

Ehemaliges Regierungskrankenhaus (Gebiet 3)

Stammdaten

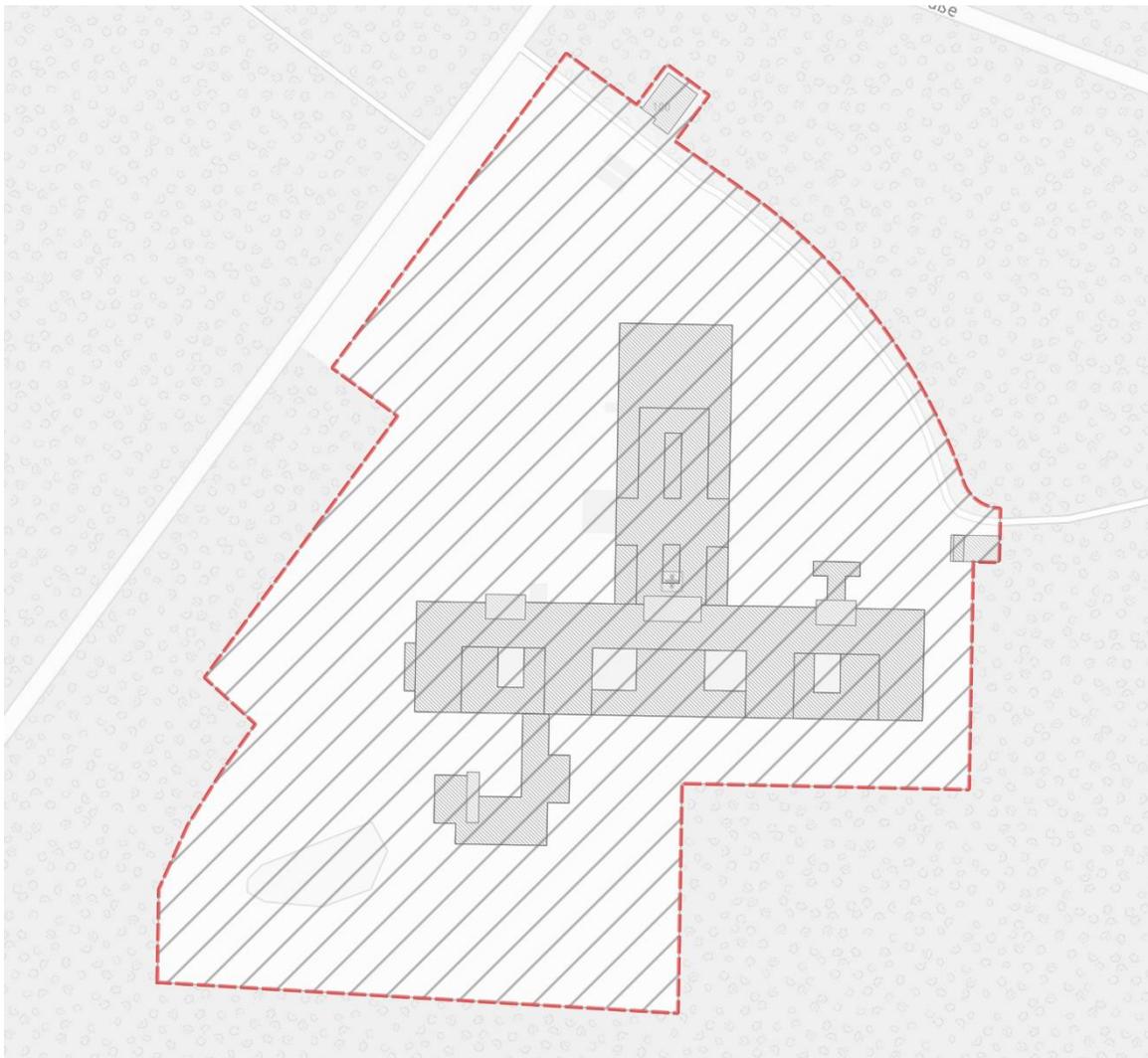
Standort

Das knapp 6 ha große Gebiet umfasst das ehemalige Regierungskrankenhaus der DDR und befindet sich inmitten von Wald im Ortsteil Buch (Hobrechtsfelder Chaussee / Wiltbergstraße). Das Gebäude steht leer und auch das umgebende Gelände ist aktuell ungenutzt.



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

Lage im Bezirk	Ortsteil Buch im Norden des Bezirks
Gebietstyp	Sonderstandort Umnutzungsfläche
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen
Größe	5,5 ha
Eigentümer	vollständig landeseigen
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Keine Nutzung, da Leerstand
Potenzialflächen	5,5 ha
Nachverdichtung	Keine
Gebietscharakter	Vernachlässigte Brachfläche mit leerstehendem Gebäude mitten im Bucher Forst

Karte 1: Gebiet Ehemaliges Regierungskrankenhaus: Aktuelle tatsächliche Nutzung

Gebiet 3: Ehem. Regierungskrankenhaus, OT Buch

Dominierende Nutzung

□ Leerstand

Weitere Inhalte

▨ Gebäude (ALKIS)

▭ Bezirksgrenze

▭ Grenze Untersuchungsgebiet

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

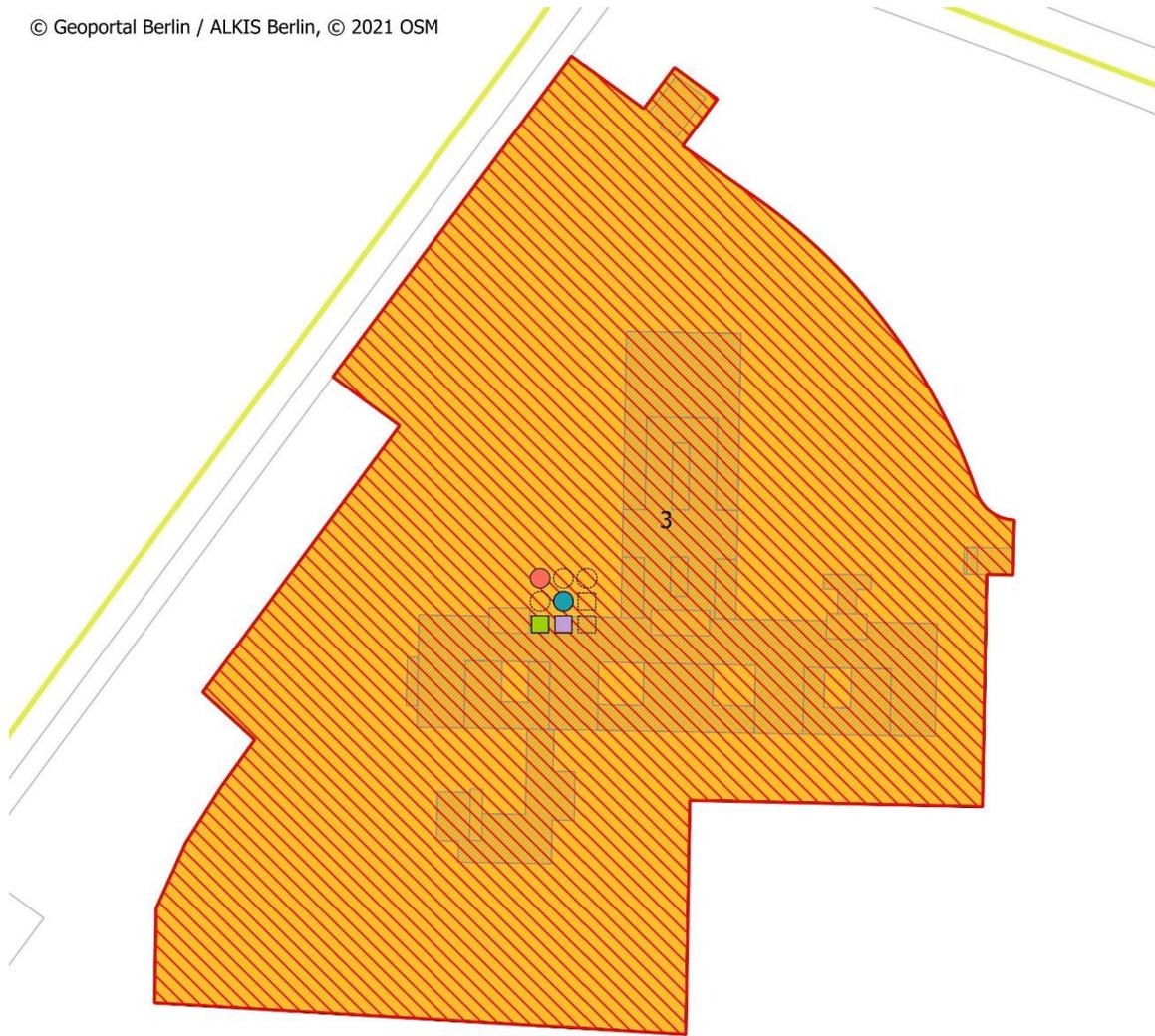
Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Für Gebiet 3 stellt der FNP Gewerbliche Baufläche sowie auf einer sehr kleinen Fläche südwestlich Wald dar. Das Untersuchungsgebiet ist als gewerbliche Potenzialfläche zu aktivieren. Für dieses Gebiet, das sich im Landesgrundvermögen befindet, wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Falle einer Neuentwicklung wird ein Planerfordernis hinsichtlich eines B-Plans eingeschätzt. Ggf. kann eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB gegeben sein, sofern nicht vermehrt neue Gebäude auf der Fläche errichtet werden. Diese Prüfung wird durch das Bezirksamt vorgenommen. Auf dem Gelände sind ökologische Bindungen zu beachten. Die Fläche liegt im Naturpark Barnim, möglicherweise handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Ferner ist das Gebiet nicht vollständig erschlossen.</p> <p>Südlich des Gebiets 3 wird das Neue Stadtquartier (NSQ) Buch – Am Sandhaus geplant. In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zum Entwurf des vorliegenden WiKo heißt es: „Bei der Nutzungsplanung für den Gewerbestandort ist darauf zu achten, dass negative Auswirkungen (z. B. Lärm, Verkehr) für den nahegelegenen, geplanten Wohnungsbaustandort Buch - Am Sandhaus vermieden werden. Im Rahmenplan NSQ Buch - Am Sandhaus ist die FNP-Darstellung für das ehemalige Regierungskrankenhaus mit Folgenutzung Gewerbe nachrichtlich übernommen.“</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 114 – 10 min (ca. 5 km) über Wiltbergstraße A 10 – 11 min (ca. 8,5 km) über A 114	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 259 & 353 an der Kreuzung Wiltbergstraße / Horechtsfelder Chaussee	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >100 MBit/s	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Potenzialflächen im Landeseigentum • Machbarkeitsstudie zur Nutzung des Gebäudes • Mögliche Anknüpfungspunkte zum südlich des Standorts geplanten neuen Stadtquartier Am Sandhaus 		<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Nutzungseinschränkungen durch Lage mitten im Bucher Forst (ökologische Bindungen) • Fehlende Erschließung an Verkehr sowie Stadttechnik • Hoher zeitlicher und finanzieller Aufwand bei Flächenaktivierung • Noch keine schnelle Breitbandanbindung 	

Karte 2: Gebiet Ehemaliges Regierungskrankenhaus: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 3: Ehem. Regierungskrankenhaus, OT Buch

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

Das Gelände des ehemaligen Regierungskrankenhauses steht für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Im Ergebnis der durchgeführten Machbarkeitsstudie ist für eine aktive gewerbliche Nutzung ein hoher finanzieller und zeitlicher Aufwand nötig. Eine wirtschaftliche Zwischennutzung des Geländes gestaltet sich infolge diverser Restriktionen (u. a. fehlende Ver- und Entsorgung, kostenintensive Sicherung des Gebäudes sowie unzureichende Verkehrsanbindung) als schwierig und bedarf jeweils einer konkreten Einzelfallprüfung. Für eine dauerhafte Nutzung wurden verschiedene Entwicklungs- und Nutzungsvarianten erarbeitet, die wahlweise einen Abriss, Rückbau oder eine Sanierung des Gebäudes erfordern.

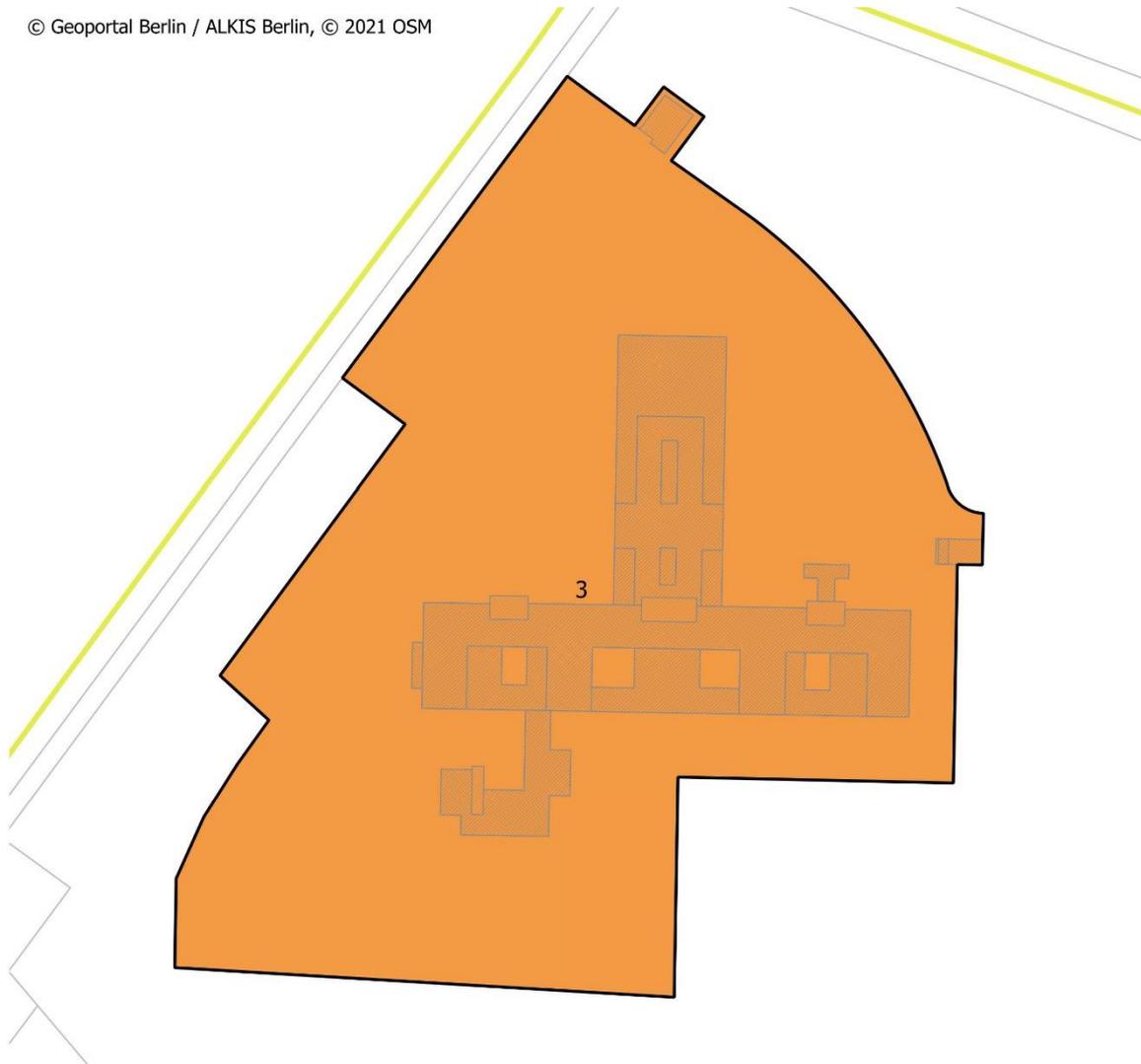
Handlungskonzept

Das WiKo nennt als Maßnahmen und Instrumente für diesen Standort einen Bebauungsplan, einen Breitbandanschluss, eine ÖPNV-Erschließung und die Umsetzung einer Entwicklungsvariante der Machbarkeitsstudie sowie weitere Maßnahmen (s. unten). Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat sich ergeben, dass eine Genehmigung nach § 35 BauGB ebenfalls nicht ausgeschlossen ist, sofern eine Entwicklung in Orientierung der bestehenden Gebäudekubaturen erfolgt. Die Aktivierbarkeit wird mit mittelfristig gekennzeichnet. In der Machbarkeitsstudie wurden zahlreiche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals abgestimmt. In Plan 4 ist als Maßnahme deren Umsetzung dargestellt, ebenso wie der Einsatz von Fördermitteln sowie die Ertüchtigung der stadttechnischen Erschließung.

Für eine Priorisierung und Umsetzung der in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Varianten ist infolge der hohen baulichen Kosten eine politische Grundsatzentscheidung zum Umgang mit dem Standort erforderlich. Im weiteren Verlauf sind je nach Entscheidung und mit Blick auf die bestehenden Restriktionen eine Reihe vertiefender Untersuchungen (z. B. Verkehr, Flora, Fauna) notwendig.

Karte 3: Gebiet Ehemaliges Regierungskrankenhaus: Räumliche Strategie

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 3: Ehem. Regierungskrankenhaus, OT Buch

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 | <ul style="list-style-type: none"> Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden |
| Übergeordnete Straßenverbindung | Schienengebundener Personenverkehr (SPV) | |

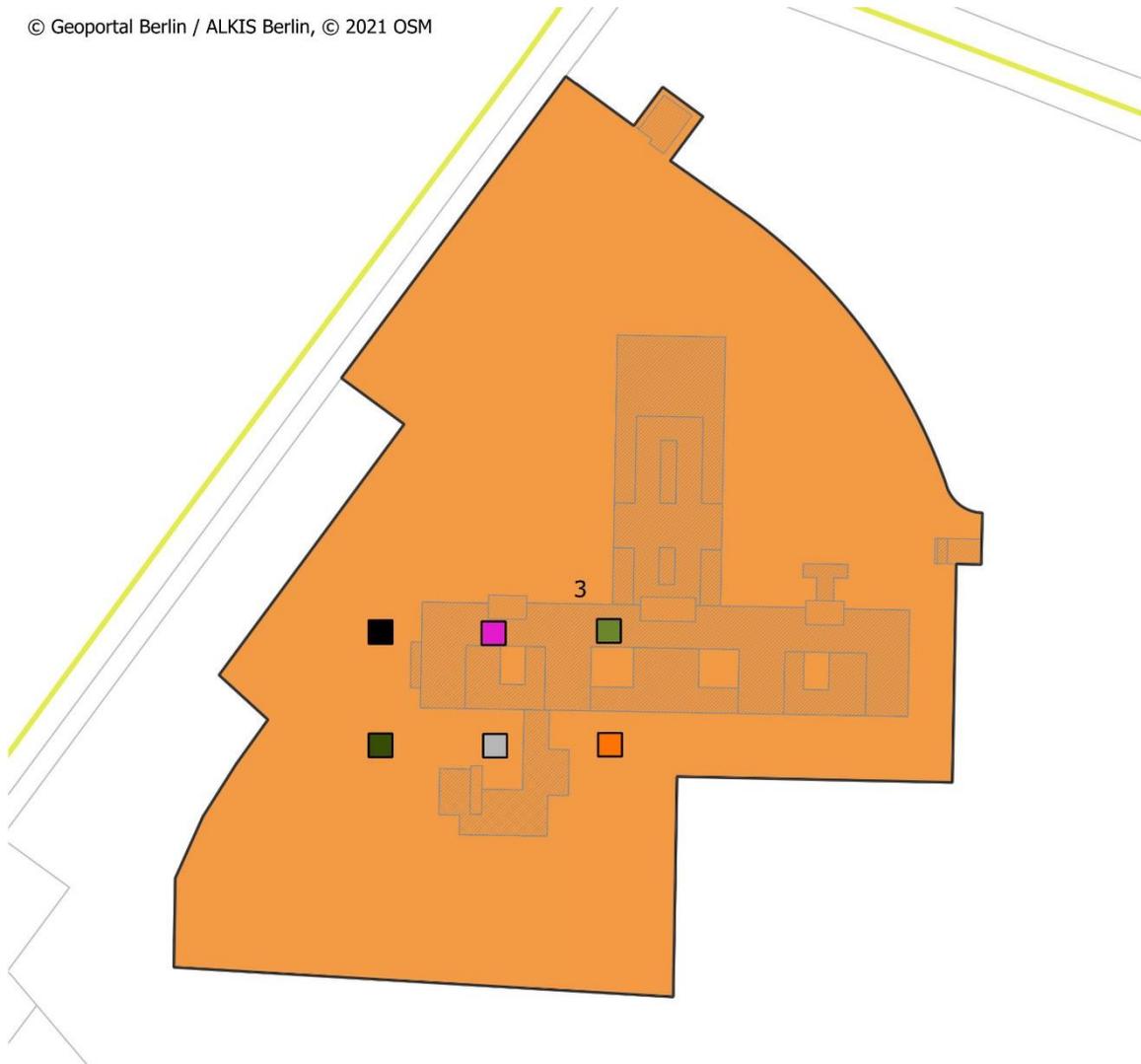
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Ehem. Regierungskrankenhaus: Instrumente und Maßnahmen

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



Gebiet 3: Ehem. Regierungskrankenhaus, OT Buch

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
Umsetzung der Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie	Hoch
Einsatz von Fördermitteln	Hoch
Ertüchtigung/Erstellung der stadttechnischen Erschließung	Mittel
Verbesserung der Breitbandanbindung	Mittel
Ggf. Erarbeitung eines Bebauungsplans für gewerbliche Nutzung	Mittel
Verbesserung der ÖPNV-Erschließung	Niedrig bis mittel (je nach Nutzung)