

Am Vorwerk (Gebiet 4)

Stammdaten

Standort

Das rd. 57 ha große Gebiet liegt im Westen des Ortsteils Buch nördlich des Berliner Rings. Es wird überwiegend durch Betriebe der Entsorgungswirtschaft und des Baugewerbes genutzt. Westlich der Schönerlinder Straße gibt es mehrere Wohnhäuser, östlich davon eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Gebiet ist nur mit einer im Stundentakt verkehrenden Buslinie ans Berliner ÖPNV-Netz angebunden.



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

Lage im Bezirk Stadtrandlage im Westen des Ortsteils Buch

Gebietstyp Gewerbegebiet

EpB-Gebiet nein

Handlungstyp Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen

Größe 56,7 ha

Eigentümer Überwiegend landeseigen. Außerdem BSR und BIMA.

Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit

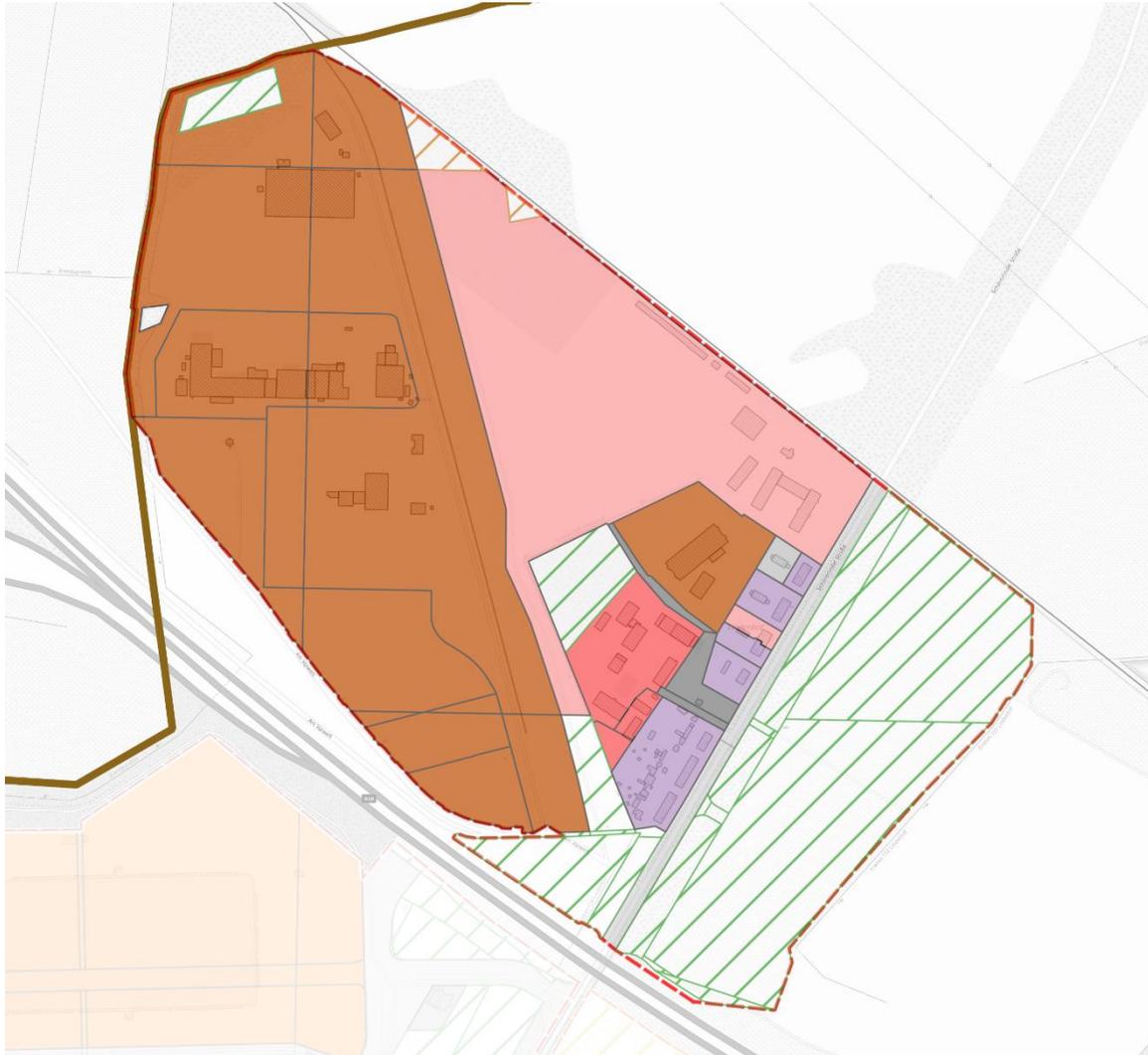
Überwiegende Nutzungen Ver- und Entsorgung (25,7 ha), Lokales Gewerbe (10,8 ha), gemischtes Gewerbe (2,9 ha), Wohnen (1,8 ha)

Potenzialflächen 13,4 ha

Nachverdichtung 19,9 ha

Gebietscharakter und Umfeld Heterogenes Gebiet mit überwiegend einfachen Qualitäten. Umgeben von Felder und ehemaligen Riesefeldern, im Süden Autobahn.

Karte 1: Gebiet Am Vorwerk: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 4: Am Vorwerk, OT Buch

Dominierende Nutzung

- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- Wohnen
- Sonst. gewerbliche Nutzung
- Zufahrtswege/-straßen
- Öffentliche Straßen
- Brache
- Grün

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

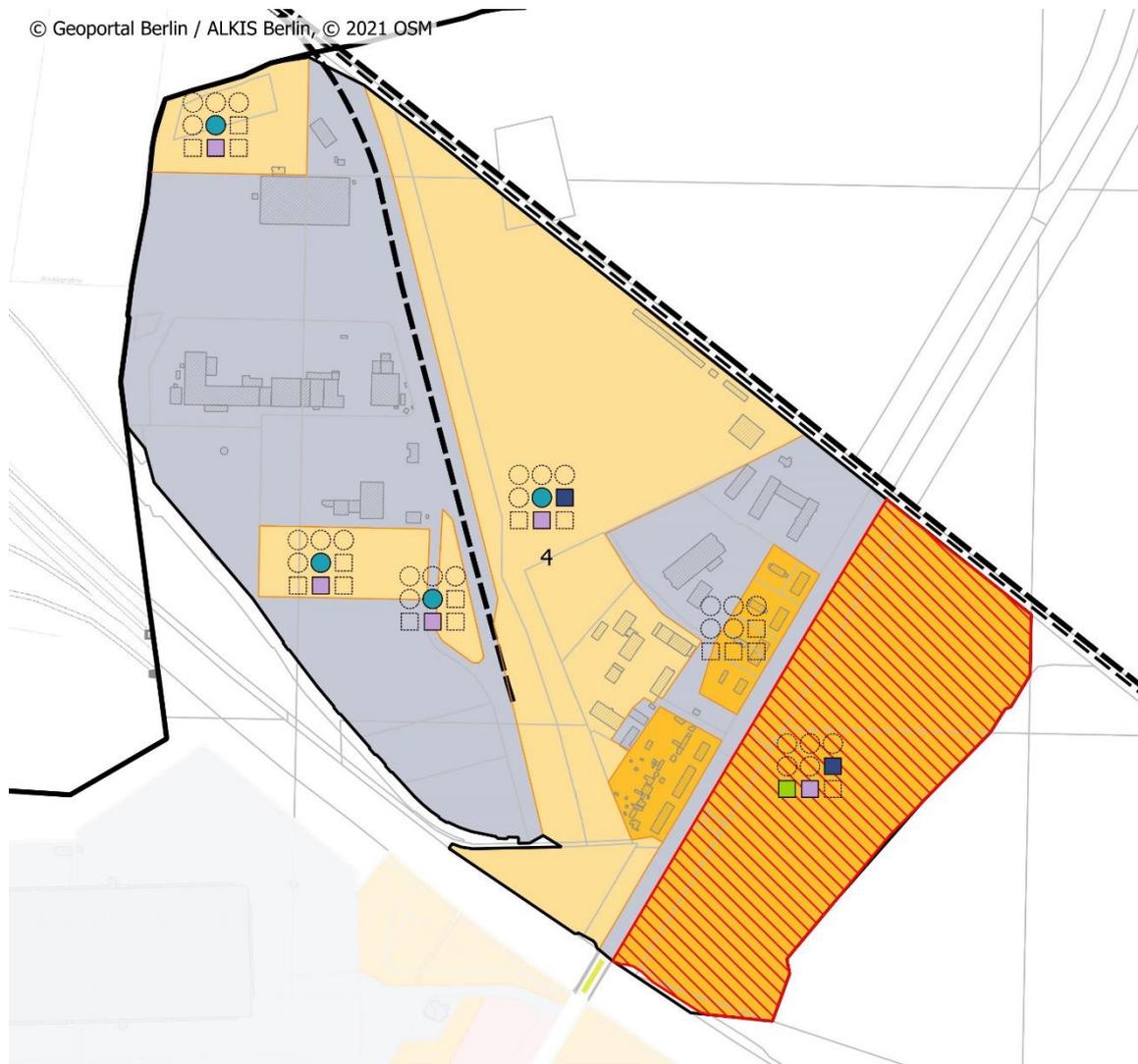
Hintergrundkarte: © Geoportal Berlin / ALKIS Berlin,
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Planergemeinschaft empirica

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

Planungssituation			
<p>Der Flächennutzungsplan stellt in den überwiegenden Teilen Ver- und Entsorgungsanlage ("Abfall, Abwasser") mit gewerblichem Charakter dar. Auf kleinen Flächen am südlichen Rand sind Gewerbliche Baufläche sowie Übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt. Im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim ist im Bereich Schönerlinde Süd, unmittelbar an das Gebiet „Am Vorwerk“ angrenzend, als Vorbehaltsgebiet für ein regional bedeutsames Gewerbegebiet dargestellt. Der Standort ist mit einer planfestgestellten Gleisanbindung (für die NEB) versehen. Er befindet sich auf Senatsebene in einer Prüfkulisse für innovative Citylogistik.</p> <p>Auf einem größeren Teil der Flächen im Nordwesten des Gebiets besteht Nachverdichtungspotenzial. Diese Flächen befinden sich im Landesgrundvermögen und sind noch zu erschließen. Östlich der Schönerlinder Straße liegt eine größere Potenzialfläche für Neuentwicklung vor, für deren Aktivierung ein Bebauungsplan zu erstellen ist. Ferner ist diese Fläche zu erschließen. Die Grundstücke der bestehenden Wohnnutzung westlich der Schönerlinder Straße stellen Neuentwicklungsflächen dar, die Wohnnutzung ist zu verlagern. Dies ist allerdings aufgrund des Bestandsschutzes ein sehr langfristiges Ziel. Es muss gemäß Zweckentfremdungsverbot angemessener Ersatzwohnraum geschaffen werden.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Nein	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 6 min (ca. 4 km) über Schönerlinder Str. und A114 A 114 – 6 min (ca. 4 km) über Schönerlinder Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 259 an der Schönerlinder Str./Lindenhof (Berlin)	Management	Nein
Breitbandversorgung	Breitbandverfügbarkeit mit >50 MBit/s von 95-100% der Unternehmen	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> • Potenzialflächen und Nachverdichtungspotenziale im Landeseigentum bzw. Eigentum eines landeseigenen Unternehmens • Autobahnanschluss schnell erreichbar • Schienenanschluss / Gütergleis • Interkommunale Anknüpfungspunkte mit Gewerbegebiet im Süden von Schönerlinde (Gemeinde Wandlitz) 		<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzung im Gebiet • Interne Erschließung nicht gesichert (Straße, Stadttechnik) • Keine schnelle Breitbandverbindung verfügbar • Teils ökologische Bindungen • ÖPNV-Anbindung nur im Stundentakt • Teils unterschiedliche Nutzungsvorstellungen zwischen den Eigentümern 	

Karte 2: Gebiet Am Vorwerk: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 4: Am Vorwerk, 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

Im Gebiet "Am Vorwerk" befinden sich derzeit bereits Betriebe der Ver- und Entsorgungswirtschaft, dies ist auch als Profilnutzung des Untersuchungsgebietes vorgesehen. Als Zielnutzungen für die Potenzialflächen gelten Ver- und Entsorgung und lokales Gewerbe. Die bestehenden Wohnnutzungen westlich der Schönerlinder Straße müssen verlagert werden, um eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

Handlungskonzept

Zur Nachverdichtung der betreffenden Flächen im Gebiet müssten zuerst Straßen- sowie stadtechnische Erschließungen geschaffen werden, deshalb wäre deren Aktivierbarkeit erst mittelfristig möglich. Die Aktivierung der Flächen, die für eine Neuentwicklung gekennzeichnet sind, wird erst langfristig möglich sein. Auf den beiden Flächen westlich der Schönerlinder Straße befindet sich noch Wohnbebauung. Zur Verlagerung der Flächen müssten die Grundeigentümer angesprochen und ein sozial verträgliches Umsetzungsverfahren für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude durchgeführt werden. Zur Entwicklung der Fläche östlich der Schönerlinder Straße wäre ein Bebauungsplan Voraussetzung sowie die Straßen- und stadtechnische Erschließung. Zur Weiterentwicklung des gesamten Gebietes werden als Maßnahmen auch ein Breitbandanschluss sowie eine verbesserte ÖPNV-Erschließung genannt. Ferner ist als Maßnahme eine Kooperation mit öffentlichen und privaten Partnern über die Landesgrenze hinweg vorgesehen, da sich nördlich im Land Brandenburg ein Gewerbegebiet anschließt.

Karte 3: Gebiet Am Vorwerk: Räumliche Strategie



Gebiet 4: Am Vorwerk, 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
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet 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 Am Vorwerk:: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 4: Am Vorwerk, 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
- 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
Ertüchtigung der Straßenerschließung	Hoch
Verbesserung der Breitbandanbindung	Hoch
Kooperation bei der Gebietsentwicklung zusammen mit der Nachbargemeinde Wandlitz	Mittel bis hoch
Ansprache Grundstückseigentümer Wohngebäude und Durchführung eines sozial verträglichen Umsetzungsverfahrens	Mittel
Ertüchtigung der Stadttechnik	Mittel
Bebauungsplanverfahren für östliche Potenzialfläche	Mittel
Verbesserung ÖPNV-Anbindung	Mittel