

Buchholz Nord (Gebiet 6)

Stammdaten

Standort

Das EpB-Gebiet „40: Buchholz-Nord“ ist mit fast 200 ha das größte der Untersuchungsgebiete. Es liegt zwischen Berliner Ring und Autobahn A 114, nahe der Ausfahrt Schönerlinder Straße. Es ist nur mit einer im Stundentakt verkehrenden Buslinie ans Berliner ÖPNV-Netz angebunden, eine ÖPNV-Anbindung nach Brandenburg ist bisher nicht vorhanden. Das Gebiet wird bisher überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend nicht erschlossen. Der Teilbereich westlich der Schönerlinder Straße wird durch eine Kleingartenanlage genutzt. Aktuelle gewerbliche Nutzungen im Gebiet sind zwei Windkraftanlagen, ein Onlineshop/Lagerverkauf für Feuerwerkskörper sowie Klein- und Kleinstbetriebe des Kfz-Gewerbes und des Handwerks.



Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Lage im Bezirk Im Norden des Ortsteils Französisch Buchholz, kleiner Teil in Blankenfelde

Gebietstyp Entwicklungsstandort

EpB-Gebiet 40: Buchholz-Nord

Handlungstyp Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen

Größe 195,9 ha

Eigentümer Überwiegend landeseigen

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

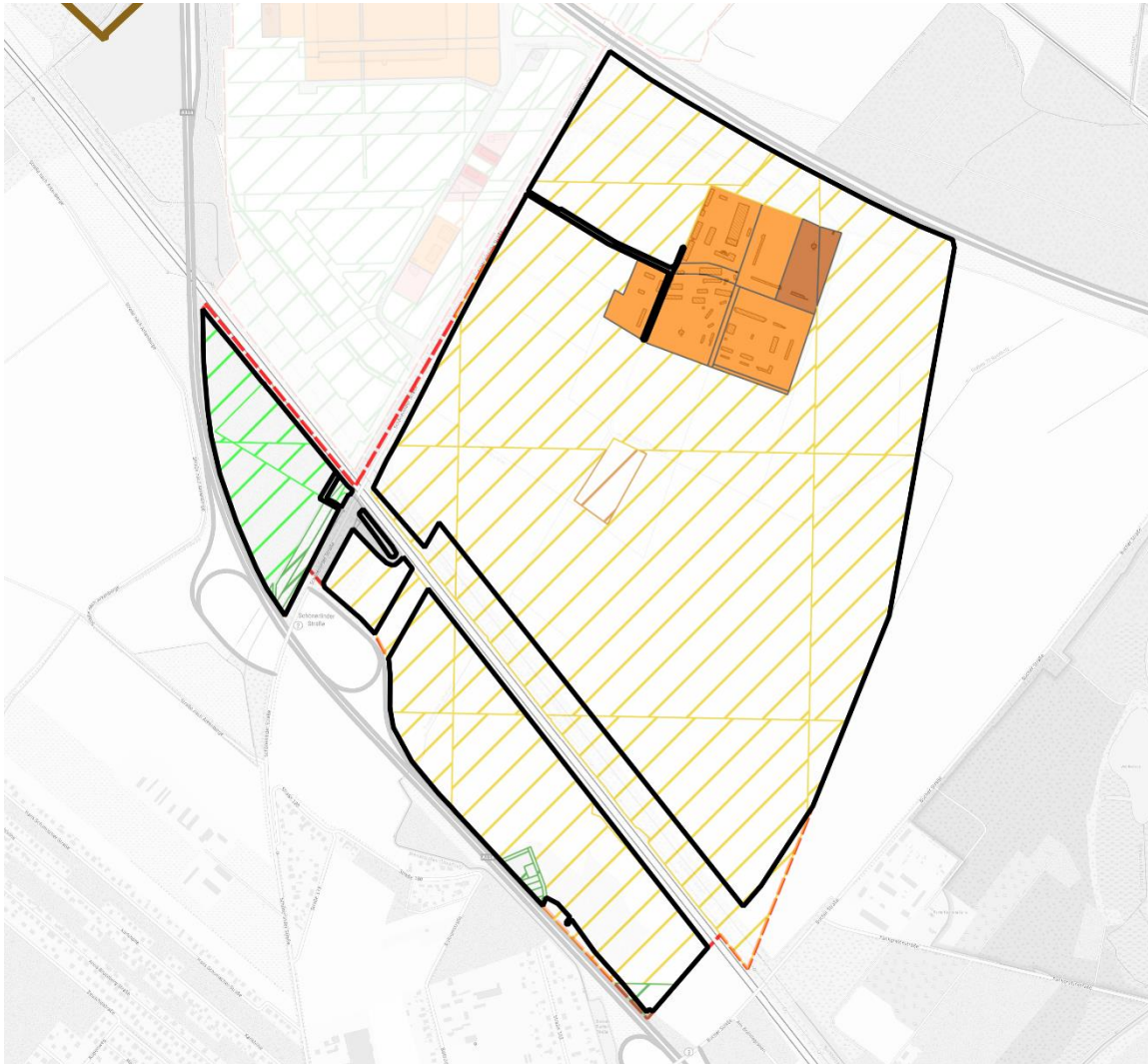
Überwiegende Nutzungen Logistik, Lager und Großhandel (12,1 ha), Ver- und Entsorgung (1,7 ha)

Potenzialflächen 152,7 ha

Nachverdichtung 0,0 ha

Gebietscharakter Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, kleinere Teile KGA und Gewerbe. Gebäude und Straßen im Gebiet in schlechtem Zustand. Umfeld durch Landwirtschaft und Grün dominiert, im Westen Gebiet 5 „Schönerlinder Straße“.

Karte 1: Gebiet Buchholz Nord: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 6: Buchholz Nord, OT Fr. Buchholz

Dominierende Nutzung

- Logistik, Lager, Großhandel
- Ver- und Entsorgung
- Zufahrtswege/-straßen
- Öffentliche Straßen
- Brache
- Grün
- KGA
- Landwirtschaft

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- EpB-Gebiet
- Grenze Untersuchungsgebiet

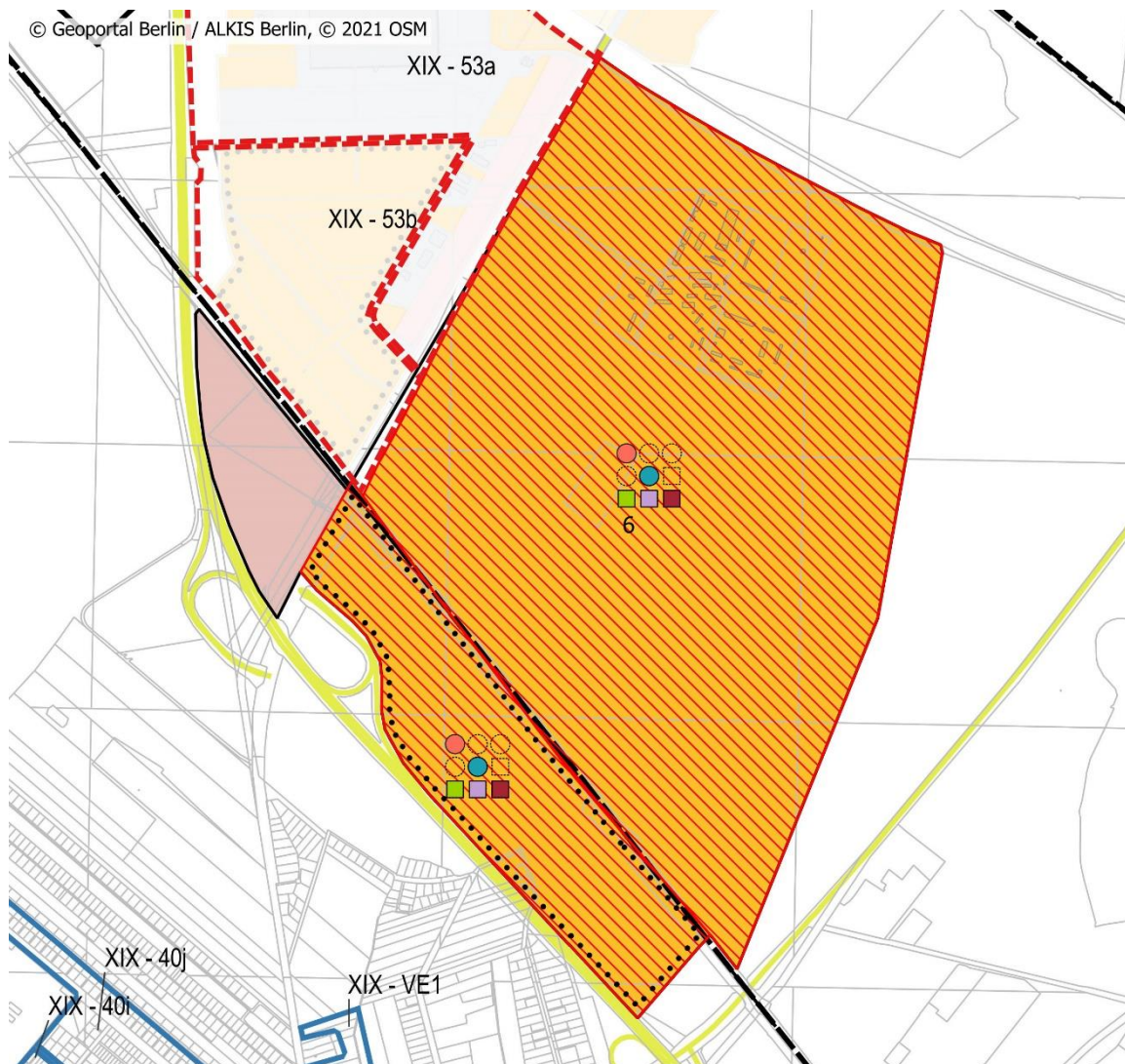
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Erhebung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Planungssituation			
<p>Für das Untersuchungsgebiet Buchholz Nord stellt der FNP Gewerbliche Baufläche (in weiten Teilen mit einer Signatur für schadstoffbelastete Böden: Flächensignatur und zweimal eine Punktsignatur), Bahnfläche mit zwei S-Bahnhöfen und Grünfläche (schmale Grünverbindung im südlichen Bereich) dar. Angrenzend sind im Norden eine Autobahnanschlussstelle (A 10, Planung wird nicht aktiv verfolgt) und im Süden zwei Autobahnanschlussstellen (A 114, Bestand) dargestellt. Die Anschlussstelle Bucher Straße ist derzeit noch nicht vollwertig, stadtauswärts fehlt die Ein- und Ausfahrt. Im StEP Wirtschaft 2030 ist im Konzeptplan Planungsziele das EpB-Gebiet Buchholz Nord mit "Aktivierung gesamtstädtisch bedeutsamer Standorte" gekennzeichnet. Der Großteil des Gebiets (östlich Schönerlinder Straße und nördlich der Autobahn A 114) gilt auch im vorliegenden WiKo als zu aktivierendes Potenzial für eine Neuentwicklung. Hier wird ein Planerfordernis hinsichtlich eines B-Plans eingeschätzt. Als befördernd für die Aktivierung der Fläche ist zu sehen, dass für das Gebiet bereits eine Machbarkeitsstudie vorliegt sowie dass sich der überwiegende Anteil der Fläche im Eigentum des Landes Berlin befindet. Als einschränkend für die Aktivierung kann gelten, dass auf Teilen der Fläche ökologische Bindungen und denkmalgeschützte Anlagen (Bodendenkmale) liegen und die Fläche nicht erschlossen ist.</p> <p>Der Teil des Gebiets, der südlich der Autobahn liegt, wird nicht als zu aktivierende Fläche gewertet: Die Teilfläche westlich der Schönerlinder Straße steht absehbar nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, da sich hier eine durch bezirklichen Beschluss geschützte Kleingartennutzung befindet. Die Teilfläche östlich der Schönerlinder Straße ist Vorhaltefläche für eine geplante S-Bahn-Betriebswerkstatt, dass sie hier nicht mehr als zur Verfügung stehende Potenzialfläche gewertet wird, sondern als Fläche mit "geplanter gewerblicher Nutzung" gekennzeichnet ist.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 6 min (ca. 7,5 km) über Lindenberger Weg A 114 – 3 min (ca. 6 km) über Schönerlinder Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinie 259 entlang Schönerlinder Str. (Berlin)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Eingeschränkte Breitbandversorgung	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Größte gewerbliche Potenzialfläche Berlins in Landeseigentum • Keine schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld und EpB-Gebiet • Sehr gute Autobahnanbindung • Potenziell sehr gute ÖPNV-Anbindung durch im FNP dargestellte S-Bahnhöfe • Vorliegende Machbarkeitsstudie 		<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Planungsrecht • Altlasten • Bodendenkmale • Ökologische Bindungen (u. a. Biotope, Gewässer zweiter Ordnung, A+E-Maßnahmen) reduzieren gewerblich nutzbare Fläche • Fehlende Erschließung • Fehlender Breitbandanschluss 	

Karte 2: Gebiet Buchholz Nord: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 6: Buchholz Nord, OT Fr. Buchholz

Weiterentwicklung von Flächen

- Aktivierung von Potenzialen (Neuentwicklung)
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen
- Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)
- Umnutzung zu nicht gewerbl. Nutzung

- Geplante gewerbliche Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Besondere Chancen (○) und Restriktionen (□)

- Vorliegendes Konzept mit gewerblicher Nutzung
- Städtebaufördergebiet
- Zukunftsort
- Unternehmensnetzwerk/Gebietsmanagement
- (Hoher Anteil an) Flächen im Landesgrundvermögen
- Angrenzende schutzbedürftige Nutzung
- Ökologische Bindungen
- Nicht gesicherte Erschließung (insb. Verkehr und Stadttechnik)
- Denkmalschutz

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnetes Straßennetz
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Bewertung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Zielkonzept

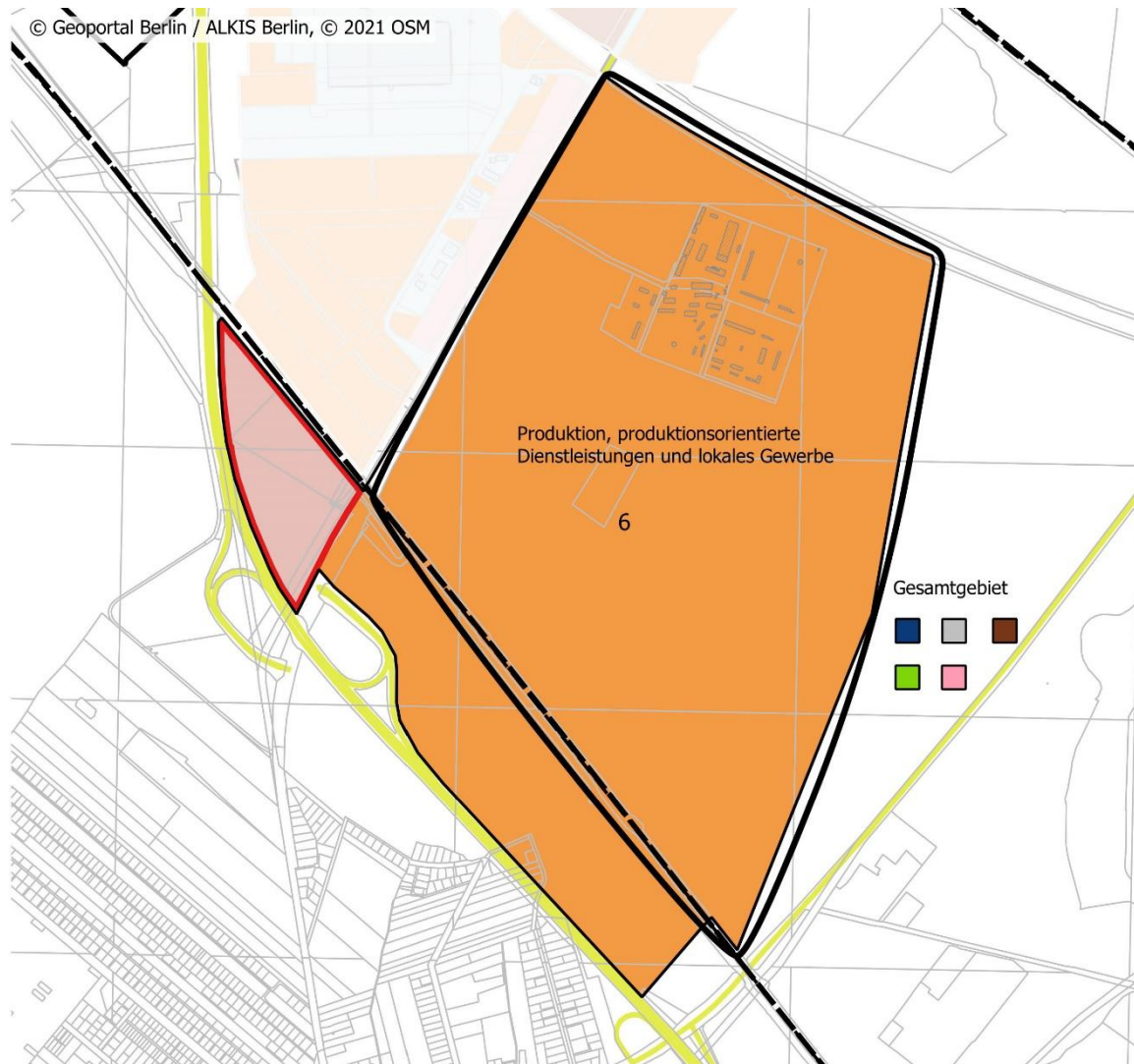
Beim Untersuchungsgebiet 6 und EpB-Gebiet "Buchholz Nord" handelt es sich um das größte Berliner Potenzialgebiet für eine mögliche Industrieansiedlung (rd. 150 ha Potenzialfläche). Als Profilnutzung für das Gebiet ist hier vorgesehen: Produktion, produktionsorientierte Dienstleistungen und lokales Gewerbe. Da an die Fläche keine schutzbedürftige Nutzung angrenzt, sollten die entsprechenden gesetzlichen immissionsschutzrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten auch genutzt werden. In diesem Sinne sind als mögliche Zielnutzungen aufgeführt: produzierendes Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistungen, gemischtes Gewerbe, lokales Gewerbe, Wissenschaft/Forschung/Technologie.

Die im Westen des Gebietes liegende dreiecksförmige Fläche, heute durch Kleingärten genutzt, bildet eine Dissensfläche zur gesamtstädtischen Planung. Das bezirkliche Ziel ist, die Kleingärten zu erhalten, darüber liegt ein bezirklicher Beschluss vor. Im Kleingartenentwicklungsplan des Landes Berlin fallen die hier liegenden Kleingartenanlagen nicht unter die Schutzkategorien 1 bzw. 2. Die Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Sinne des FNP und des StEP Wirtschaft (EpB) sind die Kleingartenanlagen im Kleingartenentwicklungsplan als "Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive" dargestellt.

Handlungskonzept

Für die Planung und Vorbereitung der Erschließung des überwiegend landeseigenen Gebiets wurde die Wista.Plan GmbH gebunden. Zur Entwicklung des EpB-Gebiets Buchholz Nord liegt eine Studie bzw. ein Konzept zur Umsetzung vor. Ein Rahmenplan soll die Entwicklung weiter präzisieren. Umsetzungsvoraussetzung zur Entwicklung der großen Fläche nördlich der Autobahn ist ein Bebauungsplan. Zur zügigen Entwicklung der Fläche ist das notwendige Bebauungsplanverfahren mit einer Priorität gekennzeichnet. Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Übernahme der Zuständigkeit für die Bauleitplanung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Dem gesamten Gebiet fehlt bislang eine Straßen-, ÖPNV- und stadttechnische Erschließung sowie ein Breitbandanschluss. Ferner wird ein Kompensationskonzept für A+E-Maßnahmen notwendig sein und eine Herausforderung darstellen. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Gebietes für die Region ist als Maßnahme eine Kooperation über die Landesgrenze hinweg vorgesehen, u. a. zur Verbesserung der überörtlichen verkehrliche Erschließung des Gebiets aus Richtung Land Brandenburg.

Karte 3: Gebiet Buchholz Nord: Räumliche Strategie



Gebiet 6: Buchholz Nord, OT Fr. Buchholz

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zielnutzung

- | | |
|--|--|
| ■ Produzierendes Gewerbe | ■ Großhandel |
| ■ Gemischtes Gewerbe | ■ Ver-/Entsorgung |
| ■ Lokales Gewerbe | ■ Wissenschaft/Forschung/Technologie |
| ■ Produktionsorientierte Dienstleistungen | ■ Kreativwirtschaft |
| ■ Büro/Dienstleistungen | ■ Kultur/Entertainment |

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

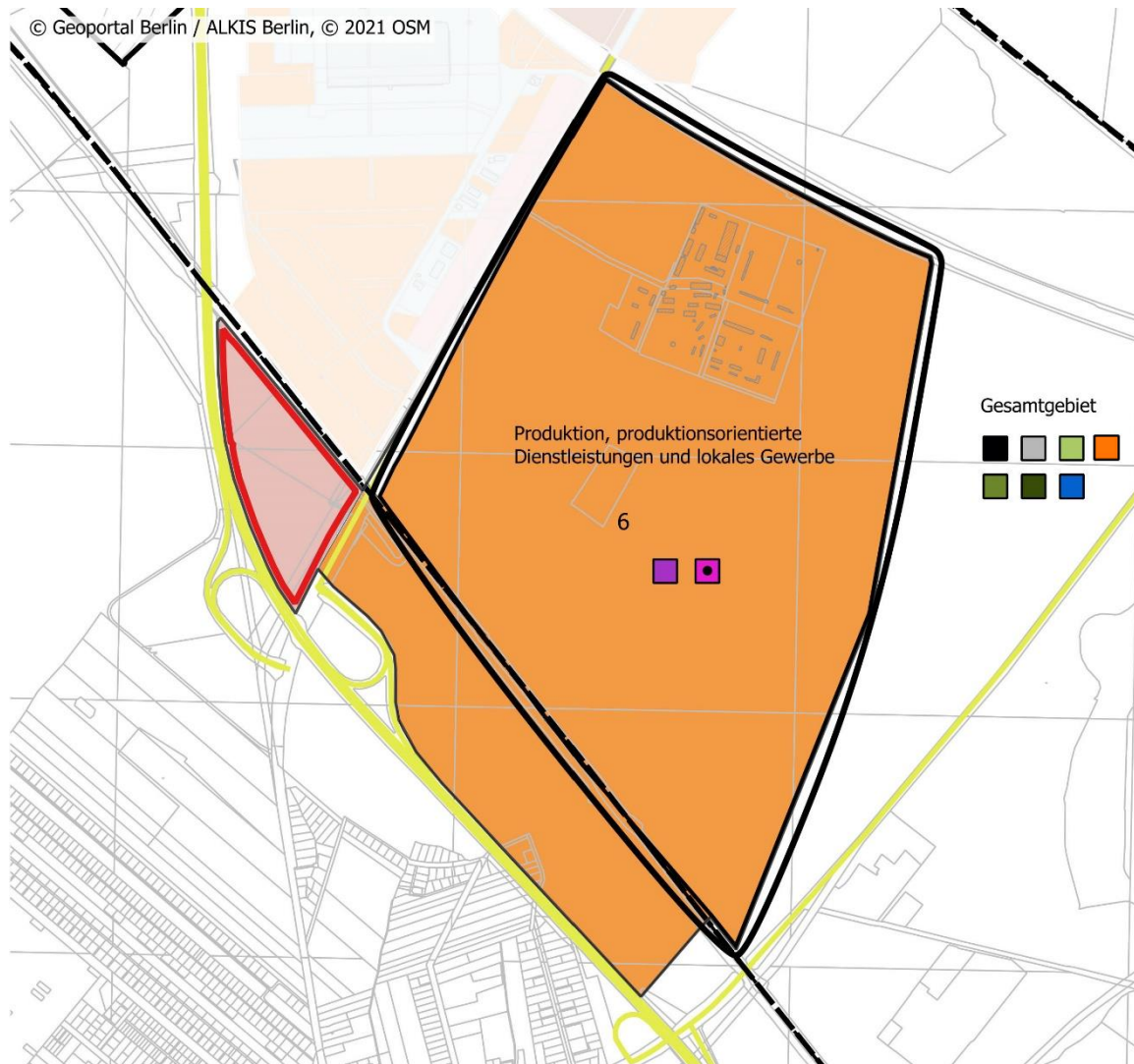
- | | | |
|---|---|---|
| — Autobahn, großräumige Straßenverbindung | Güterbahn | ⋯ Grenze VU-Gebiet |
| — Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | Blankenburger Süden |

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Karte 4: Gebiet Buchholz Nord: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 6: Buchholz Nord, OT Fr. Buchholz

Entwicklungsstrategie

Aktivierung von Potenzialen

- Neuentwicklung
- Nachverdichtung

Erhalt des bestehenden Gewerbes (ohne Aussage zum Einzelhandel)

- Bestandspflege
- Aktive Sicherung

Sonstige Flächen

- Dissensfläche
- Umnutzung zu nicht-gewerblicher Nutzung
- Absehbar nicht gewerblich nutzbar

Zeitliche Aktivierbarkeit

- kurz
- mittel
- lang

Profilbereiche

- Profilbereiche mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)

- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

Maßnahmen und Instrumente

Planerische Maßnahmen

- Umsetzung von Maßnahmen aus bestehender Studie
- Erstellung Verdichtungs-, Machbarkeitsstudie oder Rahmenplan
- B-Plan-Verfahren
 - ggf. in Verbindung mit FNP-Änderungsverfahren (Prüfung)
- B-Plan-Verfahren mit hoher Priorität

Infrastrukturelle Maßnahmen

- Ertüchtigung/Erstellung Straßenerschließung
- Einrichtung/Verbesserung ÖPNV-Erschließung
- Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung
- Ausbau Breitbandverbindung

Kommunikative und koordinierende Maßnahmen

- Ansprache von Grundeigentümern
- Ansprache von Gewerbetreibenden
- Initiierung/Unterstützung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk
- Kooperation über Bezirks-/Landesgrenze hinweg
- Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens

Finanzielle Maßnahmen

- Einsatz von Fördermitteln

Quelle: Eigene Einschätzung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
empirica | Planergemeinschaft

Instrument und Maßnahmen	Priorität
Start-/Schlüsselmaßnahme: Bebauungsplanverfahren zur gewerblichen Entwicklung der Fläche	Sehr hoch (verantwortlich: Senat)
Start-/Schlüsselmaßnahme: Erstellung Rahmenplan	Sehr hoch
Umsetzung der Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie	Hoch
Erstellung Erschließung (Straßen, Stadttechnik, ÖPNV)	Hoch
Einsatz von Fördermitteln	Hoch
Entwicklung in Kooperation über Landesgrenze hinweg	Mittel
Ausbau der Breitbandanbindung auf >1 Gbit/s	Mittel