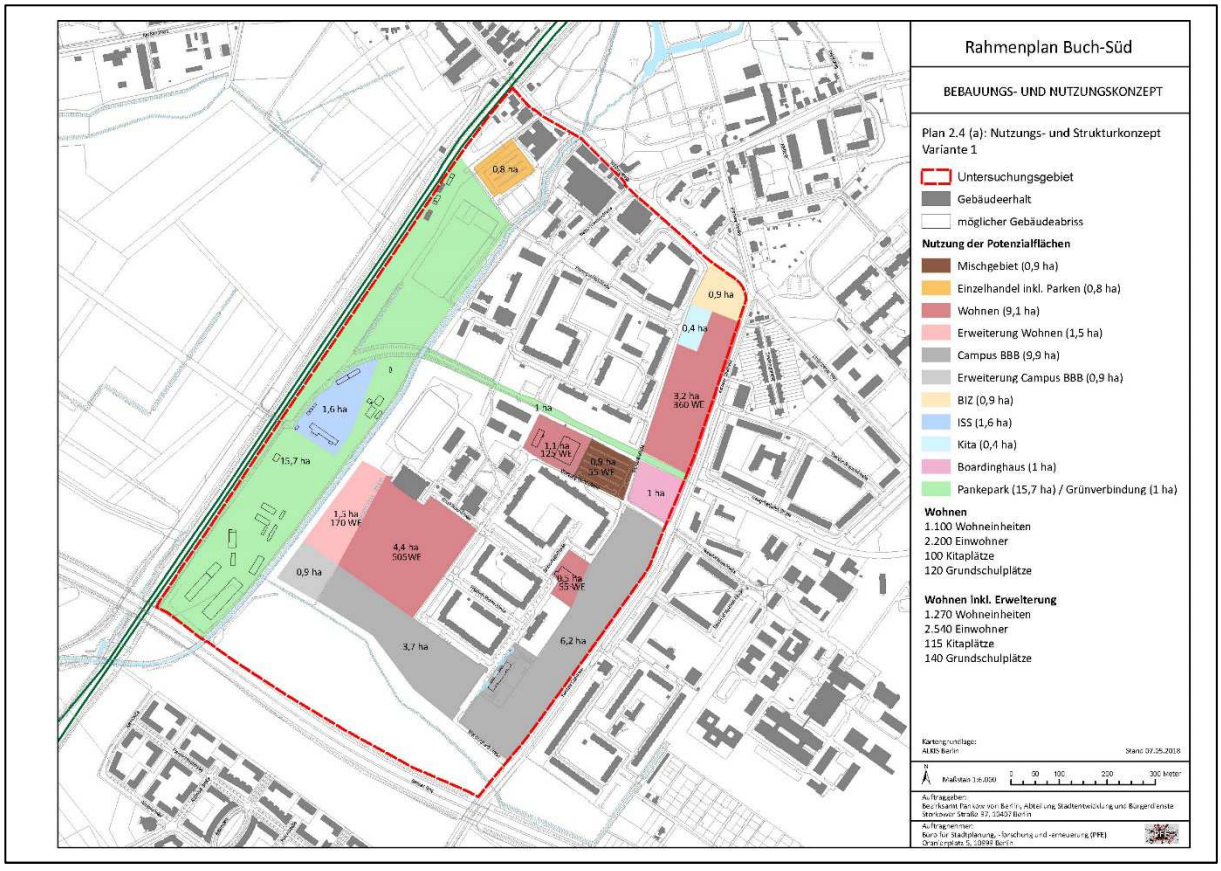


Abbildung 44: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 1
[s.a. Plan 2.4 (a) im Anhang A Kartenband]

Variante 2

In Varianten 2 liegt der Schwerpunkt des Wohnungsneubaus auf der Flächen Buch IV sowie der Fläche östlich des MUFs mit insgesamt 10,1 ha (bzw. 12,5 ha mit Erweiterungsfläche). Die Campuserweiterung zieht sich mit insgesamt 9,6 ha über die komplette Brunnengalerie, mit Ausnahme einer kleineren Mischgebietsfläche für die Nahversorgung an der Industriebahn. Der Schulstandort ist wie in Variante 1 auf der Fläche der ehemaligen Berufsschule vorgesehen. Das Boardinghouse für die Mitarbeiter des Campus wird auf der Fläche des heutigen P&R-Platzes vorgesehen.

Insgesamt sind bei einer GFZ von 1,5 maximal etwa 1.495 Wohneinheiten möglich, die mit ca. 2.990 Einwohnern den Bedarf an 135 Kita- und 160 Grundschulplätzen auslösen.

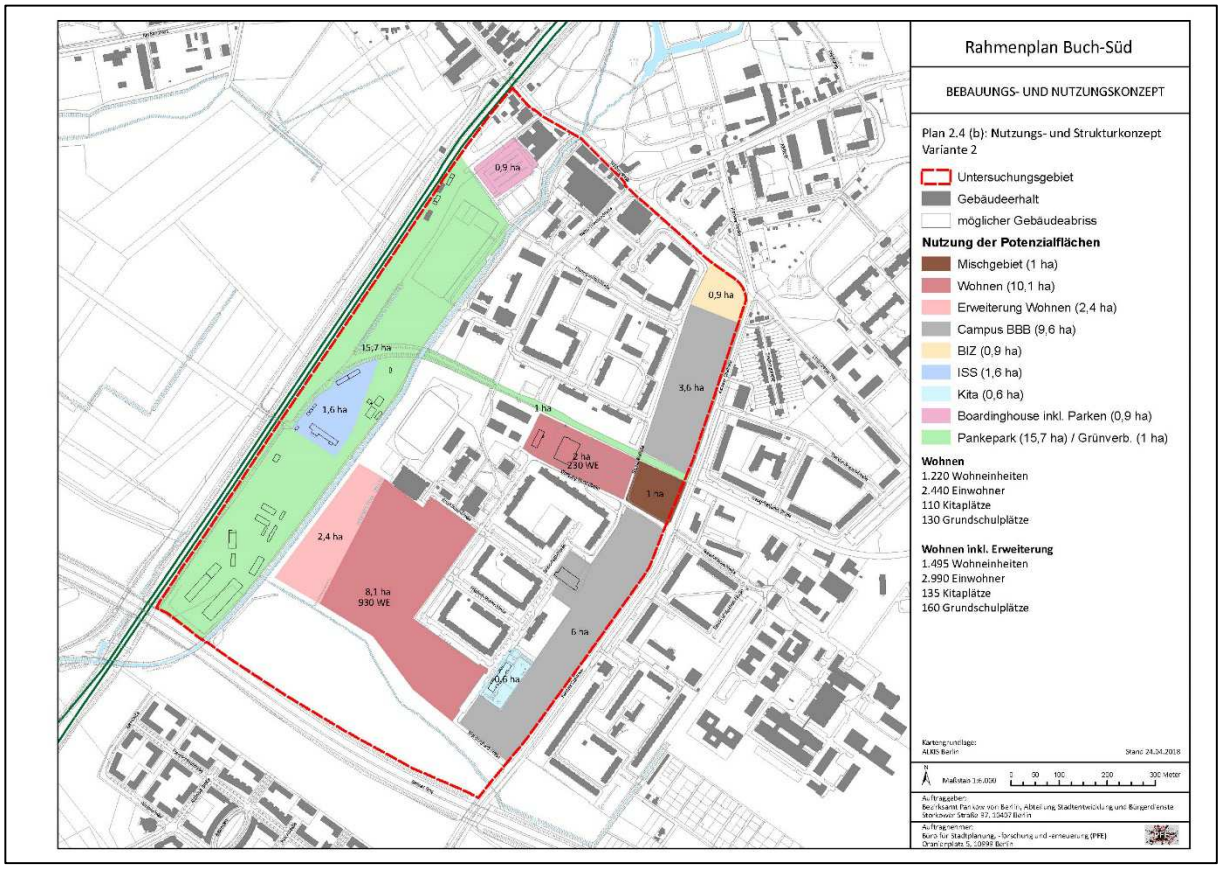


Abbildung 45: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 2
[s.a. Plan 2.4 (b) im Anhang A Kartenband]

Variante 3

Variante 3 hat den größten Anteil an Wohnungsneubauflächen von 11,8 ha (bzw. 14,2 ha mit Erweiterungsfläche) auf der Fläche von Buch IV und der nördlichen Brunnengalerie. Die Erweiterungsflächen für den Campus Berlin-Buch sind mit 7,1 ha auf der südlichen Brunnengalerie vergleichsweise kleiner als in den beiden anderen Varianten. Auf dem heutigen Parkplatz südlich der Industriebahntrasse wird eine Mischgebietsfläche für die Nahversorgung ausgewiesen, das Boardingshouse soll westlich daran angrenzen. Der ISS-Standort wird auf der Fläche des heutigen P&R-Platzes vorgeschlagen.

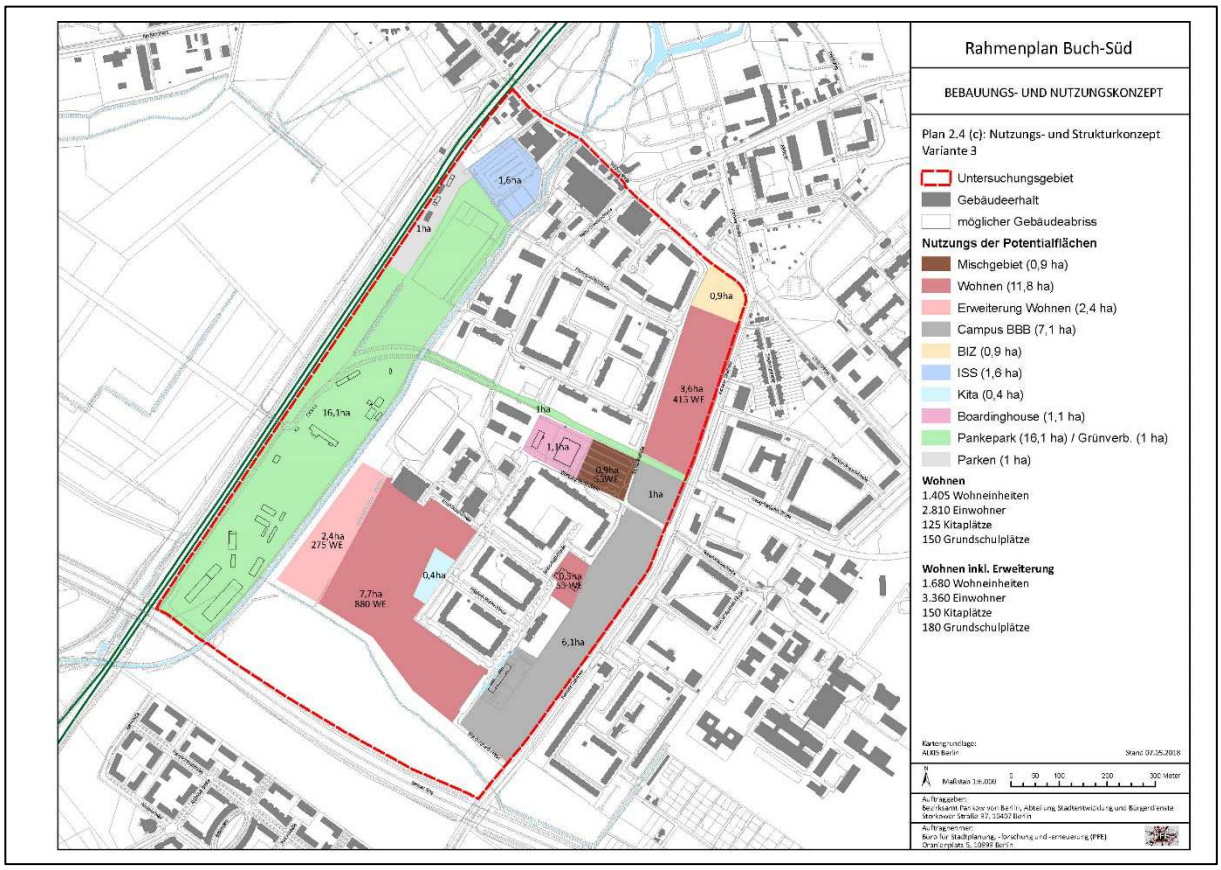


Abbildung 46: Nutzungs- und Strukturkonzept, Variante 3
[s.a. Plan 2.4 (c) im Anhang A Kartenband]

Vorzugsvariante

Bei der Entwicklung der Vorzugsvariante wurden die Hinweise aus den unterschiedlichen Fachverwaltungen sowie der Bürgerbeteiligung ausgewertet und einbezogen.

Die Erweiterungsflächen Richtung Panke sollen als zukünftige Siedlungsflächen einbezogen werden, um die möglichen Potentiale weitgehend auszunutzen und dem Bedarf entsprechende Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Vorzugsvariante sieht 10 ha gewerbliche Bauflächen für die Erweiterung des Campus Berlin-Buch auf der südlichen Brunnengalerie sowie nördlich entlang des Kappgrabens vor. Die Bereiche auf der südlichen Brunnengalerie eignen sich aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Campus für die Unterbringung von Forschungsgebäuden, Laboren sowie Verwaltungs- und Bürogebäude als direkte Campuserweiterung. Die Flächen nördlich des Kappgrabens wiederum können der Ansiedlung produzierender Unternehmen im Umfeld des Campus dienen. Hierbei müssen die Produktionsbereiche auf der dem Wohnen abgewandten Seite liegen. Dieser Gewerberiegel bildet eine Pufferzone und schirmt so die neuen Wohnbereiche vor den Lärmemissionen der Autobahn ab.

Die für neue Wohnbebauung vorgesehenen Flächen schließen an die bereits vorhandenen Wohnbereiche an. In Buch IV wird das Wohngebiet an der Friedrich-Richter-Straße Richtung Westen arrondiert, die Flächen schließen unmittelbar an den Bereich der sozialen Infrastruktur an. Der Streifen zwischen Industriebahntrasse und Wolfgang-Heinz-Straße ist heute unter- bzw. fehlgenutzt. Dieser wird durch Wohnbauflächen ergänzt, die auch den Standort des MUF in das Wohngebiet einbetten. Auf der nördlichen Brunnengalerie bietet sich in Ergänzung der westlich und östlich angrenzenden Wohnbauflächen ebenfalls die Entwicklung eines Wohngebietes an. Die Wohnnutzung fügt sich gut in die Umgebung des geplanten BIZ auf der Nordspitze der Brunnengalerie ein. Das AWO-Refugium ist nicht als dauerhafte Einrichtung angelegt, sodass die Flächen ab 2020 in Anspruch genommen werden können. Insgesamt können somit in Buch-Süd auf 12,3 ha bei einer maximalen GFZ von 1,5 ca. 1.400 neue Wohneinheiten entstehen.

In den Wohnbauflächen Buch IV und nördliche Brunnengalerie sind zwei Kitas eingeordnet, die als Neubau bereits heute bestehende Bedarfe und aus dem Wohnungsneubau resultierende zusätzliche Bedarfe abdecken sollen. Unmittelbar aus den Wohnungsbaupotentialen resultieren bei der oben angegebenen Dichte 126 Kitaplätze und 150 Grundschulplätze.

Der Bereich zwischen der nördlichen durch Wohnungsbau geprägten Brunnengalerie und der südlichen durch Forschungsgewerbe geprägte Brunnengalerie ist als Mischgebiet eingeordnet, auf dem ein Boardinghaus mit unterlagertem Einzelhandel (für die Nahversorgung) vorgesehen ist. Dieses Areal fungiert als „Gelenk“ bzw. Übergangsbereich zwischen den gewerblichen und Wohnbauflächen. Die dort eingeordneten Einzelhandelsflächen dienen der Nahversorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche und sollen die Funktion des heutigen Einzelhandelsstandorts an der Bruno-Apitz-Straße ersetzen. Durch die Lage unmittelbar an der Karower Chaussee belasten die Zielverkehre nicht die Wohngebiete.

Für eine ISS ist eine Fläche von etwa 1,5 ha erforderlich. Ohne ungedeckte Sportanlagen wird knapp 1 ha Fläche benötigt. In der Vorzugsvariante soll das Schulgebäude mit Sporthalle und Schulhof auf der Fläche des P&R-Platzes errichtet werden. Die Sportfreiflächen sollten im Zusammenhang mit der Sanierung des angrenzenden Pankesportplatzes zu betrachten.[22] Die Stellplätze sollen auf den an-

[22] Laut Aussage des Schulamtes des BA Pankow sind allerdings beim Neubau von Schulen eigene Sportfreiflächen anzulegen, eine Mitnutzung vorhandener Sportflächen ist nur bei Bestandsschulen erwünscht.

grenzenden Bahnflächen nachgewiesen werden, die von der Deutschen Bahn zukünftig nicht mehr benötigt werden. Schüler einer weiterführenden Schule kommen nicht nur aus dem Ortsteil, sondern auch aus entfernteren Bereichen Berlins. Somit ist die Lage unmittelbar am S-Bahnhaltepunkt und in der Nähe der zentralen Bushaltestelle ideal. Gleichzeitig kann ein städtebaulicher Missstand mit einem attraktiven Schulkomplex beseitigt werden. Allerdings ist die Verlagerung des P&R-Platzes Voraussetzung für die Umsetzung, die einen Flächenankauf mit sich zieht.

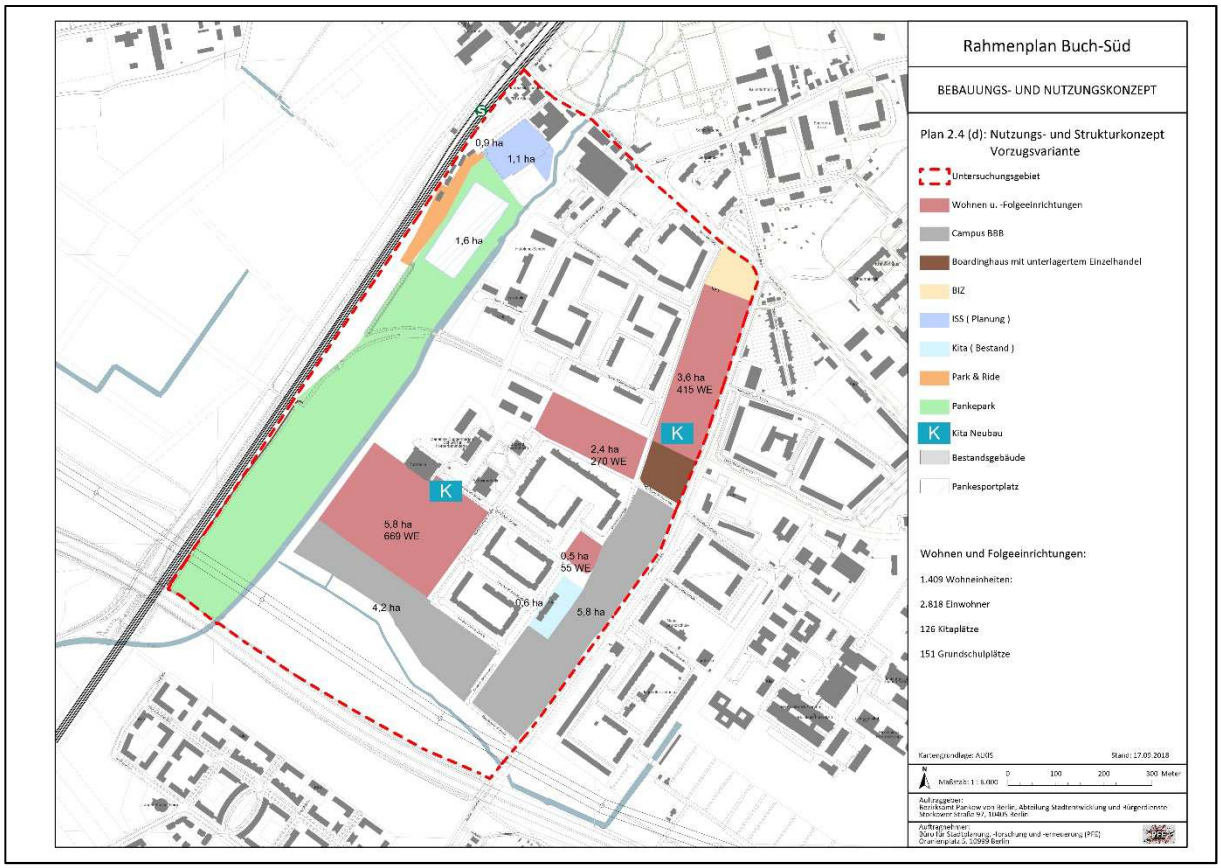


Abbildung 47: Vorzugsvariante
[s.a. Plan 2.4 (d) im Anhang A Kartenband]

3 Standortsuche Gemeinschaftsschule

Ausgangssituation

Aufgrund der hohen Bedarfe im Bezirk Pankow wurde bei der Entwicklung der Nutzungs- und Strukturkonzepte ein Standort für eine Integrierte Sekundarschule (ISS) vorgesehen. Im Zuge der weiteren Durcharbeitung des Rahmenplans Buch-Süd ergab sich eine Änderung der Zielsetzung durch die Berliner Schulbauoffensive. Es wurde nunmehr festgelegt, dass anstelle einer ISS eine Gemeinschaftsschule vorgesehen werden soll. Diese Gemeinschaftsschule soll auf der Grundlage der Zielplanung von SenBJF mit Stand 2019 über eine 3-zügige Grundstufe, eine 4-zügige Sekundarstufe I und eine 3-zügige Sekundarstufe II verfügen. Insgesamt können etwa 1.060 Schüler in dieser Schule unterrichtet werden. Ein Drittel der Schüler im Grundschulbereich müssen von außerhalb des Einschulungsbereichs aufgenommen werden.

Im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung wurde eine Prüfung von drei möglichen Gemeinschaftsschulstandorten im Rahmenplangebiet durchgeführt und die Ergebnisse gegeneinander abgewogen.

Als mögliche Schulstandorte (Vertiefungsbereiche) wurden folgende Flächen geprüft (siehe Abbildung 48):

- Flächen zwischen der Panke und den Bahnanlagen. Hierzu zählt vor allem das Grundstück der früheren Berufsschule (Bereich A - etwa 4,2 ha zuzüglich angrenzender Bahnflächen)
- Bereich der nördlichen Brunnengalerie (Bereich B - ca. 3,5 ha)
- Fläche „Buch IV“ (Bereich C - ca. 5,2 ha).

Seitens des Bezirks wurde entschieden, die Fläche des Pankesportplatzes nicht in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Platz soll im Jahr 2020 aus Stadtumbaumitteln innerhalb der heutigen Grenzen saniert und mit zusätzlichen Anlagen ergänzt werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und deren Bewertung wurde zur Ersteinschätzung der landschaftsökologischen Situation die Expertise des Planungsbüros Förster aus Berlin berücksichtigt. Die Ersteinschätzung diente v.a. dem Zweck, die Flächen zu lokalisieren, die aufgrund ihrer naturräumlichen Begebenheiten von einer Bebauung nicht in Anspruch genommen werden sollten. Das Gutachten des Planungsbüros Försters ist als Anhang D dem Abschlussbericht beigefügt.



Abbildung 48: Rahmenplan (Stand Januar 2019) mit Vertiefungsbereichen für Standortuntersuchung Gemeinschaftsschule [als Zwischenstand nicht im Kartenband enthalten]

Ermittlung der Flächenbedarfe

Auf Grundlage des aktuellen Musterraum- und -freiflächenprogramms (Stand Mai 2019) und den Gesprächsergebnissen mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie Mitte Mai 2019 konnte der Flächenbedarf für die Gemeinschaftsschule mit 3-4-3 Zügen auf insgesamt 2,9 ha beziffert werden. Dieser umfasst die Schulgebäude, fünf Hallenteile (Doppelstockhalle) sowie die Außenflächen (Schulhof-, Sportfrei- und Schulgartenflächen inkl. Erschließung). In der Abbildung 49 ist der Flächenbedarf schematisch dargestellt. Es wird deutlich, dass die Sportfreiflächen nahezu ein Drittel des Gesamtflächenbedarfes einnehmen. Aus schulorganisatorischen Gründen ist eine Trennung der Sportflächen vom Schulgrundstück nur mit erhöhten Aufwand realisierbar. Vor dem Hintergrund des Ansatzes flächensparenden Bauens regt die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie an, Mehrfachnutzungen von Sportfreiflächen im Umfeld anzustreben. In diesem Zusammenhang vertritt das Schulamt des Bezirkes Pankow die Auffassung, dass ein Großspielfeld zwingend auf den Schulgrundstück vorhanden sein muss. Jedoch können die Leichtathletikanlagen wie z.B. Weitsprung, Kugelstoß, Gymnastikwiese und 100m-Laufbahn auf den angrenzenden Sportflächen genutzt werden. Die Sportanlage der Marianne-Buggenhagen-Schule und geplante Pankesportplatz (ab 2020) weisen diese Ausstattungsmerkmale auf und sind von allen Vertiefungsbereichen innerhalb des Gebietes fußläufig erreichbar.

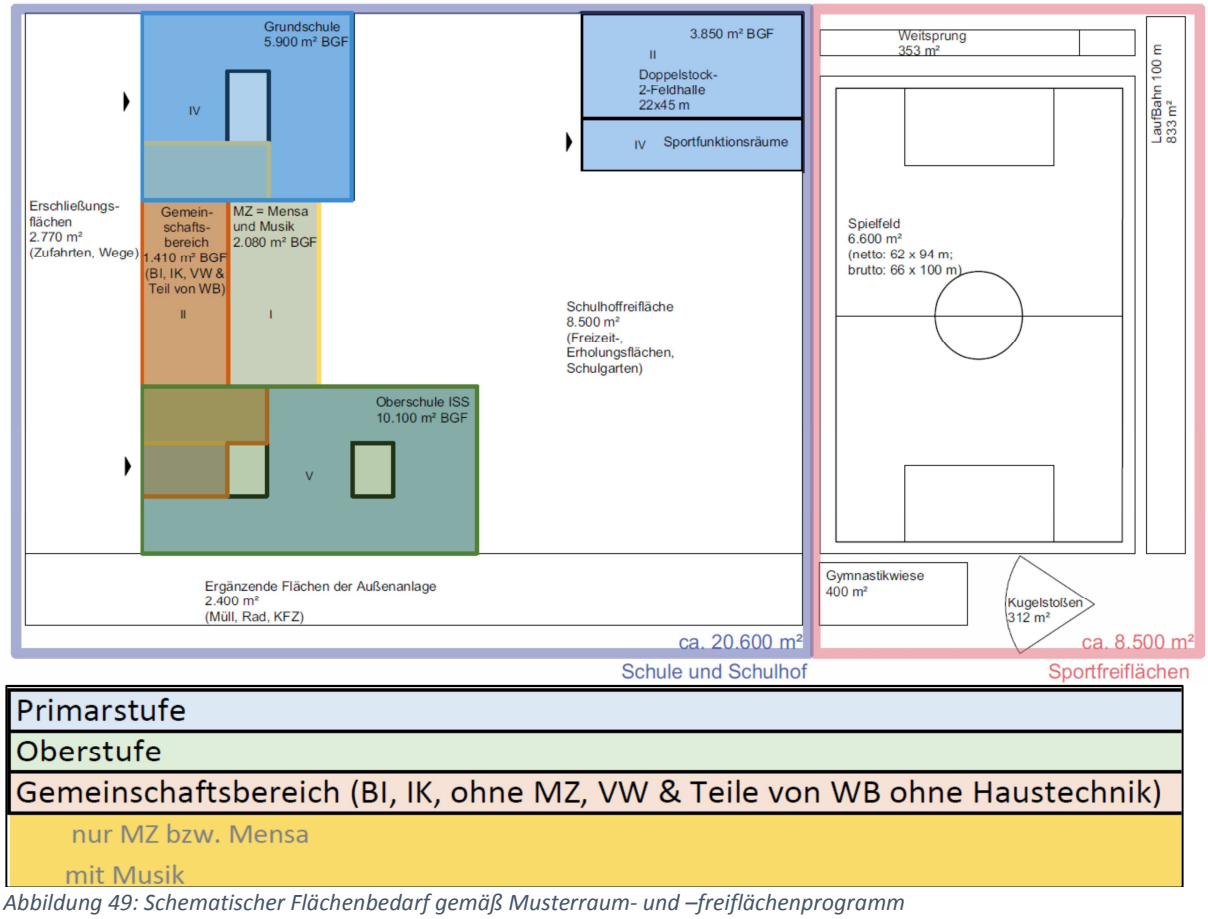


Abbildung 49: Schematischer Flächenbedarf gemäß Musterraum- und –freiflächenprogramm [nicht im Kartenband enthalten]

Massenstudien

Für die drei Vertiefungsbereiche wurden insgesamt zehn Massenstudien entwickelt (siehe Anhang A Kartenband). Exemplarisch wird im Folgenden je Vertiefungsbereich nur eine Massenstudie dargestellt.

Infolge der ökologischen Ersteinschätzung wurden in allen Vertiefungsbereichen, insbesondere in Bereiche A und C, Flächen eruiert, die aufgrund der naturräumlichen Begebenheiten von einer Bebauung nicht in Anspruch genommen werden sollten. Dadurch reduziert sich die real vorhandene Potentialfläche der einzelnen Vertiefungsbereiche deutlich.

Insbesondere der Bereich A, der eine Vielzahl an schützenswerten Flächen aufweist und zudem durch die ehemalige Industriebahn in topografischer Hochlage in zwei Teile getrennt ist, bietet kaum eine zusammenhängende Fläche für einen Gemeinschaftsschulstandort. Der ehemalige Industriebahndamm kann nicht bebaut werden. Weder die Flächen nördlich noch südlich davon sind groß genug, um jeweils allein eine Gemeinschaftsschule mit allen notwendigen Freiflächen gemäß Musterfreiflächenprogramm aufzunehmen. Eine Teilung des Schulgrundstückes ist hingegen nicht gewünscht.

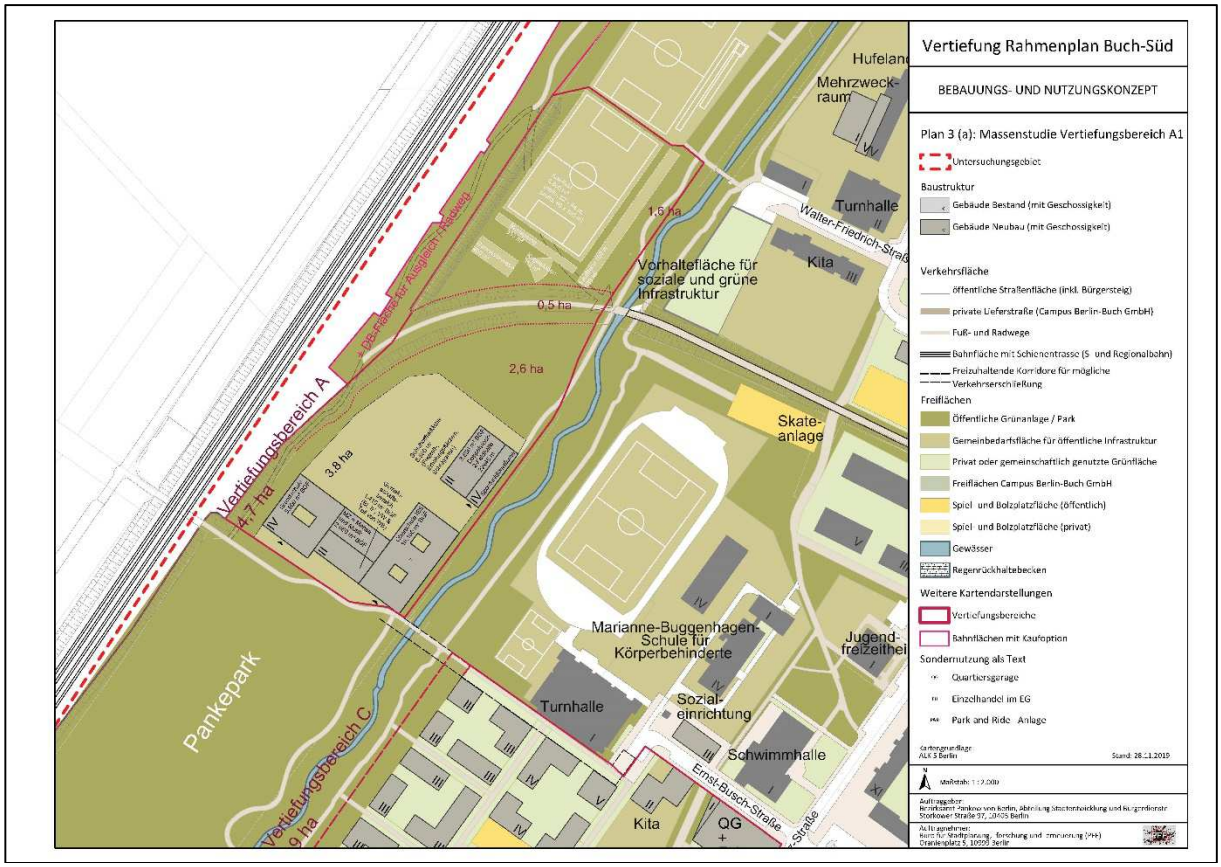


Abbildung 50: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich A
[s.a. Plan 3 (a) im Anhang A Kartenband]

Die Bebauung des Bereiches B ist im Hinblick auf naturräumliche Belange weitgehend unkritisch. Für den Schulbau entfällt jedoch ein Neubaupotential von ca. 500 Wohnungen ersatzlos. Schulplanerisch ist der Standort im nordöstlichen Bereich sehr sinnvoll. Zudem sind Synergien mit dem benachbarten BIZ denkbar.

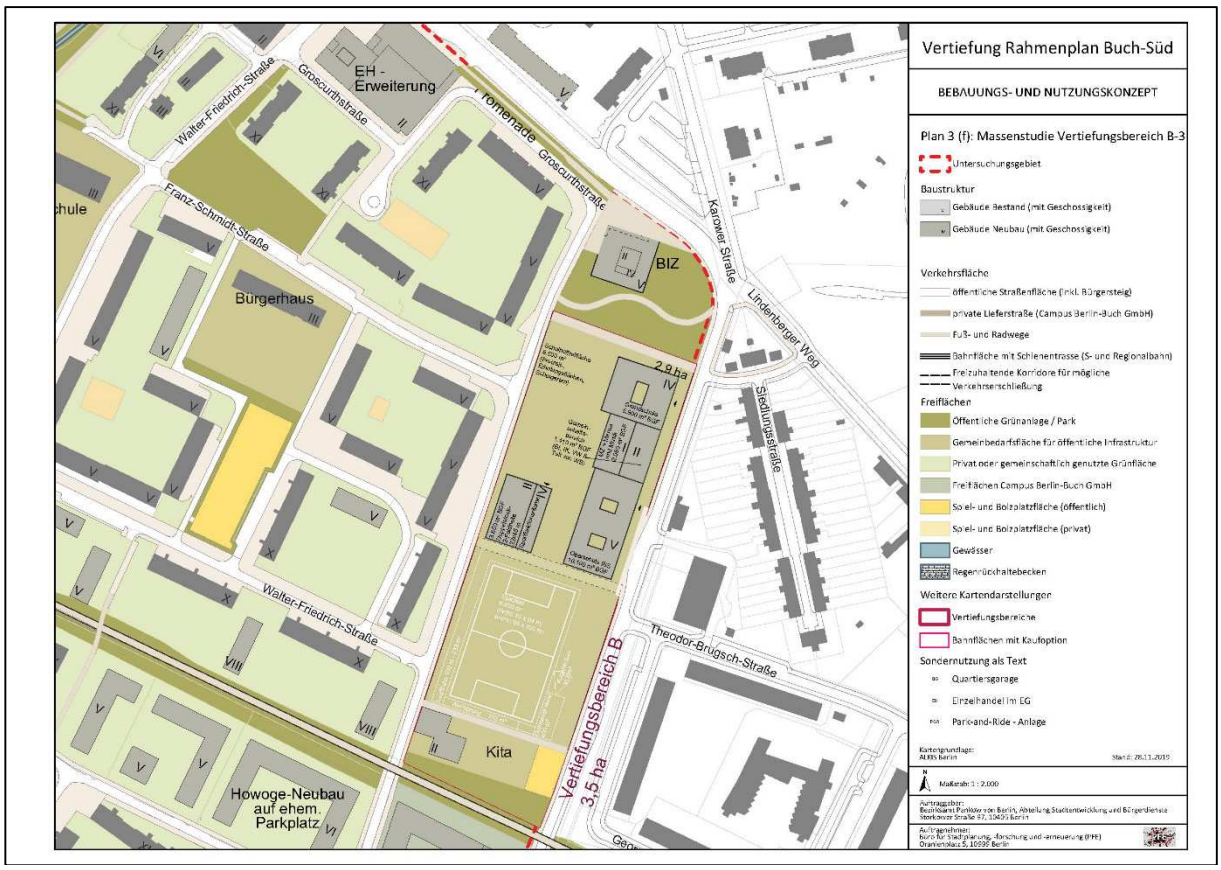


Abbildung 51: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich B
[s.a. Plan 3 (f) im Anhang A Kartenband]

Im Bereich C konzentriert sich der geplante Schulstandort auf dessen westlichen Teil, um den östlichen Teil der Potentialflächen für den Wohnungsneubau zu erhalten. Damit werden Einschränkungen für die Nutzung des Schulareals, insbesondere der Sportfreiflächen, durch die diagonal verlaufende Abwasserleitung umgangen.

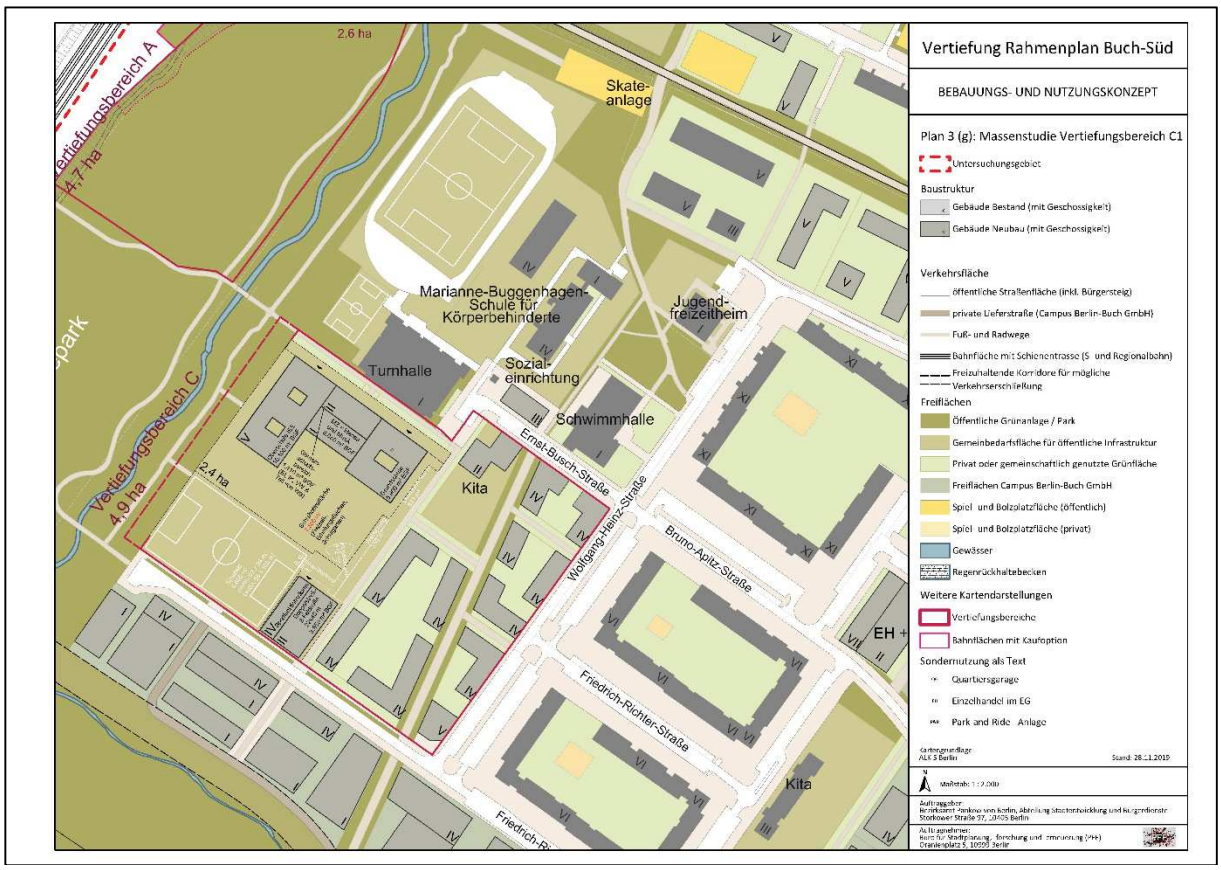


Abbildung 52: Massenstudie für Gemeinschaftsschulstandort auf Vertiefungsbereich B [s.a. Plan 3 (g) im Anhang A Kartenband]

Bewertung der drei Vertiefungsbereiche

Die drei Vertiefungsbereiche werden mit Hilfe einer Bewertungsmatrix anhand unterschiedlicher Kriterien (Erschließung, Lärmschutz, Planungsrecht, Ökologie etc.) verglichen, die in Abstimmung mit den Fachverwaltungen des Bezirksamts Pankow benannt wurden. Jedes Kriterium wurde mit Plus (+), Minus (-) und Null (O) eingestuft und gleich stark gewichtet. Dabei wird unterschieden zwischen allgemeinen Kriterien, die die Vertiefungsbereichsflächen generell betreffen, und den detaillierten Kriterien, die die Vertiefungsbereiche in Abhängigkeit der einzelnen Varianten bewerten.

		Vertiefungsbereich									
		A			**B**			**C**			
	Einschulungsbereich	GS "Am Sandhaus"			GS "Am Sandhaus"			GS "Am Hohen Feld"			
Allgemeine Kriterien	Anbindung ÖPNV	o			+			-			
	Erschließung (technisch)	o			+			o			
	Erschließung (verkehrlich)	-			+			o			
	Lage bezogen auf Bedarfe	o			+			o			
	Wohnungsbaupotential Rahmenplangebiet	+ (1.650)			- (1.150)			o (1.350)			
	Vereinbarkeit mit Ziel Pankepark	-			+			+			
	Eingriffe Natur und Landschaft	-			+			o			
	Auswirkungen auf Klima (ggü. Rahmenplan)	-			o			o			
	Synergieeffekte mit soz. Infrastruktur	o			o			+			
	Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP	-			+			-			
	Baureifmachung (Abbruch, TW-Leitung)	o			-			+			
	ZWISCHENERGEBNIS	**-3**			**4**			**2**			
		Varianten A			**Varianten B**			**Varianten C**			
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4
	Fläche (SOLL: 2,9 ha)	3,8	2,7	1,6	2,9	2,9	2,9	2,4	2,4	2,4	2,6
Detaillierte Kriterien	Erfüllung Musterfreiflächenprogramm	+	-	-	+	+	+	o	-	o	o
	Großspielfeld für Vereinssport	+	-	-	o	-	o	+	-	-	+
	Lärmschutz (Immissionen)	-	-	o	-	+	+	+	+	+	+
	Verkehrsbelastung für Wohnsiedlung	+	+	+	o	+	+	-	-	o	+
	ERGEBNIS	**-1**	**-5**	**-4**	**4**	**6**	**7**	**3**	**0**	**2**	**5**

Im Ergebnis der allgemeinen Kriterien der einzelnen Flächen erhält der Vertiefungsbereich A (Pankepark) die geringste Anzahl an Wertungspunkten und wird deshalb nicht weiterverfolgt. Der Vertiefungsbereich B (Brunnengalerie Nord) bietet noch vor dem Bereich C (Buch IV) die günstigsten Entwicklungsvoraussetzungen.

In der Bewertung der detaillierten Kriterien auf Grundlage der Massenstudien erhält die Variante B-3 mit dem Gemeinschaftsschul-Standort (siehe Abbildung 51 oder Plan 3 (f) im Anhang A Kartenband) im Bereich der nördlichen Brunnengalerie mit einer zur Karower Chaussee orientierten Schulbebauung die höchste Punktzahl. Diese Variante bietet aufgrund guter Anbindung an den ÖPNV, guter Erschließungsvoraussetzungen, der Erfüllung aller Schulbaunormen (mit Großspielfeld, auch für den Vereinssport) sowie mit verhältnismäßig geringen Eingriffen in Natur und Landschaft die besten Voraussetzungen. Darüber hinaus ist eine Abschirmung von Verkehrs- und Lärmbelastungen infolge der Stellung der Gebäude zu erwarten. Es sind verhältnismäßig geringe Ausgleichsbedarfe zu kompensieren, zudem müssten keine neuen Erschließungsstraßen geschaffen werden.

Im Ergebnis der vergleichenden Standortanalyse wird die Variante B-3 mit der Gemeinschaftsschule auf der Brunnengalerie als Vorzugsvariante in den Rahmenplan übernommen.

Es wird angeregt, eine Machbarkeitsstudie für Fläche B erarbeiten zu lassen, um konkrete Aussagen hinsichtlich der grundstücksbezogenen Gebäudekubaturen und -stellungen sowie der Anlage von Schulhof- und Sportflächen zu erhalten. Die Lage der Kita (150 Plätzen) soll dabei ebenfalls geprüft werden. Auch mögliche Lärmkonflikte infolge der Nutzung des Großspielfeldes durch Vereinssport bzw. außerhalb der üblichen Unterrichtszeiten auf die angrenzenden Wohnbebauungen sind dabei zu betrachten.

4 Rahmenplan

In den Kapiteln 0 und 2.4 werden Potentialflächen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel sowie soziale Infrastruktur dargestellt und eine Vorzugsvariante aus einfachen Nutzungs- und Strukturkonzepten in einem diskursiven Prozess erarbeitet sowie durch einen Gemeinschaftsschulstandort auf der nördlichen Brunnengalerie (siehe Kapitel 3) ergänzt. Dieser diskursive Arbeitsprozess schließt die Gegenüberstellung alternativer bzw. konkurrierender Nutzungen für einzelne Teilflächen ein. Ziel ist ein nachhaltig wirksames räumlich-funktionales Entwicklungskonzept, das die Aktivierung der endogenen Entwicklungspotentiale des Plangebietes befördert und zugleich den Anforderungen aus bezirklicher und gesamtstädtischer Sicht genügt. Maßstab und Orientierung bieten hierfür die bereits erarbeiteten übergeordneten Leitbilder des Stadtumbaus und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ortsteil Buch. Der daraus entwickelte Rahmenplan (Abbildung 53) wird in den folgenden Kapiteln bezogen auf die fachlichen Einzelaspekte beschrieben. Er zeigt auf, wie sich das Untersuchungsgebiet in den kommenden 10 bis 15 Jahren städtebaulich räumlich entwickeln soll.

Grundsätzlich sind die städtebaulichen Strukturen als beispielhafte Darstellungen mit orientierendem Charakter zu verstehen, die in weiteren Planungsphasen zu vertiefen und zu konkretisieren sind. Ebenso sind die Nutzungsverteilung und das grundsätzliche Erschließungsraster durch den Rahmenplan weitgehend festgelegt.

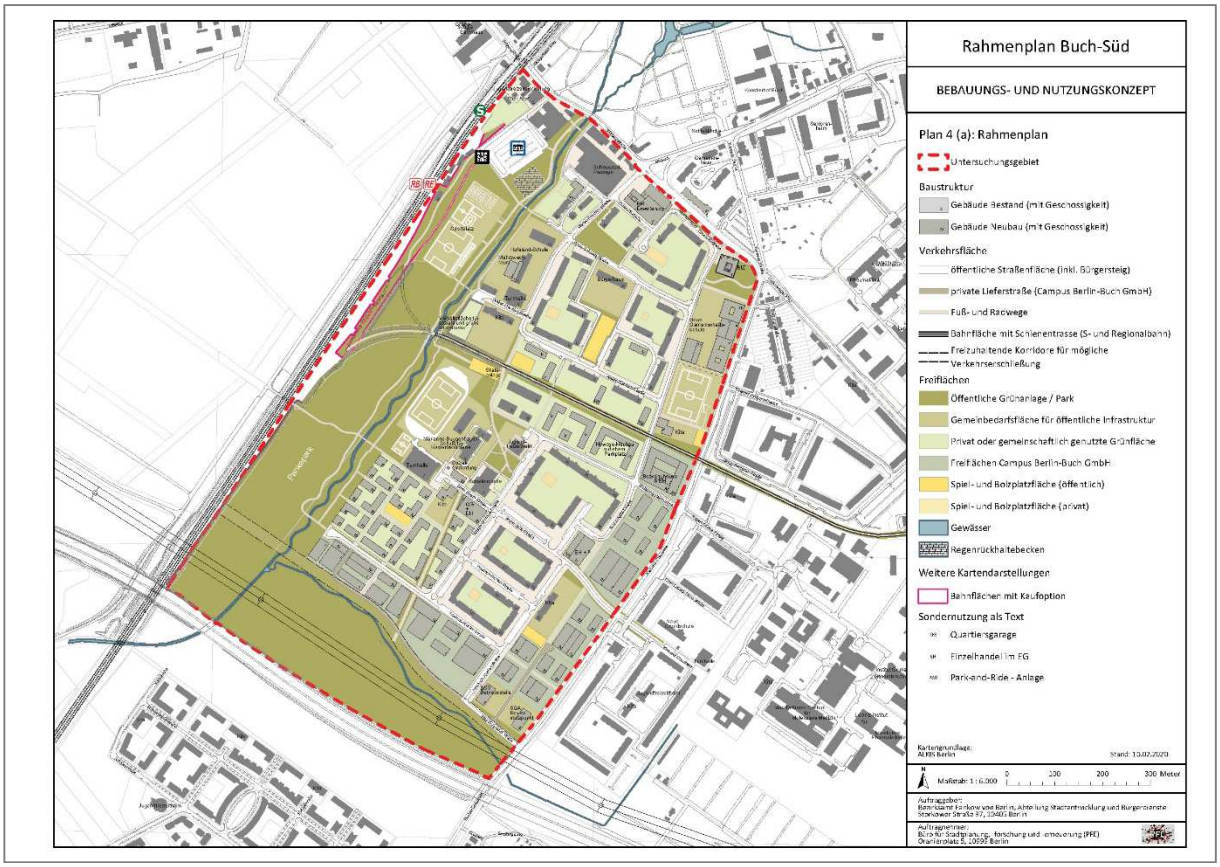


Abbildung 53: Rahmenplan
[s.a. Plan 4 (a) im Anhang A Kartenband]

4.1 Gebäudestruktur / Gebäudenutzung

Im Schwarzplan (siehe Abbildung 54) sind die Bestandsgebäude schwarz und die geplanten Gebäude grau dargestellt. Innerhalb der bestehenden Wohngebiete ergänzen die Nachverdichtungspotentiale das vorherrschende Siedlungsbild durch Wohngebäude in Zeilenbauweise. Die neugeplanten Wohnquartieren Buch IV, nördliche Brunnengalerie sowie nördlich der Wolfgang-Heinz-Straße weisen eine vergleichsweise kleinteilige Gebäude- und vielfältige Typenstruktur auf. Die Gewerbeflächen in der südlichen Brunnengalerie und nördlich des Kappgrabens sind entsprechend der Vorgaben der CBB durch eine große, modulare Gebäudestruktur geprägt.



Abbildung 54: Schwarzplan mit geplanten Gebäuden
[nicht im Kartenband enthalten]

Abbildung 55 (s.a. Plan 4.1 (a) im Anhang A Kartenband) zeigt die zukünftige Nutzungsverteilung im Untersuchungsgebiet. Es werden die Kategorien Einzelhandel, Gewerbe, soziale Infrastruktur, sonstige Infrastruktur und Wohnen verwendet. In diesem Kapitel wird die grobe Nutzungsverteilung beschrieben, in den folgenden Kapiteln erfolgt eine nähere Beschreibung der Nutzungen.

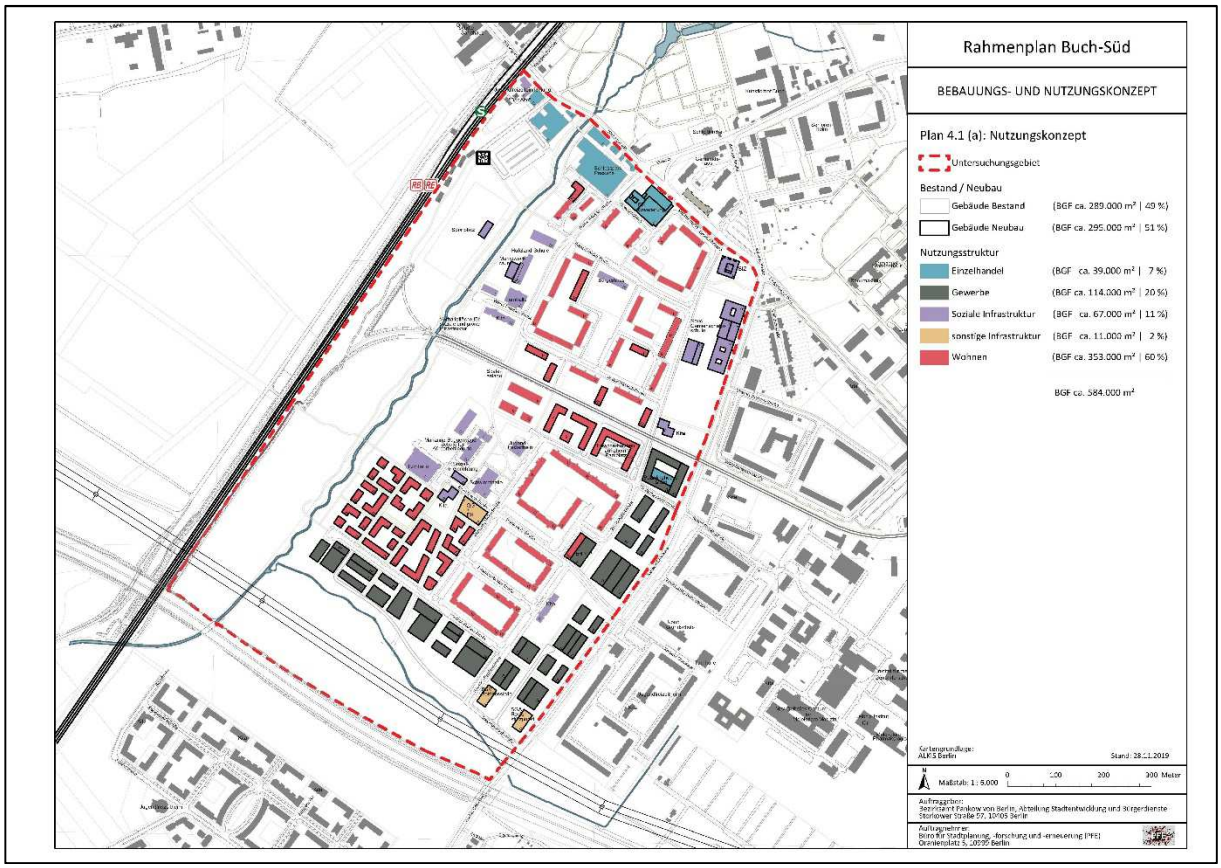


Abbildung 55: Teilplan Gebäudenutzung
[s.a. Plan 4.1 (a) im Anhang A Kartenband]

Die Nutzungsverteilung orientiert sich an der in Kapitel 2.4 beschriebenen Vorzugsvariante. Die bestehenden Wohnbereiche werden erweitert (Buch IV und südlich der Industriebahntrasse). Hinzu kommen Nachverdichtungen im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes. So entsteht ein zusammenhängendes Wohngebiet, das durch weitere Nutzungen flankiert und umschlossen ist. Bezogen auf die im Rahmenplan dargestellten Baumassen hat das Wohnen einen Anteil von 60 % mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von knapp 350.000 m².

Die gewerblichen Flächen ziehen sich L-förmig entlang der südlichen Brunnengalerie und des Kappgrabens. Diese stehen als Erweiterungsflächen für den Campus Berlin-Buch zur Verfügung. Es ist ein guter Anschluss an den Campus gegeben mit zusätzlichen Flächenangeboten für produzierende Unternehmen im Umfeld des Campus‘ Richtung Autobahn. Diese Flächen wirken als Puffer zwischen den nördlichen Wohngebieten und der Autobahn. Der Rahmenplan zeigt etwa 114.000 m² BGF Gewerbe mit einem Anteil von 20 % an der gesamten Baumasse im Gebiet.

Die Einzelhandelskonzentration soll auch zukünftig entlang der Wiltbergstraße sein. Die vorhandene Schloßparkpassage wird zurzeit bis zum Frühjahr 2021 um einen 3. Bauabschnitt ergänzt. Weitere Einzelhandelsflächen sind nördlich der Wiltbergstraße, südöstlich der Straße Alt-Buch denkbar, um das Zentrum weiter zu stärken. Ein weiterer Einzelhandelsstandort wird (als Ersatz für den heutigen Einzelhandel an der Bruno-Apitz-Straße) im Erdgeschoss des geplanten Boardinghouses an der Wolfgang-Heinz-Straße gewünscht. Dieser soll ausschließlich der Nahversorgung dienen. Bezogen auf die im Rahmenplan dargestellten Baumassen macht der Einzelhandel mit rd. 39.000 m² etwa 7 % der Bruttogrundfläche (BGF) im Gebiet aus.

Das vorhandene Band sozialer Einrichtungen östlich entlang der Panke wird um ein Funktionsgebäude an der Hufeland-Schule und eine soziale Einrichtung zwischen Sport- und Schwimmhalle ergänzt. Der Neubau einer Werkschule könnte langfristig die Büroflächen für den sozialpädagogischen Dienst aufnehmen, die zunächst als Interimslösung im ehemaligen Kitagebäude an der Friedrich-Richter-Straße 8-10 untergebracht werden sollen. Als Standort ist zurzeit ein Grundstück in Buch außerhalb des Untersuchungsgebiets (Karower Chaussee 99) im Gespräch. Auf der nördlichen Brunnengalerie soll eine neue Gemeinschaftsschule errichtet werden. Als weitere Neubauten sind die beiden Kitas in den Neubaugebieten Buch IV sowie auf der nördlichen Brunnengalerie und das BIZ an der Ecke Wiltbergstraße und Karower Chaussee zu nennen.

4.2 Wohnen

Das Untersuchungsgebiet wird von einem größeren Wohnungsneubaugebiet in Buch IV und einem kleineren Gebiet östlich des MUF sowie Nachverdichtungen innerhalb der bestehenden Siedlung nördlich der ehemaligen Industriebahn ergänzt.

Das Wohngebiet Buch IV, dass im Norden und Osten an die bestehende Bebauung angrenzt, ist durch Geschosswohnungsbau mit aufgebrochenen Blockstrukturen geprägt. Das Gebiet ist deutlich kleinteiliger konzipiert, als die bestehenden Wohngebiete in Buch-Süd. Insbesondere in der Bürgerinformationsveranstaltung wurde angemerkt, dass eine Weiterführung der Großblöcke nicht gewünscht ist. Diese überwiegend viergeschossigen Bauten nehmen von Osten nach Westen etwas an Höhe ab, sodass an der Panke nur noch dreigeschossige Wohngebäude zu finden sind. Das Gebiet ist als autofreies Quartier angelegt, die erforderlichen Stellplätze sind in einer Quartiersgarage an der Ernst-Busch-Straße untergebracht. Über der vorhandenen Abwasserleitung wird ein Grünzug angelegt. Dieser kann mit kleineren Elementen für Spiel- und Sport ausgestattet werden. Wichtig ist, dass eine spätere Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge zur Instandhaltung oder bei Havarien möglich ist. Für das neue Wohnquartier Buch IV wird ein städtebaulicher Wettbewerb zur Konkretisierung des Bebauungsvorschlags empfohlen. In diesem Bereich befindet sich heute laut dem noch in Abstimmung befindlichen Waldgutachten eine Fläche mit Waldcharakter. Dieser Waldverlust muss entweder flächenmäßig oder finanziell ausgeglichen werden. Die Höhe des Ausgleichs ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Nördlich der Wolfgang-Heinz-Straße ist eine Weiterführung der Wohnnutzung in Anschluss an das MUF vorgesehen. Die Fläche der heutigen Sammelstellplatzanlage wurde bereits an die HOWOGE übertragen, um dort Wohnungsneubau zu realisieren. Westlich daran anschließend liegt heute ein Telekomstandort. Dieser kann, laut Aussage der Telekom, deutlich verkleinert und in ein neues Gebäude integriert werden. Für das Grundstück, auf dem die Werkschule untergebracht ist, ist ebenfalls eine Wohnbebauung denkbar. Der Betreiber ist nicht Eigentümer des Grundstücks. Das Bebauungskonzept ist so konzipiert, dass die viergeschossigen Gebäude vom jeweiligen Eigentümer unabhängig von den anderen geplanten Vorhaben realisiert werden können, in der vollständigen Realisierung aber als gemeinsame Höfe funktionieren.

Innerhalb der bestehenden Wohnsiedlung nördlich der ehemaligen Industriebahn sind auf unbebauten Flächen eine Reihe von Nachverdichtungspotentialen identifiziert worden. Zunächst wurden bei den Vorortbegehungen untergenutzte Flächen, die außerhalb der notwendigen Abstandsflächen der Bestandgebäude gemäß § 6 BauO Bln liegen, auf ihre Nachverdichtungseignung untersucht. Vorrangiges Ziel war eine Einpassung in die bestehende städtebauliche Struktur. Auf dieser Grundlage sind insgesamt sieben Potentialflächen identifiziert worden. Vier der gefundenen Potentialflächen unmittelbar nördlich der ehemaligen Industriebahntrasse eignen sich für die Errichtung von fünf bis achtgeschossigen Zeilenbauten. Die weiteren Potentiale befinden sich in Streulagen in nördlicher Rich-

tung und können die bestehende Bebauung mit fünf bis sechsgeschossiger Gebäuden ergänzen. In zwei Blöcken können offenen Hofstrukturen gebildet werden. Auf der Fläche des heutigen einstöckigen Einzelhandelsgebäudes hinter der Schlossparkpassage, wird ein an die Straße gerückter L-förmiger Wohnungsneubau als Anbau an das benachbarte Gebäude vorgeschlagen. Auf diesem Weg können bis zu 250 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden. Von einer Aufstockung der bestehenden fünf- oder sechsgeschossigen Wohngebäude um ein bis zwei weitere Geschosse wird abgesehen, da diese nur im Zusammenhang einer umfassenden Sanierung der Gebäude sinnvoll zu realisieren sind. Alle für eine Aufstockung infrage kommenden Gebäude wurden erst vor kurzer Zeit umfassend saniert. Nach Auskunft der Gruppe Bauberatung/Einzelvorhaben des Stadtentwicklungsamtes sind die aufgezeigten Nachverdichtungspotentiale nicht nach §34 BauGB genehmigungsfähig. Unter Anderem liegen die geplanten Gebäude an der ehemaligen Industriebahn hinter der faktischen Baugrenze. Für eine Aktivierung der Nachverdichtungspotentiale ist deshalb die Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne erforderlich.

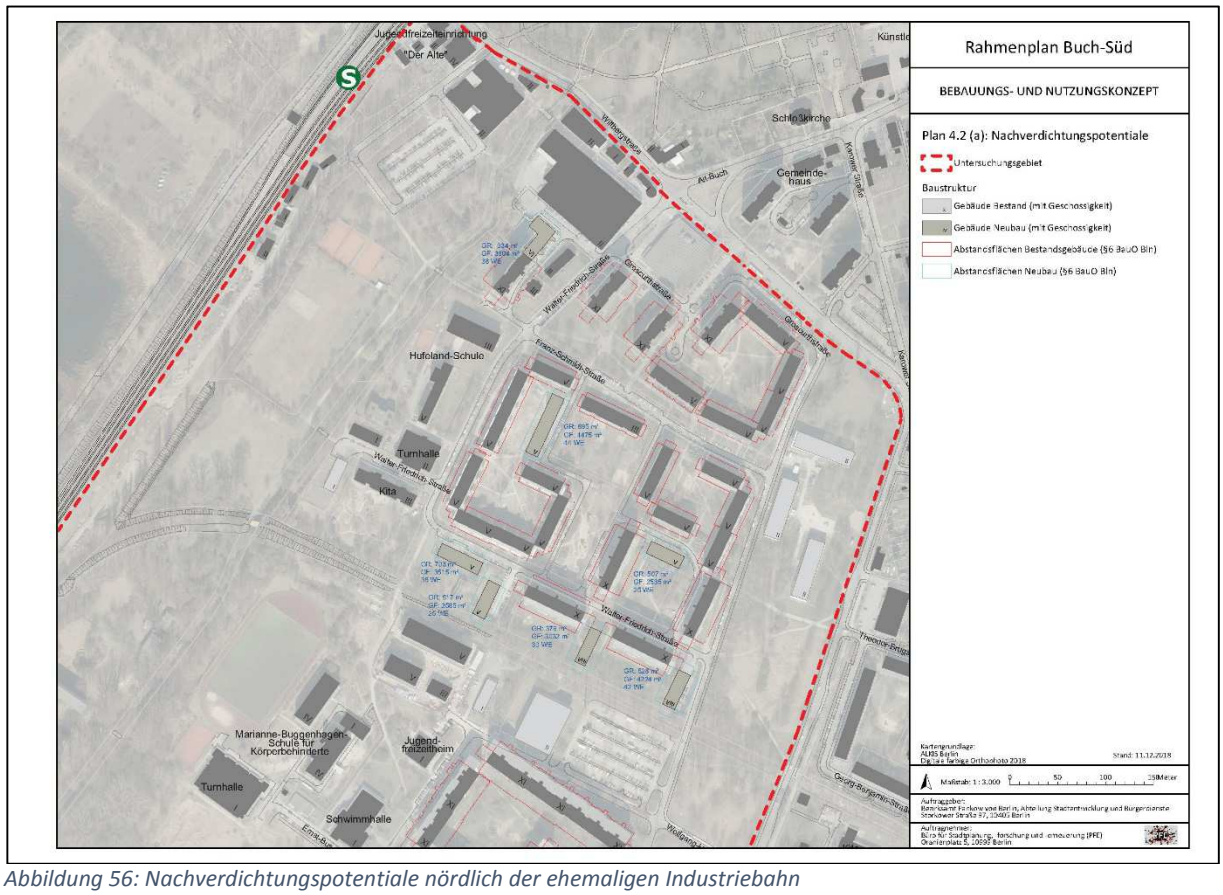


Abbildung 56: Nachverdichtungspotentiale nördlich der ehemaligen Industriebahn [s.a. Plan 4.2 (a) im Anhang A Kartenband]

Insgesamt können im Gebiet ca. 1.150 neue Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Bruttogrundfläche (BGF) von 100 m² je Wohnung (≙ 75m² Wohnfläche je Wohnung) realisiert werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen pro Wohnung würde sich die Bevölkerungszahl um etwa 2.300 Menschen erhöhen.[23] Somit könnte die Einwohnerzahl von heute 6.203 (31.12.2018) in Zukunft auf insgesamt rd. 8.500 steigen.

Daraus folgt ein Bedarf an 105 Kita- sowie 125 Grundschulplätzen. Der mittlere Bereich bietet Platz für ca. 250 WE, die städtebauliche Dichte liegt für die vorgeschlagene Neubebauung bei einer GRZ

[23] Kennwerte aus Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung 2018

von 0,2 bis 0,3 und einer GFZ von 1,3 bis 1,6. Im Bereich Buch IV können ca. 650 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der Abstaffelung der Gebäude von vier zu drei Geschossen an der Panke variiert die städtebauliche Dichte zwischen einer GRZ von 0,3 bis 0,6 und einer GFZ von 1,1 bis 2,4. Weitere 250 Wohneinheiten können durch Nachverdichtungen nördlichen der Industriebahn entstehen. Diese städtebaulichen Kennziffern werden in dem folgenden Plan verortet dargestellt.

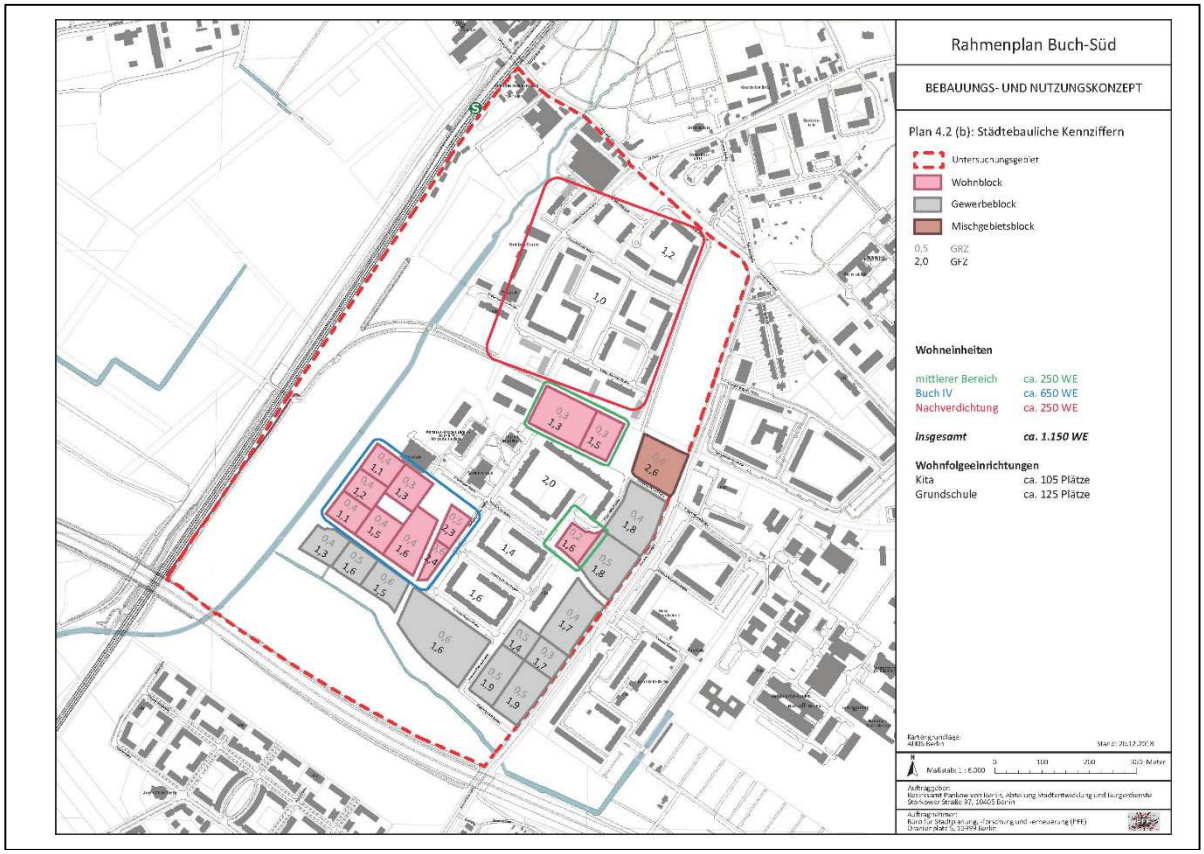


Abbildung 57: Städtebauliche Kennziffern (GRZ und GFZ der neuen Baugebiete)
[s.a. Plan 4.2 (b) im Anhang A Kartenband]

4.3 Gewerbe/ Einzelhandel

Im Untersuchungsgebiet wird ein zusammenhängendes Gewerbegebiet ausgewiesen, das zum überwiegenden Teil für die Erweiterung des Campus Berlin-Buch vorgesehen ist. Einzelhandel wird nur punktuell ergänzt.

Auf der südlichen Brunnengalerie sind überwiegend viergeschossige Laborgebäude vorgesehen. Die Kubatur der Gebäude wurde in einer separaten Studie von den Büros *yellow z* und *erchinger wurfbaum architekten* in Hinblick auf die besonderen Bedürfnisse von Laborgebäuden mit Forschungs- und Bürotrakten im Auftrag der Campus Berlin-Buch GmbH entwickelt und größtenteils in den Rahmenplan übernommen. Die entwickelten Module können entsprechend der Grundstücksgrößen und Anforderungen an die Labore flexibel angepasst werden (siehe Abbildung 58). Nördlich an die Campuserweiterung ist ein Boardinghouse für den Campus vorgesehen. Zusätzliche Einzelhandelsflächen ergänzen den zentralen Standort.

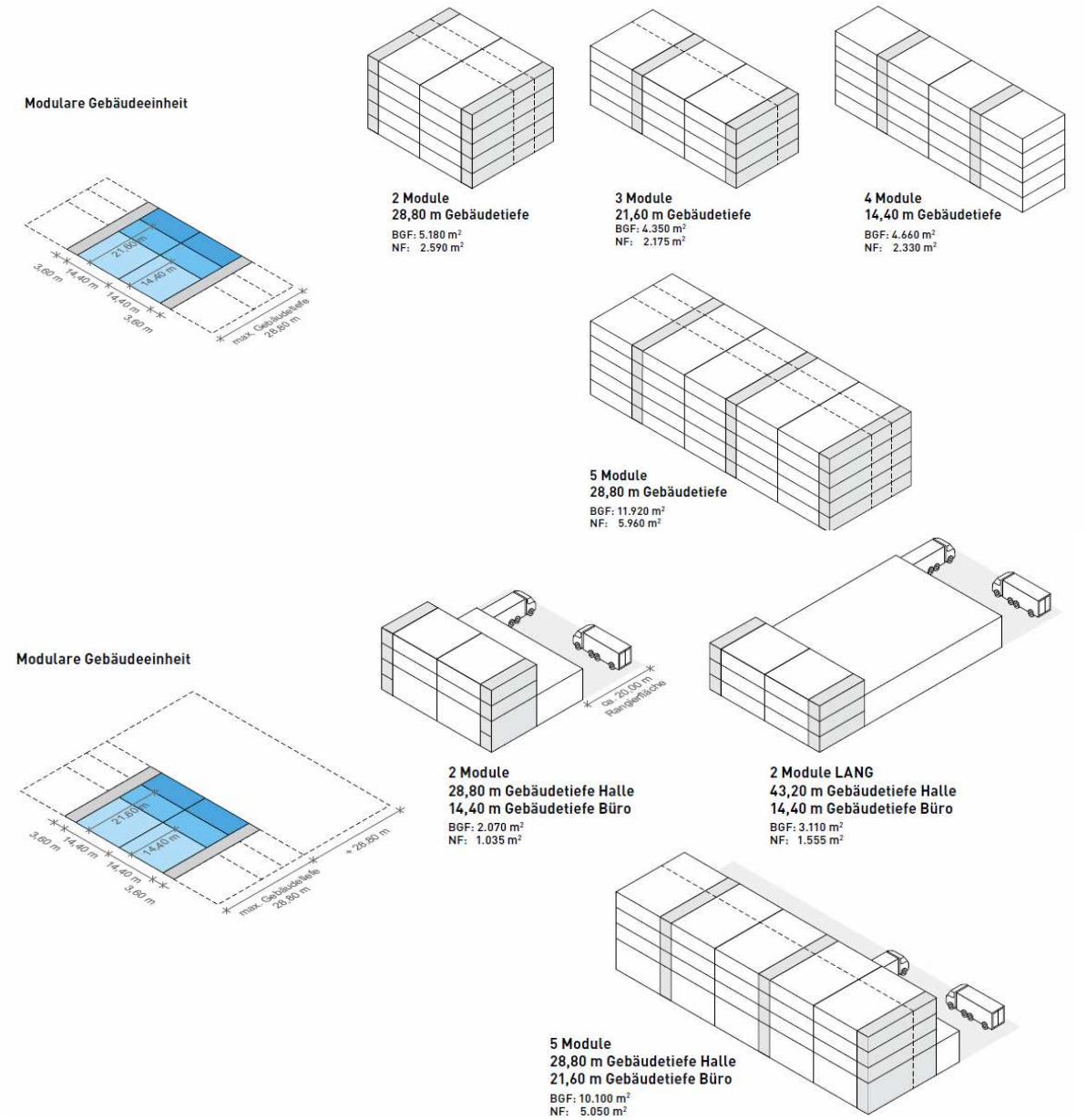


Abbildung 58: Typologien. Oben: Forschungs- und Bürogebäude; unten: Forschungs- und Bürogebäude mit Produktionshallen.
[nicht im Kartenband enthalten] *(Quelle: yellow z und erchinger wurfbaum architekten)*

Aufgrund der steigenden Bedarfe in der wachsenden Stadt werden am südlichen Ende der Brunnengalerie ein Revierstützpunkt des SGA und ein Ersatzstandort für die BSR[24] eingeordnet. Der derzeitige Standort der BSR ist aufgrund seiner Lage im Band der sozialen Infrastruktureinrichtungen kritisch zu sehen, da es hier zu Lärmbelästigungen kommen kann. Darüber hinaus wäre ein Neubau auch an diesem Standort notwendig, sodass hier eine Verlagerung (und ein Flächentausch mit dem BA Pankow) bevorzugt werden. Durch die Lage in kurzer Entfernung zur Karower Chaussee werden störende Verkehre nicht in die Wohngebiete hineingezogen und Störungen von Wohngebäuden aufgrund des Betriebs vermieden.

[24] Dieser Standort muss bzgl. der Verlegung der Druckwasserleitung und dem damit verbundenen Zeithorizont sowie der Förderung durch GRW-Mittel abgestimmt werden.

Die Anlieferung der Laborgebäude des Campus‘ sowie der Standorte des SGA und der BSR kann nicht unmittelbar von der Karower Chaussee aus erfolgen, da ansonsten der Verkehrsfluss auf dieser übergeordneten Straßenverbindung beeinträchtigen wird. Um den Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten, erfolgt die Anlieferung über eine innenliegende Stichstraße mit Wendehammer, die an die Max-Burghardt-Straße angebunden ist (s. Abbildung 53 oder Plan 4 (a) im Anhang A Kartenband). Sie verläuft in einer deutlichen Entfernung südlich der Kita.

Als grundlegende Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist ebenso wie bei der nördlichen Brunnengalerie eine Untersuchung für die Leitungsverlagerung durchzuführen. Diese wird derzeit vorbereitet. Für den gewerblich genutzten südlichen Bereich der Brunnengalerie, kann die Finanzierung ggf. zu 75 % aus GRW-Mitteln erfolgen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan 3-43 vom Bezirk zu erarbeiten und festzusetzen. Bevor die Brunnengalerie bebaut werden kann, sind zunächst die Druckwasserleitungen zu verlegen. Der Rückbau des südlichen Kitagebäudes kann erst erfolgen nachdem die Musikschule ins BIZ umgezogen und die Verlagerung der temporären Nutzung des sozialpädagogischen Dienstes erfolgt ist. Der südlich angrenzende Bolzplatz sowie der Spielplatz nördlich der Kita sind auf Alternativstandorte im Gebiet zu verlegen.

Der Campus wird nördlich entlang des Kappgrabens weitergeführt. Hier sollen neben den Wohngebäuden zugewendeten viergeschossigen Labor- und Verwaltungsgebäuden Richtung Autobahn auch Produktionsgebäude bzw. -hallen entstehen können. Durch die gewerblichen Nutzungen als Lärmpuffer werden die Wohngebiete nicht durch ggf. entstehende Emissionen beeinträchtigt. Die Konzeption ist ebenfalls aus der Ideenskizze des Büros *yellow z* abgeleitet. Die Erschließung der Produktionsbereiche erfolgt über eine in zwei Richtungen befahrbare Lieferstraße südlich des Gewerbegebiets. So wird vermieden, dass Lieferverkehre die Richtung Westen verlängerte Friedrich-Richter-Straße entlang der Wohngebäude nutzen. Die adressbildenden Verwaltungs- und Laborgebäude sollen ihren Zugang allerdings von Norden erhalten. In diesem Bereich befindet sich, laut dem noch in Abstimmung befindlichen Waldgutachten, Wald. Dieser Waldverlust muss entweder flächenmäßig oder finanziell ausgeglichen werden. Die Höhe des Ausgleichs ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Das Ortsteilzentrum Buch an der Wiltbergstraße wird um den 3. Bauabschnitt der Schlossparkpassage ergänzt. Dafür wurde das Gebäude des Einzelhändlers „1000 kleine Dinge“ abgerissen. Der Bauantrag wurde genehmigt. Die Realisierung soll bis zum Frühjahr 2021 erfolgen. Weiterhin ist geplant, im Erdgeschoss des Boardinghouses auf der Brunnengalerie einen Einzelhändler und/oder ein Café zu etablieren. Die notwendigen Stellplätze sollen im Gebäudekomplex nachgewiesen werden. Im Gebäude können weitere Nutzungen (z.B. Friseur, Bäcker, kleinteiliger Einzelhandel) ergänzt werden. Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Karower Chaussee vermeidet, dass Kundenverkehre in das Wohngebiet hineingezogen werden.

Bei vertiefenden Planungen ist besonders darauf zu achten, dass durch gewerbliche Nutzungen keine erheblichen Belastungen für die schutzbedürftigen Nutzungen, z.B. des Wohnens, entstehen dürfen. Zu beachten ist das Immissionsschutzrecht, insbesondere die TA-Lärm. Bei der konkreten Planung ist im Vorfeld eine Immissionsprognose zu erstellen.

4.4 Soziale Infrastruktur

Aufgrund der Vielzahl geplanter Wohnungen und dem damit verbundenen Einwohnerzuwachs sind zusätzliche Angebote sozialer Infrastruktureinrichtungen im Gebiet anzusiedeln, um den heute schon feststellbaren, aber vor allem den neu generierten Bedarf abzudecken. Entsprechend dem Berliner Modell für kooperative Baulandentwicklung beläuft sich der im Rahmenplan dargestellte Bedarf auf ca. 105 Kitaplätze und ca. 125 Grundschulplätze.

Im neu geplanten Wohngebiet Buch IV und in der nördlichen Brunnengalerie werden jeweils eine Fläche von 3.000 m² für zwei Kitas mit jeweils 150 Plätzen ausgewiesen. Dafür wird der Standort der ehemaligen Kita an der Friedrich-Richter-Straße 8-10 (Grundstücksfläche 6.000 m²), in der zurzeit die Musikschule untergebracht ist, aufgegeben. Ab dem Frühjahr 2020 sollen Räume im Gebäude zusätzlich als Büroräume für das Jugendamt (Sozialpädagogischer Dienst) für eine mittelfristige Zwischennutzung hergerichtet werden. Da der aus dem geplanten Wohnungsbau resultierende Bedarf bereits mit der neu geplanten Kita in Buch IV gedeckt werden kann, bleibt die vorgesehene Kitafläche in der nördlichen Brunnengalerie zunächst als eine Vorhaltefläche für zukünftige Bedarfe unbebaut. Die Fläche soll ins bezirkliche Fachvermögen übergehen und kann vorübergehend als Grünfläche genutzt werden. Westlich daran grenzt ein öffentlicher Spielplatz, der die Bedarfe der neuen Bewohner abdeckt.

Wie bereits in Kapitel 1.6 dargestellt, ist die Situation bei den Grundschulplätzen bereits heute angespannt. Somit müssen weitere Grundschulplätze geschaffen werden, um die oben genannten Bedarfe zu decken. Der Schulstandort an der Karower Chaussee wird für eine Grundschulnutzung hergerichtet (s. Abbildung 24 oder Plan 1.6 (a) im Anhang A Kartenband). Der Bedarf im Gebiet besteht bereits heute, da eine Vielzahl von Bucher Kindern derzeit in Karow beschult wird. Die Schulplätze in Karow werden zukünftig vermehrt durch den Zuwachs von Kindern infolge der Aktivierung von Baupotentialen in Anspruch genommen, sodass eine Rückverlagerung nach Buch notwendig ist. Gemeinsam mit dem bezirksweiten Defizit an weiterführenden Schulen resultiert auch ein Bedarf an Plätzen in einer Gemeinschaftsschule, die aus einer 3-zügigen Grundschule sowie einer 4-zügigen ISS und einer 3-zügigen SEK II bestehen sollte. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 wurde die nördliche Brunnengalerie als Standort für die Gemeinschaftsschule ermittelt (siehe Kapitel 3). In diesem Zusammenhang wird angeregt, eine Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen, um ein konkretes bauliches Anforderungsprofil für die Gemeinschaftsschule hinsichtlich Kubatur, Gebäudestellung sowie Schulhof- und Sportflächen zu erhalten. Als erster Schritt der Umsetzung ist für die nördliche Brunnengalerie eine Untersuchung für die Verlegung der Druckwasserleitungen in Vorbereitung. Um die Fläche baulich zu nutzen, ist die Weiterführung und Festsetzung des Bebauungsplans 3-42 unter Änderung des Planungsziels erforderlich.

An der Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte werden mehr Schüler unterrichtet, als die Raumkapazität zulässt. Daher ist eine Erweiterung dringend notwendig. Dafür soll in einer Machbarkeitsstudie geprüft werden ob das zweite Gebäude, das zurzeit nur als Lager genutzt wird, für eine Schulnutzung ertüchtigt werden kann. Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie sollen die Sanierung des Hauptgebäudes, die Herrichtung des Lagers für eine Schulnutzung sowie die Aufwertung der Schulfreiflächen aus Mitteln der Berliner Schulbau Offensive folgen.

Auf dem Gelände der Hufeland-Schule ist gemäß der Machbarkeitsstudie[25] aus dem Jahr 2017 ein Mehrzweckgebäude mit Aula/Mensa-Anbau geplant. Das Haus 28 (Hauptgebäude) ist aufgrund seines baulichen Zustandes zu sanieren. Gleiches trifft auf die Sporthalle zu. Das baufällige MUR-Gebäude soll dagegen abgerissen und die Funktionen in den neuen Anbau integriert werden. Die freiwerdende Fläche kann dem Schulhof der Hufeland-Schule zugeschlagen werden, um das derzeitige Freiflächendefizit zu mindern. Abschließend ist eine Neugestaltung der Außenanlagen vorzunehmen.

Mit der Neugestaltung des Pankesportplatzes auf der gegenüberliegenden Seite der Panke sollen die bisher nicht vorhandenen, aber notwendigen Schulsportflächen für die Hufeland-Schule geschaffen

[25] FFP Architekten (2017): Hufeland-Schule. Machbarkeitsstudie zur Entwicklung als 6-zügige Integrierte Sekundarschule mit Ganztagsbetrieb

werden. Der geplante Sportplatz soll auch für den Vereinssport zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Hufeland-Schule soll auch ein Funktionsgebäude für den Pankesportplatz auf dem Schulgrundstück vorgesehen werden. Zur Neugestaltung wurde bereits eine Vorstudie[26] erarbeitet. Die Finanzierung des ersten Bauabschnitts ist über Stadtumbaumittel gesichert, sodass ab dem Jahr 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte.

Eine wichtige Einrichtung ist das Bildungs- und Integrationszentrum, das bereits im Rahmen des Stadtumbaus geplant wird. Hier sollen soziale Infrastruktureinrichtungen wie die Stadtbibliothek, Musikschule, die Volkshochschule und Teile des Gläsernen Labors des Campus Berlin-Buch einen Standort finden und die Integration der in Buch lebenden geflüchteten Menschen gestärkt werden. Dabei ist vorgesehen, dass die bisherige Musikschule in der Friedrich-Richter-Straße 8 in die neue Einrichtung zieht. Für das Bildungs- und Integrationszentrum ist als erster Schritt ein Wettbewerb am 23. Oktober 2019 abgeschlossen worden. Der aus dem Wettbewerb resultierende Siegerentwurf wird die Grundlage für den Neubau und die Freiflächengestaltung mit einem Kostenrahmen von 16,6 Mio. € bilden. Die Mittel dafür werden aus SIWANA und für die Freiflächen aus dem Stadtumbau zur Verfügung gestellt. Der Baubeginn ist bisher für 2022 geplant.

Das heutige Grundstück der stillgelegten BSR-Betriebsstelle soll nach einem Flächentausch in das Gewerbegebiet südliche Brunnengalerie verlagert werden. Dort würde sie zusammen mit einem Revierstützpunkt des Straßen- und Grünflächenamtes den südlichen Abschluss bilden. Das stillgelegte BSR-Grundstück ist zukünftig eine Vorhaltefläche für soziale und grüne Infrastruktur. Das Grundstück der heutigen Werkschule, das sich im Eigentum eines Privatinvestors befindet, soll für Wohnungsneubau dienen.

Auf der Fläche westlich der Schwimmhalle befindet sich ein eingeschossiger Gewerbebau, der in Ergänzung des Infrastrukturbandes entlang der Panke zukünftig als soziale Einrichtung genutzt werden soll.

4.5 Verkehr und Mobilität/ öffentlicher Raum

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse zur verkehrlichen Situation ist eine Ergänzung des Wegenetzes innerhalb Buch-Süd vorgeschlagen worden (s. Abbildung 59 oder Plan 4.5 (a) im Anhang A Kartenband). Sie bietet Lösungen für den MIV hinsichtlich Erreichbarkeit sowie moderner Parkmöglichkeiten (z.B. Quartiersgaragen) und ergänzt das bestehende Wegenetz innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Da das grundlegende Straßennetz im Untersuchungsgebiet mit einer Länge von ca. 5.200 m eine gute Basis für die Verkehrserschließung bietet, wurde das Netz nur geringfügig um insgesamt 500 m ergänzt. Zur Erschließung und Adressbildung des Gewerbegebietes am Kappgraben sowie für die Ver- und Entsorgung des nördlich angrenzenden Wohngebietes ist eine Stichstraße in Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße eingeordnet worden. Darüber hinaus erfolgte die Verlängerung der Bruno-Apitz-Straße als zusätzlicher Anschluss an die Karower Chaussee. Diese Anbindung ist bereits vor der Erstellung des Rahmenplans von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Abstimmung mit dem Bezirk vorgesehen worden. Die bisherige Planung sah vor, die Bruno-Apitz-Straße in einer geraden Führung bis zur Karower Chaussee durchzubinden. Um keinen versetzten Knotenpunkt an der Karower Chaussee zu erzeugen wird im Rahmenplan vorgeschlagen, die neue Straße nach Süden zu verschwenken und gleichzeitig eine Anbindung an das Wohngebiet auf der östlichen

[26] Henningsen Landschaftsarchitekten Berlin (2018): Bauvorbereitende Studie zur Qualifizierung eines Sportplatzes im Stadtumbaugebiet Buch

Seite der Karower Chaussee zu schaffen. Dadurch werden die beiden Wohnsiedlungen (Buch III und Buch IV) und insbesondere deren Infrastruktureinrichtungen (z.B. die Schwimmhalle westlich und die neue Grundschule östlich der Karower Chaussee) besser miteinander verknüpft. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, die bestehende Lichtsignalanlage (LSA1870) für Fußgänger an den neu geschaffenen Knotenpunkt zu verlegen, um u.a. einen sicheren Schulweg für die Grundschüler zu gewährleisten.

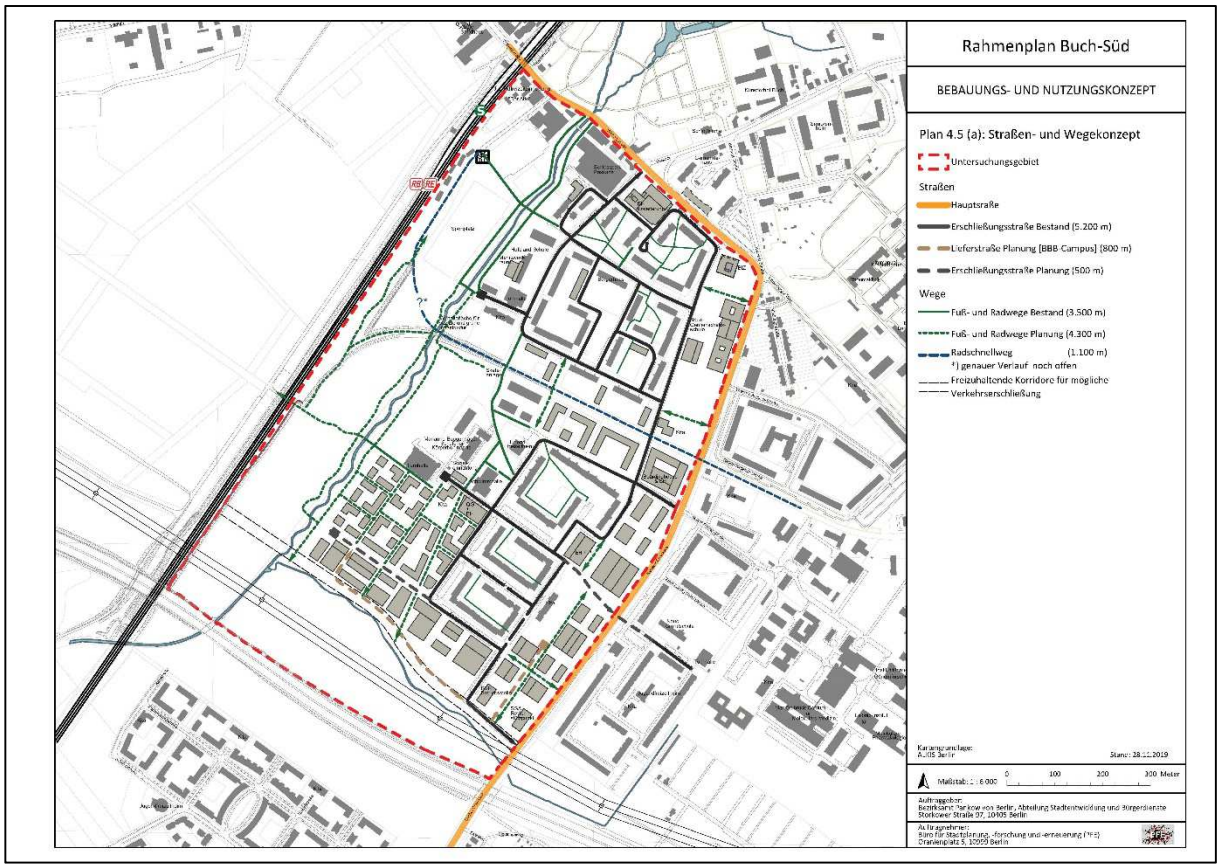


Abbildung 59: Straßen- und Wegenetz
[s.a. Plan 4.5 (a) im Anhang A Kartenband]

Der motorisierte Individualverkehr soll weitestgehend aus den neuen Wohnbereichen herausgehalten werden. Hierfür ist eine Quartiersgarage am bestehenden Straßenknotenpunkt Wolfgang-Heinz- und Ernst-Busch-Straße vorgesehen. Sie bietet Stellplätze sowohl für die Bewohner der neuen Wohnbebauung, als auch für die Bewohner der bestehenden Wohngebäude, deren Bedarf infolge der Überbauung von Stellplätzen zusätzlich zu decken ist. Von allen Gebieten mit Wohnungsneubau kann in 300 m Entfernung die Quartiersgarage erreicht werden. Um möglichst große Synergieeffekte zu erreichen, kann die Quartiersgarage tagsüber auch durch Nutzer der sozialen Infrastruktureinrichtungen bzw. des Einzelhandels genutzt werden, da die Bewohner die Stellplätze häufig nur abends und nachts benötigen. Die Quartiersgarage bieten zudem die Möglichkeit, Flächen für kleinteiligen Einzelhandel und Gewerbe, wie z.B. Bäcker oder Frisör, in den Erdgeschosslagen zu integrieren. Zudem sind weitere Mobilitätsangebote, wie beispielsweise für E-Mobility und Mietlastenräder, in der Quartiersgarage vorstellbar. In der Quartiersgarage werden 310 Stellplätze geschaffen. Bei der Annahme eines Stellplatzschlüssels von 0,4 Stellplätzen[27] pro neuer Wohnung, sind für private Fahrzeu-

[27] Der im Rahmen des Rahmenplans vorgesehene Ausbau des Rad- und Fußwegesystems sowie flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Situation (Fahrradparkhaus) im Zusammenspiel mit Carsharing-Angeboten können zur Reduzierung der privaten PKW-Nutzung beitragen und somit einen niedrigeren Stellplatzschlüssel als heute begründen.

ge der neuen Bewohner im Bereich Buch IV ausreichend Stellplätze in der Quartiersgarage vorhanden. Für die Neubauten im mittleren Bereich und der Nachverdichtungspotentiale sind Stellplätze (ca. 200) auf den Grundstücken (z.B. in Parkpaletten) zu schaffen.

	Anzahl KFZ Bestand	Stellplätze im Straßenraum für (Bestands-) Bewohner			Bewohnerstellplätze pro KFZ		Anzahl WE Bestand	KFZ je WE	Bewohnerstellplätze je WE	
		∑ im Bestand	∑ nach Planung	Differenz	∑ im Bestand	∑ nach Planung			Ø im Bestand	Ø nach Planung[28]
Nordteil	834	743	773	**+30**	0,89	0,93	1.346	0,6	0,55	0,57
Südteil	875	903	983	**+80**	1,03	1,12	1.422	0,6	0,64	0,69
gesamt	1.709	1.646	1.756	**+110**	1,03	1,03	2.768	0,6	0,59	0,63

Verlust an Stellplätzen für Nachverdichtung:	-70
Verlust an Stellplätzen durch Überbauung Parkplatz Wolfgang-Heinz-Straße	-340
neue Stellplätze auf Grundstück für Nachverdichtung (z.B. Parkpaletten):	+100
neue Stellplätze im Straßenraum:	+180
neue Stellplätze in Quartiersgaragen:	+310
Bilanz:	**+180**

Abbildung 60: Abgleich Stellplatzsituation im Straßenraum für Bewohner

Durch Verbreiterung der Groscurthstraße, auf der bislang nur einseitig und längs der Fahrtrichtung geparkt wird, sowie durch Errichtung von Parkbuchten in der neu geplanten Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße können insgesamt 180 weitere Stellplätze im Straßenraum geschaffen werden. Damit wird ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit weiterhin erreicht. Pro gemeldeten KFZ[29] sind nördlich der Industriebahntrasse 0,93 Stellplätze vorhanden, südlich davon 1,12 Stellplätze. Im Vergleich zur heutigen Situation erhöht sich die Quote nördlich der Industriebahn; südlich der Industriebahn, wo zuvor deutlich mehr Stellplätze als gemeldete KFZ vorhanden waren, nimmt sie durch die Überbauung der großen Stellplatzanlage südlich der ehemaligen Industriebahn (auf eine immer noch ausreichende Quote) ab.

Die Stellplätze für Belegschaft und Kunden des Gewerbegebietes am Kappgraben und die Bedarfe infolge der Campus-Erweiterung auf der südlichen Brunnengalerie sind auf den Grundstücken unterzubringen. Zusätzlich stehen tagsüber auch Stellplätze in der Quartiersgarage zur Verfügung. Für das Boardinghouse mit dem integrierten Einzelhandel sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück bzw. innerhalb des Gebäudes unterzubringen. Die Zahl der für diesen Bereich benötigten Stellplätze lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Um den Lieferverkehr aus den angrenzenden Wohngebieten herauszuhalten, wird das Gewerbegebiet am Kappgraben mit einer südlich verlaufenden privaten Lieferstraße in Verlängerung der Max-Burghardt-Straße erschlossen. Diese Privatstraße erfüllt nicht die Funktion der im STEP bis 2025 geplanten Straßenverbindung zwischen Hobrechtsfelder Chaussee und Karower Chaussee, kann aber später für diese Trasse genutzt werden. Eine ähnliche private Lieferstraße ist auch bei der Erweiterung des Campus Berlin-Buch in der südlichen Brunnengalerie vorgesehen. Ausgehend von der Max-Burghardt-Straße soll die Straße parallel zur Karower Chaussee mit einem Wendehammer geführt

[28] Hinweis: Für den Wohnungsneubau werden zusätzlich 310 Stellplätze in der Quartiersgarage geschaffen. Für die Nachverdichtungspotenziale nördlich der Industriebahn sind Stellplätze (ca. 100) auf den Grundstücken zu schaffen.
[29] Hier wurden die im Untersuchungsgebiet 2016 gemeldeten Fahrzeuge zugrunde gelegt. Die KFZ der neuen Bewohner wurden nicht berücksichtigt, da diese gänzlich in Quartiersgaragen untergebracht werden.

werden. Dadurch können die Knotenpunkte an der verkehrsreichen Karower Chaussee geringgehalten werden. In Zusammenhang mit dem zu erwartenden steigenden Wirtschaftsverkehr sollte entsprechend der Hinweise im StEP Verkehr eine Verlängerung der Max-Burghardt-Straße bis zu Hobrechtsfelder Chaussee bzw. bis zur Schönerlinder Straße geprüft werden, auch um eine Überlastung der Karower Chaussee und der Wiltbergstraße zu vermeiden.

Das bestehende Rad- und Fußwegenetz soll im Zuge der Umsetzungsmaßnahmen grundsätzlich saniert und barrierefrei gestaltet und durch weitere Wege umfassend ergänzt werden. Das heutige Wegenetz hat derzeit eine Länge von ca. 3.500 m. Es ist vorgesehen das Netz um 4.300 m Fuß- und Radwege zu erweitern. Unter anderem ist eine Aufwertung der Wege entlang der Panke, eine Qualifizierung der Anbindung an den Bahnhof Buch und eine Verbesserung der Wegeverbindung an der ehemaligen Industriebahn zwischen dem Nord- und dem Südteil des Untersuchungsgebietes sowie zur benachbarten Wohnsiedlung durch vielfältige Wege in der Brunnengalerie vorgesehen. Zudem ist eine direkte, autofreie Radwegverbindung zwischen Bahnhof Buch und dem Campus Berlin-Buch östlich der Karower Chaussee auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn geplant. Für die genaue Trassenführung und die Gestaltung der Kreuzungssituationen ist eine vertiefende Studie im Rahmen des Stadtumbaus angedacht. Auch der Ausgleich für den dort vorhandenen Wald ist im weiteren Verfahren zu ermitteln und flächenmäßig oder finanziell zu tätigen. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, ein attraktives und gut angebundenes Wohngebiet zu entwickeln und die Nutzung von Privat-PKW zu reduzieren.

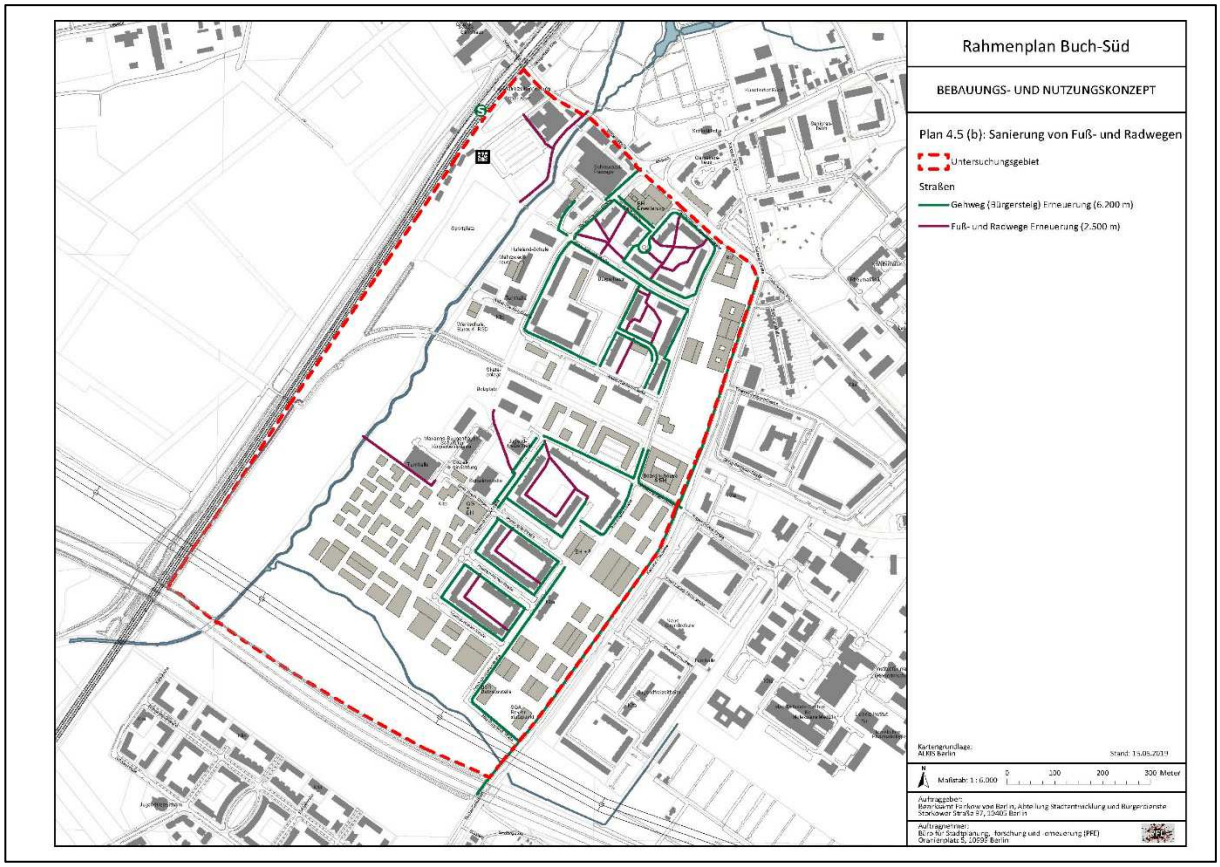


Abbildung 61: Sanierung von Fuß- und Radwegen
[s.a. Plan 4.5 (b) im Anhang A Kartenband]

Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes weiter zu untersuchen ist ein vertiefendes Straßen- und Wegegutachten erforderlich. Hierzu ist angedacht aus Stadtumbaumitteln eine Studie zum gesamten Stadtumbaugebiet zu beauftragen.

4.6 Grün und Freiflächen

Als große Grün-und Freiflächen stehen den Bucher Bürgern die Grünflächen südliche des Kappgrabens sowie zukünftig der Pankepark zur Verfügung. Wie bereits mit dem ISEK beschlossen, wird der Pankesportplatz aus Stadtumbaumitteln qualifiziert und mit Sportangeboten ergänzt. Nach der Entscheidung zum Standort der Gemeinschaftsschule (s.o.) wird in einer separaten Studie ein Konzept für die Neugestaltung des Parks erarbeitet. Somit können, wie im ISEK gefordert, die Gebäude der ehemaligen Berufsschule zurückgebaut werden. Ggf. können, neben der Entsieglung des THW-Geländes, weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Neubauvorhaben notwendig werden, im Pankepark umgesetzt werden.

Die planfestgestellte Ausgleichsfläche zwischen Kappgraben und Autobahn bleibt als naturnahe Fläche bestehen. Durch eine zusätzliche Fußgängerbrücke kann sie unmittelbar aus dem neuen Wohnbereich Buch IV erreicht werden.

Diese Freifläche wird darüber hinaus durch einen Grünstreifen zwischen dem neuen Wohnquartier Buch IV und der Panke, der mit kleinen Spiel- und Sportelementen ausgestattet werden kann, bis zum S-Bahnhof geführt.

Wie die untenstehende Bilanzierung der wohnungsnahen Grünflächen zeigt, sind für die insgesamt fast 8.500 zukünftigen Bewohner des Quartiers verglichen mit den Planungsvorgaben Berlins ausreichend Grünflächen vorhanden. Neben den wohnungsnahen Grünanlagen innerhalb der besiedelten Gebiete des Rahmenplans übernimmt der Pankepark als siedlungsnahe Grünanlage zukünftig Versorgung der Bucher Bürger auch jenseits der Grenzen des Rahmenplans. Die große Grünfläche entlang der Autobahn ist in dieser Bilanzierung nicht mit einbezogen, liegen aber im 500 m Radius einiger Wohnbereiche, sodass faktisch eine noch bessere Versorgung gegeben ist.

Wohnungsnahe Grünflächen	Bestand / Neuanlage	Fläche
Friedrich-Richter-Straße	Bestand	5.068 m²
zw. Schwimmhalle und MUF	Bestand	3.888 m²
Industriebahn	Neuanlage	13.600 m²
Begleitende Grünflächen entlang der Panke	Bestand / Neuplanung	34.000 m²
Summe		56.556 m²
Bedarf an wohnungsnaher Grünfläche (gem. Richtwert 6m² pro EW)		51.000 m²
Bilanz wohnungsnahe Grünfläche		**+5.556 m²**

Siedlungsnahe Grünflächen	Bestand / Neuanlage	Fläche
Pankepark	Neuanlage	~130.000m²
Bedarf an siedlungsnaher Grünfläche (gem. Richtwert 7m² pro EW)		59.500 m²
Bilanz siedlungsnahe Grünfläche		**+70.500 m²**

Abbildung 62: Bilanz öffentliche Grünflächen

Aufgrund von Flächenkonkurrenzen sollen der Bolzplatz und der Spielplatz an der Friedrich-Richter-Straße verlegt werden. Der Bolzplatz wird weiter Richtung Norden an die südliche Grenze der Kita in der Friedrich-Richter-Straße verlegt. Die Fläche des Spielplatzes wird in Teilen für die Verlängerung der Bruno-Apitz-Straße benötigt. Daher ist vorgesehen, den Spielplatz südlich der Kita an der Friedrich-Richter-Straße neu anzulegen und flächenmäßig etwas zu vergrößern.

Für die neuen Wohnbauflächen werden gemäß Kinderspielplatzgesetz Berlin 1 m² (netto) je Einwohner zusätzliche 2.300 m² Spielplatzflächen benötigt. Zusammen mit dem Defizit von knapp 1.700 m²

aus der Bestandssituation müssen etwa 4.000 m² neue Spielplatzflächen geschaffen werden. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird gemäß Rahmenplan durch die Umgestaltung der Skateanlage, die zurzeit nicht als öffentlicher Spielplatz in die Berechnung eingeht, sowie je einen neuen Spielplatz im Bereich Buch IV und der nördlichen Brunnengalerie ergänzt. Der Spielplatz am Pumpenhaus wird in seiner Lage etwas verändert, da angrenzend ein neues Wohngebäude entstehen soll. Die Fläche des Spielplatzes wird dabei leicht vergrößert. Die Kosten für die Arrondierung können ggf. vom Investor mitgetragen werden. Dadurch kann in dem Gebiet das aktuell bestehende Defizit ausgeglichen und für den Bestand als auch die neuen Wohngebiete eine Versorgungsquote von 100 % sichergestellt werden. Das Angebot wird durch die bestehenden öffentlich zugänglichen Spielplätze der Wohnungsunternehmen weiter ergänzt, die in der Bilanzierung nicht eingerechnet sind.

(öffentliche) Anlage	**Bestand / Neuplanung**	**Fläche (netto)**	**Fläche (brutto)**
Spielplatz Walter-Friedrich-Straße	Bestand	2.700 m²	4.050 m²
Am Pumpenhaus	Neuplanung	1.285 m²	1.928 m²
Skateanlage	Neuplanung	1.550 m²	2.325 m²
Friedrich-Richter-Straße	Neuplanung	1.085 m²	1.628 m²
Buch IV	Neuplanung	1.275 m²	1.913 m²
Karower Chaussee	Neuplanung	700 m²	1.050 m²
Summe		**8.595 m²**	
Benötigte Fläche gem. Kinderspielplatzge-		8.500 m²	
Bilanz		**+ 95 m²**	

Abbildung 63: Bilanz Spielflächen

4.7 Ausgleichserfordernisse

Für die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen sind sowohl naturschutzrechtliche als auch artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Im Untersuchungsgebiet selbst sind dafür nur im Bereich des Pankeparks (Bereich der ehemaligen Berufsschule) sowie ggf. in den neuen Grünflächen Potentiale vorhanden. Im Rahmen von vertiefenden Studien sind naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse intensiv in den Blick zu nehmen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt hat nach nochmaliger Prüfung festgestellt, dass im Bezirk Pankow keine ausreichenden Flächen für eine Wiederaufforstung zur Verfügung stehen. Das Thema Waldausgleich muss daher ebenso, wie der naturschutzrechtliche Ausgleich, für die Realisierung der Bauflächen dringend in nachfolgenden Planungsschritten gelöst werden. Eine Bilanzierung beider Erfordernisse ist im Rahmen der Rahmenplanung nicht möglich.

4.8 Technische Infrastruktur

Im Zuge der Entwicklung der Brunnengalerie ist die Druckwasserleitung zu verlegen, da ansonsten eine Entwicklung der Flächen kaum bzw. nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die überschlägigen Kosten hierfür wurden von den Berliner Wasserbetrieben auf insgesamt ca. 2,5 Mio. Euro beziffert. Da die Karower Chaussee bereits mit einer Vielzahl von Leitungen belegt ist, ist eine Verlegung der Druckwasserleitung am östlichen Randbereich der Fahrbahn im Bereich des Fuß- und Radweges zu prüfen. Für den gesamten Bereich der Brunnengalerie wird die Grundstückseigentümerin BIM im Dezember 2019 einen sogenannten Raumverteilungsplan durch ein Gutachterbüro erarbeiten lassen. Dazu sollen alle bestehenden Medientrassen erfasst werden und ihre Verlegung und mögliche Bün-

delung unter Wirtschaftlichkeitsgesichtsspunkten geprüft werden. Diese Untersuchung wird im Rahmen des Programms Stadtumbau bzw. aus GRW-Mitteln durch die zuständige Senatsverwaltung gefördert. Mit einem Ergebnis ist bis zur 2. Jahreshälfte 2020 zu rechnen. Aus diesem Grund weisen im Rahmenplan die Gebäude auf der Brunnengalerie einen Abstand von 10 m zur Karower Chaussee auf. Die Verlegung der Druckwasserleitung im südlichen Teil der Brunnengalerie kann anteilig durch GRW-Fördermittel finanziert werden. Die Druckwasserleitungstrasse, die die Brunnengalerie auf Höhe der Bruno-Apitz-Straße 21 quert, muss im Zuge der Baumaßnahmen erneuert, darf aber nicht verlegt werden. Es ist anzunehmen, dass das vorhandene Leitungsnetz vor allem im Frisch- und Abwasser-Bereich weitere Kapazitätsreserven bei der Einspeisung in und aus den geplanten Wohnungsneubaugebieten aufweist. Das bestehende Leitungsnetz stammt aus einer Zeit, in dem der Pro-Kopf-Wasserverbrauch deutlich höher einzuschätzen war. Zudem war schon bei der Planung von Buch III eine Bebauung von Buch IV vorgesehen. Dennoch sind die Kapazitäten bei den weiteren Planungen zu überprüfen. Für die Wohnungsneubauten ist ein neues Netz anzulegen, dass an die bestehen Leitungen anknüpft. Eine Einleitung des Regewassers der Neubauten in die Panke ist nicht zulässig. Die Versickerung muss auf den Grundstücken erfolgen. Für die Wohnbebauung bieten sich die durchgrünten Innenhöfe an.

Die technischen Anlagen des nach heutigen Anforderungen deutlich zu großen Telekom-Gebäudes an der Wolfgang-Heinz-Straße können in ein neugeplantes Wohngebäude integriert werden.

5 Maßnahmen, Handlungsempfehlungen und Umsetzungsstrategien

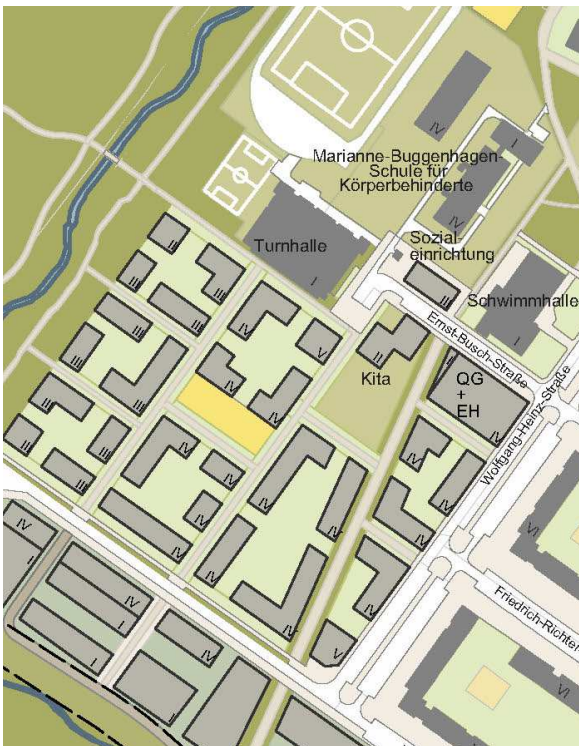
Der Rahmenplan stellt die abgestimmten zukünftigen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen für das Untersuchungsgebiet dar. Um diese zu erreichen, sind eine Reihe von Maßnahmen erforderlich, die von unterschiedlichen Protagonisten/Akteuren umgesetzt werden müssen. Im Folgenden werden sämtliche Maßnahmen in Steckbriefen dargestellt, auch solche, die nicht in der Regie des Bezirkes oder des Landes Berlin liegen. Eine Darstellung der Kosten erfolgt nur für Maßnahmen, für die bereits Kosten ermittelt wurden.

Buch IV

Wohnen

In dem Gebiet von Buch IV soll ein Wohnquartier mit qualitätsvollem und günstigem Wohnraum geschaffen werden. Neben Wohnungsneubauten sind zudem ein Spielplatz, eine Kita sowie eine Quartiersgarage, ggf. mit ergänzendem Einzelhandel oder Dienstleistungen, geplant. Der Grünzug berücksichtigt eine nicht überbaubare Abwasserleitung.





Städtebauliche Konzeption / Wettbewerb
Finanzierung Stadtumbau

B-Plan
Finanzierung Bezirk

Wald- und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Finanzierung Kommunales WU

Wohnungsneubau inkl. Quartiersgarage
Finanzierung Kommunales WU

Bau öffentlicher Grünzug
Finanzierung AE-Maßnahme

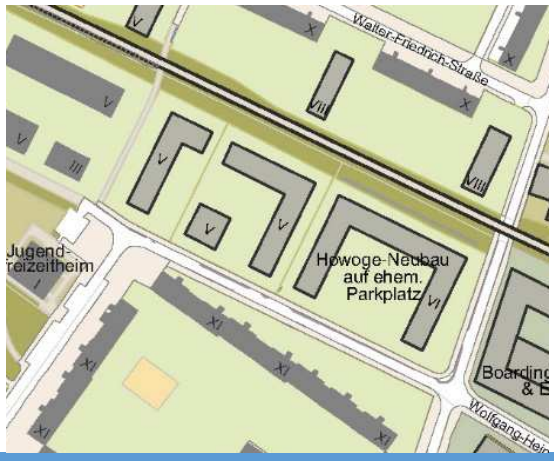
Neubau Kita
Kosten 4.500.000 €
Finanzierung SIWANA u.a.

Neuanlage öffentlicher Spielplatz
Finanzierung Kommunales WU

Wohnbauflächen Wolfgang-Heinz-Str. Wohnen

Die Wohnbauflächen nördlich der Wolfgang-Heinz-Straße sollen als Verbindungsstück zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich von Buch-Süd fungieren. Die Howoge beabsichtigt den Parkplatz als beschleunigtes Vorhaben zeitnah nach § 34 BauGB zu bebauen. Um die Wohnbauflächen weiter westlich ganzheitlich entwickeln zu können, soll die Werkschule verlagert werden. Das Telekom-Technikgebäude kann entfallen, wenn die Nutzung integriert wird.





Bebauungsplan
Finanzierung komm. WU / privat

Wohnungsneubau
Finanzierung komm. WU / privat

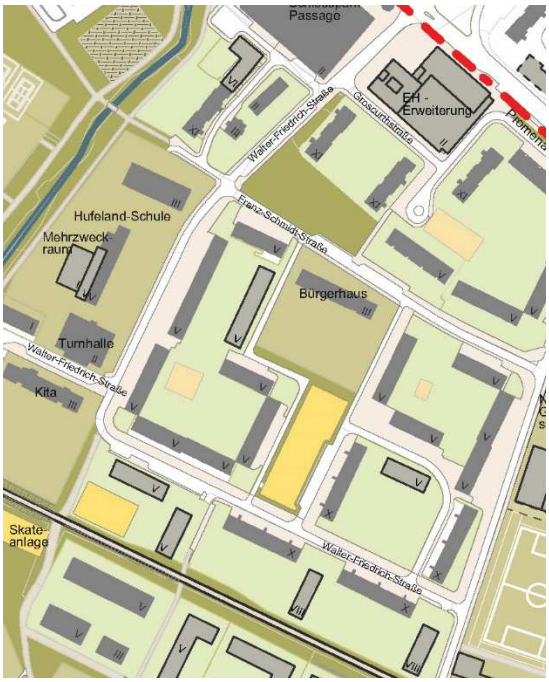
Fuß- und Radwegeverbindung (östl. MUF)
Finanzierung offen

Nachverdichtung

Wohnen

Im Bereich nördlich der Industriebahn werden an mehreren Stellen Nachverdichtungen mit Wohnungsbau vorgeschlagen. Da diese nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, wird ein B-Plan benötigt.





Bebauungsplan
Finanzierung komm. WU / privat

Abriss EZH und Neubau Wohngebäude
Finanzierung privat

Anpassung Spielplatz Am Pumphaus
Finanzierung Stadtumbau

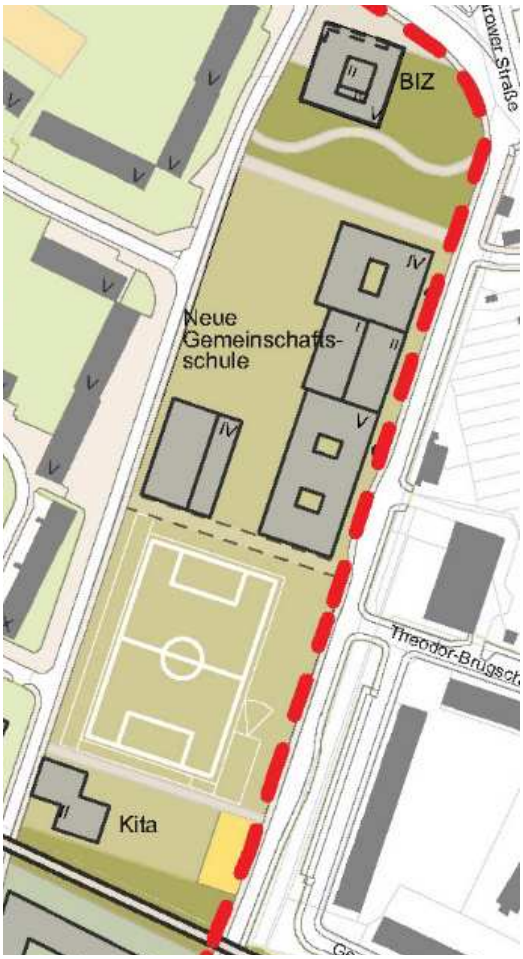
Neubau Wohngebäude (6)
Finanzierung komm. WU / privat

Gemeinschaftsschule Neubau

Soziale Infrastruktur

Die nördliche Brunnengalerie (zwischen BIZ und Boardinghouse) ist für den Neubau einer Gemeinschaftsschule und einer Kita vorgesehen. Für den Bebauungsplan 3-42 bedeutet dies, die bisherige Zielsetzung Gewerbe zu Gunsten der Gemeinschaftsschule und der Kita als Fläche für Gemeinbedarf zu ändern. Zusätzlich ist für die Einordnung und räumliche Organisation des Schulstandortes eine Machbarkeitsstudie erforderlich. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sind die Wegebeziehungen zu berücksichtigen.





Studie Leitungsverlegung
Finanzierung Stadtumbau

Machbarkeitsstudie
Finanzierung I-Planung Land Berlin

Wettbewerb
Finanzierung Land Berlin

B-Plan 3-42
Finanzierung BA Pankow

Leitungsverlegung
Finanzierung Land Berlin

Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Finanzierung Land Berlin

Neubau Kita (bei erhöhtem Bedarf)
Kosten 4.500.000 €
Finanzierung Stadtumbau u.a.

Neuanlage öffentlicher Spielplatz
Finanzierung Stadtumbau

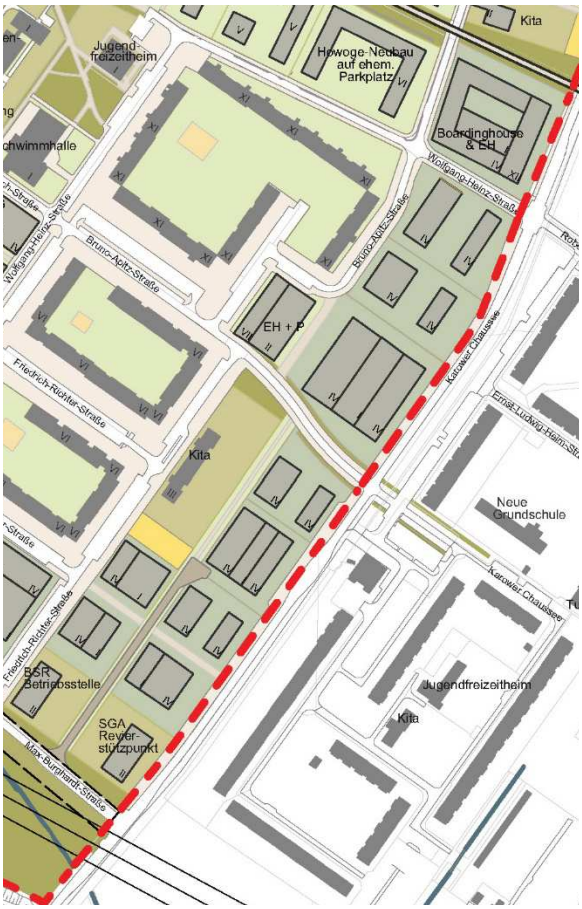
Neubau Schule
Finanzierung BSO

Brunnengalerie Süd

Gewerbe

Die südliche Brunnengalerie (zwischen Wolfgang-Heinz-Straße und Max-Burghardt-Straße) ist als eine von zwei Erweiterungsflächen für den Campus Berlin-Buch vorgesehen. Hier sollen auf der Grundlage einer Bebauungsstudie die von yellow Z (im Auftrag von CBB) Bauflächen für forschungsorientiertes Gewerbe, d.h. v.a. Laborstandorte angeboten werden.





Studie Leitungsverlegung
Finanzierung: GRW-Fördermittel/ Land Berlin

B-Plan 3-43
Finanzierung: BA Pankow/BIM

Rückbau südl. Kita
Finanzierung: Privat

Verlagerung Bolzplatz
Finanzierung: Stadtumbau

Leitungsverlegung
Finanzierung: GRW-Fördermittel/ Land Berlin

Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Finanzierung: Privat / Land Berlin

Erweiterung Campus Berlin-Buch
Finanzierung: Privat / Land Berlin

Neubau Revierstützpunkt SGA
Finanzierung: I-Planung BA Pankow

Neubau BSR
Finanzierung: BSR

Boardinghouse
Finanzierung: Privat

Gewerbegebiet Kappgraben

EZH und Gewerbe

Das Gewerbegebiet Kappgraben ist ebenso wie die südliche Brunnengalerie als Erweiterungsfläche für den Campus Berlin-Buch sowie für Profilkonforme Unternehmen der Biotech- und Medizinbranche vorgesehen. Um für die Anwohner der Friedrich-Richter-Straße störende Verkehre zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet durch eine eigene Lieferstraße in Verlängerung der Max-Burghardt-Straße erschlossen.





B-Plan, ggf. FNP-Änderung
Finanzierung Bezirk

Bau Lieferstraße
Finanzierung GRW-Fördermittel/ Land Berlin

Wald- und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Finanzierung jeweiliger Bauherr

Erweiterung Campus Berlin-Buch
Finanzierung GRW-Fördermittel/ Land Berlin

Schlosssparkpassage

EZH und Gewerbe

Auf dem Grundstück östlich der Schlosssparkpassage ist bis Frühjahr 2020 geplant, nach dem erfolgten Abriss des Einzelhandelbetriebes, den dritten Bauabschnitt zu realisieren.





Flächenerwerb und Veräußerung („Flächentausch“)

Abriss und Neubau
Finanzierung privat

BIZ

Soziale Infrastruktur

Das Bildungs- und Integrationszentrum soll sowohl die Stadtbibliothek, die Musikschule, die VHS sowie Angebote der kulturellen Bildung als auch Teile des Gläsernen Labors des Campus Berlin-Buch beherbergen. Es ist ein wichtiger Baustein im Gebiet, vor allem auch in Zusammenhang mit der Integration/Unterbringung von Geflüchteten im näheren Umfeld.





Wettbewerbsverfahren am 23. Oktober 2019 abgeschlossen.

Kosten	150.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Neubau

Kosten (insgesamt)	16,6 Mio. €
Finanzierung	SIWANA / Stadtumbau / Bezirk

Freiflächengestaltung

Kosten	1.500.000 € (Teil der Neubaukosten s.o.)
Finanzierung	Stadtumbau

Promenade

Mobilität

Zwischen Schlossparkpassage und BIZ soll eine Promenade gestaltet werden. Ziel ist es den Fußgängerverkehr auf den Stadtplatz vor dem geplanten BIZ zu lenken.





Anlage Promenade

Kosten	1.600.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Marianne-Buggenhagen-Schule

Soziale Infrastruktur

Die Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte bedarf einer Sanierung und Erweiterung. In einer Machbarkeitsstudie soll unter anderem geprüft werden, ob das heutige Lager dafür umgebaut werden kann.





Entwicklung zum Förderzentrum (inkl. Sanierung Haupt- und Nebengebäude)

Kosten	11.000.000 €
Finanzierung	BSO
Bemerkung	Planung BSO

Aufwertung Schulfreiflächen

Kosten	Erste Kostenschätzung 600.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Hufeland-Schule

Soziale Infrastruktur

Die Hufeland-Schule bedarf einer Sanierung und Erweiterung zu einer sechszügigen ISS mit einer Mensa.
Eine erste Machbarkeitsstudie wurde bereits erarbeitet und abgestimmt. Der Fachbereich Hochbau wird noch einmal ein geändertes Raum- und Bedarfsprogramm im Rahmen der BSO erstellen. Dabei soll auch ein Sportfunktionsgebäude für den geplanten Sportplatz westlich der Panke berücksichtigt werden. Neben den Gebäuden sollen auch Turnhalle und Außenflächen qualifiziert werden.





Rückbau MUR
Finanzierung BSO

Energetische Sanierung Haus 18
Finanzierung BSO

Erweiterungsbau inkl. Aula
Finanzierung BSO

Sanierung Sporthalle
Finanzierung BSO

Neugestaltung Außenanlagen
Finanzierung BSO

Bildquelle: Machbarkeitsstudie Hufeland-Schule

Sozialeinrichtung

Soziale Infrastruktur

Das eingeschossige Gebäude soll auf Grund des schlechten Zustands abgerissen und mit einem Gebäude für eine zusätzliche soziale Einrichtung ersetzt werden. Für den Friseur gibt es alternative Räumlichkeiten in den Quartiersgaragen.





Ankauf / Rückbau (Friseur-/Kosmetiksalon)
Finanzierung Stadtumbau

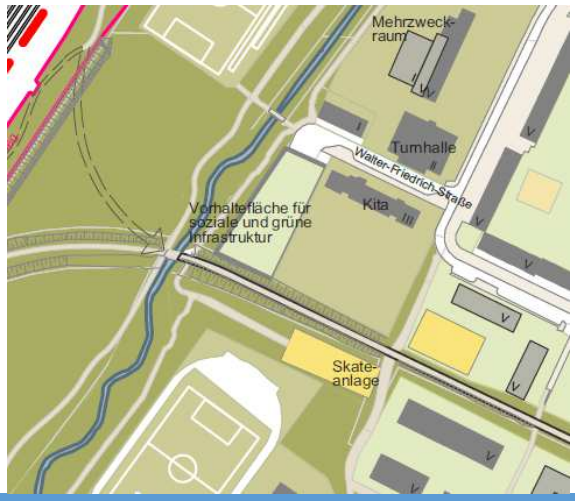
Neubau Soziale Einrichtung
Finanzierung Stadtumbau

Vorhaltefläche für Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Nach Verlagerung des BSR-Stützpunktes in die südliche Brunnengalerie kann die Fläche für Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur genutzt werden. .





Ankauf und Rückbau
Finanzierung Stadtumbau

Neue soziale/grüne Infrastruktur
Finanzierung Stadtumbau

Werkschule

Soziale Infrastruktur

Um die Wohnbauflächen an der Wolfgang-Heinz-Straße ganzheitlich entwickeln zu können, muss die Werkschule verlagert werden. Hierfür wird ein Grundstück außerhalb des Untersuchungsraums (Karower Chaussee 99) vorgesehen.



Flächentausch BSR

Rückbau BSR-Lager
Finanzierung offen

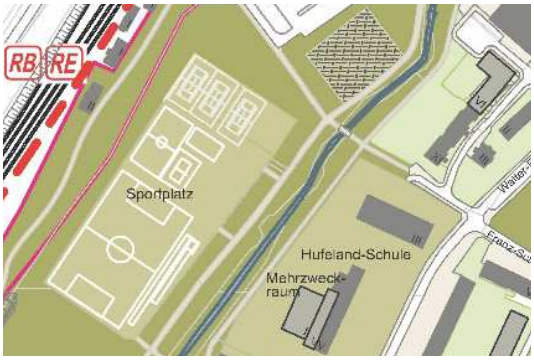
Neubau Werkschule
Finanzierung offen

Pankesportplatz

Soziale Infrastruktur

Für die Qualifizierung des Sportplatzes wird zurzeit eine bestehende Konzeption überarbeitet. Es sollen vorrangig Angebote für den Schulsport (Hufeland-Schule) aber auch für den Vereinssport geschaffen.





Errichtung Funktionsgebäude
Finanzierung Stadtumbau

Anlage Sportfreiflächen
Finanzierung Stadtumbau

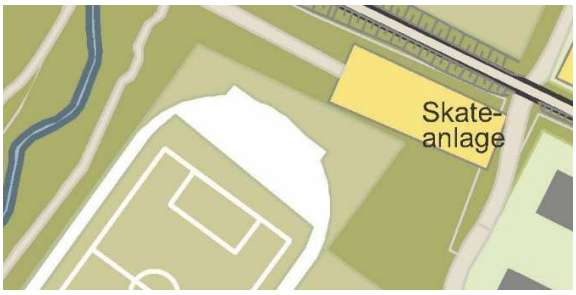
Gesamtkosten 3.000.000 €

Skateanlage

Soziale Infrastruktur

Im Rahmen des Stadtumbaus wird die Skateanlage als Ort für Sport und Integration umgestaltet (2019-2020).





Umgestaltung Skateanlage

Kosten	746.000 €
Finanzierung	Stadtumbau
Bemerkung	Übertrag Flächen von Forsten an SGA

Straßen und Wegesystem

Mobilität

Anschließend an den Rahmenplan soll eine Konzeption für das Straßen und Wegesystem im Stadtumbaugebiet Buch erarbeitet werden.





Konzeption

Kosten	50.000 € (gesamtes Stadtumbaugebiet)
Finanzierung	Stadtumbau

Straßen- und Verkehrsuntersuchung

Finanzierung	Stadtumbau

Fuß- und Radwege

Kosten	400.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Wege und Freiflächen im Bereich Skateanlage / JFE Würfel

Kosten	40.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Promenade (siehe Steckbrief Promenade)

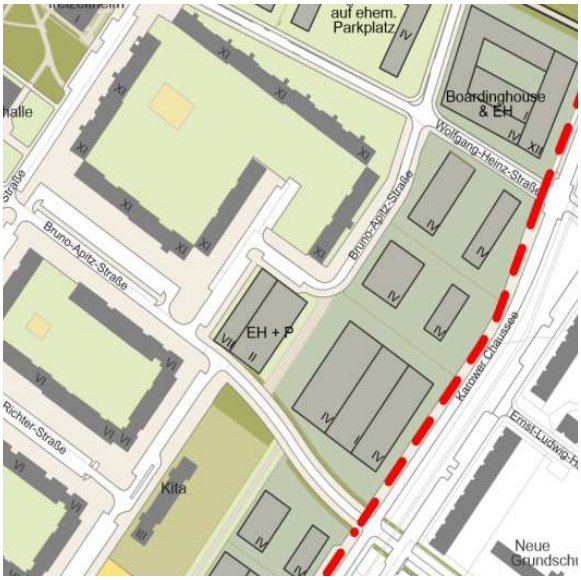
Kosten	1.600.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Bruno-Apitz-Straße

Mobilität

Zur Komplettierung des Erschließungssystems wird die Bruno-Apitz-Straße verlängert und an die Karower Chaussee angebunden.
An der Bruno-Apitz-Straße befindet sich heute ein eingeschossiger freistehender Discounter mit Stellplatzanlage. Ziel ist es, auf dem Grundstück eine Wohnbebauung mit Funktionsunterlagerung neu zu errichten. Um den Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten, ist auch die Unterbringung des Discounters im Erdgeschoss des Boardinghouse vorstellbar.





Verlängerung Bruno-Apitz-Straße
Finanzierung I-Planung BA Pankow

Umbau östl. Karower Chaussee
Finanzierung I-Planung BA Pankow

Abriss Norma
Finanzierung Privat

Neubau Wohngebäude mit Funktionsunterlagerung
Finanzierung Privat

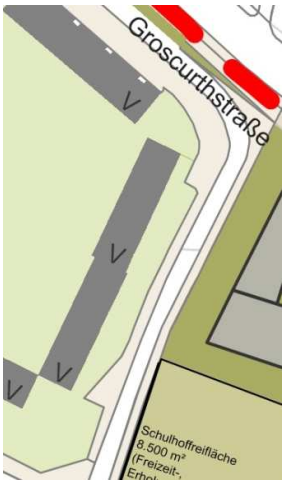
Verlagerung Spielplatz
Kosten 150.000 €
Finanzierung Stadtumbau

Groscurthstraße

Mobilität

Teile der Groscurthstraße sollen im Rahmen der Errichtung des BIZ qualifiziert werden und mit straßenbegleitenden Parkplätzen ausgestattet werden.





Anpassung des Straßenraums an die zusätzliche Nutzung durch das BIZ, Schaffung von Stellplätzen

Finanzierung	I-Planung Bezirk
Bemerkung	Baumpflanzung förderfähig

Friedrich-Richter-Straße

Mobilität

Um das neue Wohngebiet Buch IV von Süden her zu erschließen, muss die Friedrich-Richter-Straße in nordwestlicher Richtung bis zu Panke verlängert werden.





Verlängerung Friedrich-Richter-Straße (nach Westen)

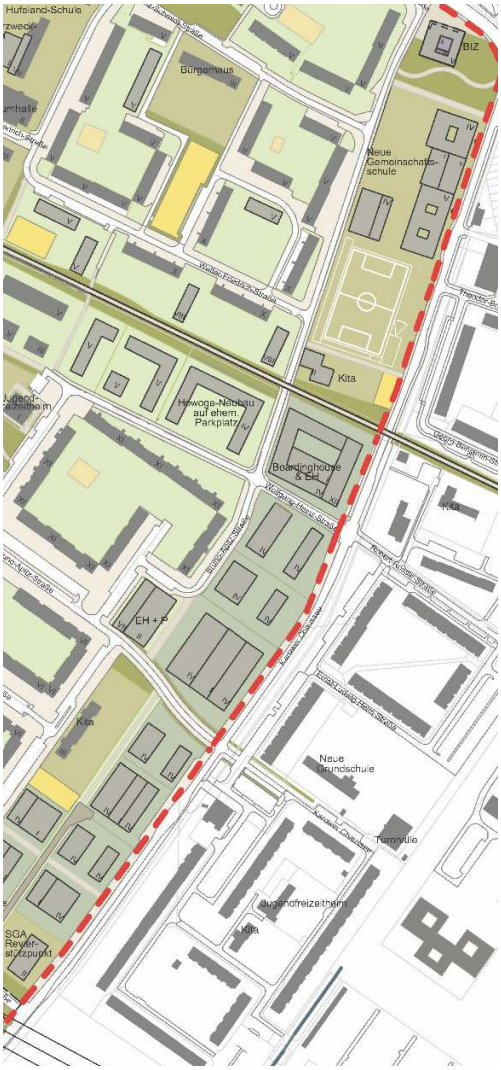
Finanzierung	I-Planung BA Pankow

Karower Chaussee

Mobilität

Die Karower Chaussee soll nach Plänen der Senatsverwaltung im Rahmen der Gewährleistung bedarfsgerechter Nebenanlagen ggf. Abbiegebeziehungen erweitert werden. Dabei werden in erster Linie die Fuß- und Radwege verbreitert. In diesem Zusammenhang könnten auch Leitungsverlegungen berücksichtigt werden, für die ein Raumverteilungsplan Aufschluss geben soll. (siehe Steckbrief technische Infrastruktur)





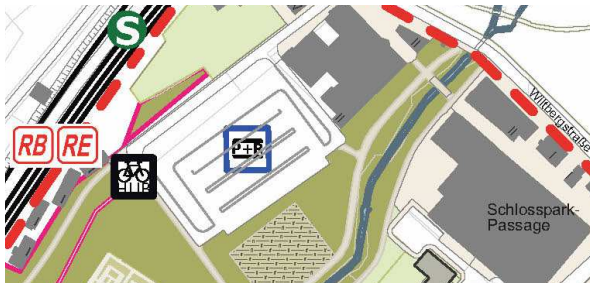
Konzeption
Finanzierung offen

Neubau
Finanzierung offen

Mobilitätsstation mit Fahrradparkhaus

Das energetische Quartierskonzept schlägt als eine Maßnahme den Bau einer Mobilitätsstation mit Fahrradparkhaus vor. Diese wird direkt am Bahnhof verortet. Die benötigten Flächen sind im Eigentum der Bahn, werden für Bahnbetriebszwecke aber nicht mehr benötigt.





Grunderwerb Bahnflächen
Finanzierung Stadtumbau

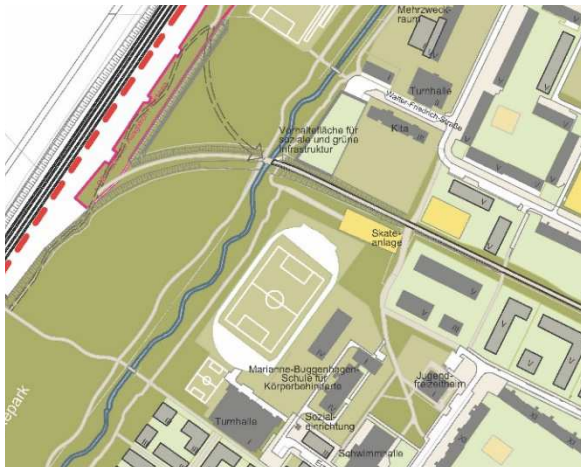
Neubau
Finanzierung Stadtumbau

Radweg

Mobilität

Bereits im ISEK 2014 ist die Anlage eines Radwegs auf der ehemaligen Industriebahn als Maßnahme beschlossen worden. Die genaue Führung des Radweges vom S-Bahnhof zum Campus Berlin-Buch ist in einer vertiefenden Studie zu untersuchen.





Konzeption
Finanzierung Stadtumbau

Wald- und naturschutzrechtlicher Ausgleich
Finanzierung Stadtumbau

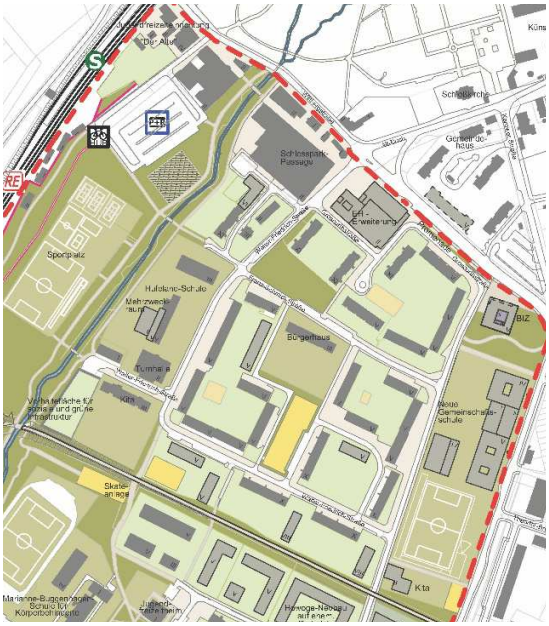
Bau
Kosten 3.600.000 €
Finanzierung Stadtumbau

Parken

Mobilität

Es wird vorgeschlagen, im Bereich nördlich der Industriebahn Anwohnerparken einzuführen, um zu verhindern, dass S-Bahnnutzer im Wohngebiet parken. Im Bereich des Bürgeramtes sind Kurzzeitparkplätze einzurichten





Parkraumbewirtschaftung nördl. der Industriebahntrasse

Finanzierung offen

Kurzzeitparken Bürgerhaus

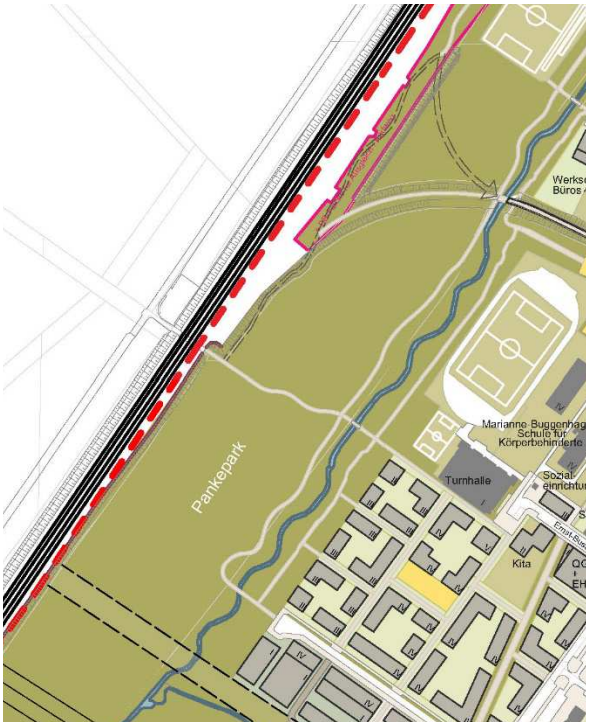
Finanzierung Bezirk

Pankepark

Grün- und Freiflächen

Bereits im ISEK 2014 ist die Qualifizierung des Pankeparks als Grünfläche mit Sportangeboten als wichtiger Baustein vorgesehen. Der Pankepark erstreckt sich vom geplanten Pankesportplatz im Norden bis zur Autobahn im Süden. Gemeinsam mit der bereits als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Entsiegelung des ehemaligen THW-Geländes sollen auch das ehemalige Berufsschulgebäude mit Nebenanlagen abgerissen werden.





Konzeption

Kosten	20.000 €
Finanzierung	Stadtumbau

Rückbau THW

Finanzierung	AE-Mittel

Gestaltung der Freiflächen (südl. Teilfläche)

Kosten	2.000.000 €
Finanzierung	Stadtumbau / AE-Mittel

Fußgängerbrücke über Panke (Buch IV)

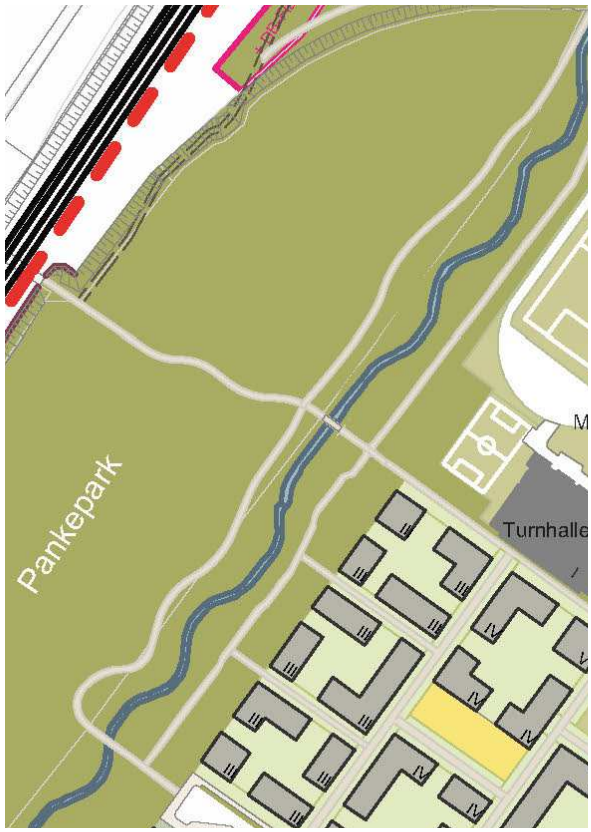
Finanzierung	Stadtumbau

Panke

Grün- und Freiflächen

Die Panke soll in Teilbereichen renaturiert werden. Die Planung dafür liegt bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.





Renaturierung

Finanzierung SenUVK

Kappgraben

Grün- und Freiflächen

Es ist geplant den Kappgraben als Kompensationsmaßnahme für den Ausbau der A 114 zu renaturieren. Das dazugehörige Planfeststellungsverfahren wird zurzeit bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bearbeitet.





Renaturierung

Finanzierung

AE-Mittel

Technische Infrastruktur

Im gesamten Rahmenplangebiet soll eine Untersuchung der technischen Infrastruktur erfolgen, die die Kapazitäten des bestehenden Netzes in Hinblick auf weitere Planungen überprüft.





Untersuchung der technischen Infrastruktur im gesamten Rahmenplangebiet

Finanzierung: Stadtumbau / BIM / GRW- Fördermittel

6 Quellen

Berliner Wasserbetriebe (2018): Renaturierung – Panke, Erpe, Wuhl. Zu finden unter: http://www.klassewasser.de/content/language1/html/5673.php. Zuletzt abgerufen am 18.10.2018.

BA Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt (2018): Stellungnahme zum Waldgutachten.

Jens Scharon (2016): Artenschutzrechtliche Untersuchung des B-Plangebietes 3-43 „Karower Chaussee“ in Berlin Pankow, OT Buch. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

Junker + Kruse (2011): Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Meyer Große Hebestreit Sommerer (2016[3]): Bildungs- und Integrationszentrum Berlin Buch. Vertiefende baulich – architektonische Untersuchung zur Realisierung. Testentwurf. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG in Kooperation mit kathe architekten (2015): Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Buch. Aktualisierung 2014/2015. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

Planungsgruppe Werkstatt (2016): Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

Planungsgruppe Werkstatt in Zusammenarbeit mit Agentur für Standortentwicklung (2015): Gewerbeflächenkonzept zur Stärkung regionaler Wachstumspotentiale für den Bezirks Pankow. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2017): Feststellungsentwurf. BAB A 114 Erneuerung einschließlich Rampen der Anschlussstellen im Bezirk Pankow von Berlin. Bau-km 1+462,972 bis 8+536,318.

Senatsverwaltung für Umwelt. Verkehr und Klimaschutz (2018): Stellungnahme zum ÖPNV.

Stadt und Handel (2016): Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow. Herausgeber Bezirksamt Pankow von Berlin.

7 Anhang

A Kartenband

B Protokolle der Steuerungsrunden und Protokolle aus Gesprächen Leitungsträgern

C Dokumentation der Bürgerwerkstatt am 16.05.2018

D Ökologische Ersteinschätzung Rahmenplan Buch