

Campus Berlin-Buch (Gebiet 1)

Stammdaten

Standort

Das Untersuchungsgebiet Campus Berlin-Buch liegt im nördlichsten Pankower Ortsteil Buch und besteht aus dem östlich der Karower Chaussee gelegenen aktuellen Campusgelände sowie zwei Erweiterungsflächen westlich der Karower Chaussee. Das Gebiet wird von der Karower Chaussee, dem Lindenberger Weg und der Rathenaustraße eingefasst. Die potenziellen Erweiterungsflächen liegen zwischen der Karower Chaussee und der Bahntrasse.

Das rd. 37 ha große Gebiet ist mit Bussen an den S-Bahnhof Buch angebunden. Es wird überwiegend durch wissenschaftliche und Forschungseinrichtungen genutzt (Cluster Medizin und Gesundheitswirtschaft) sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie in geringem Umfang. Die Erweiterungsflächen sind bis auf eine Kita aktuell nicht genutzt und mit Vegetation bewachsen.

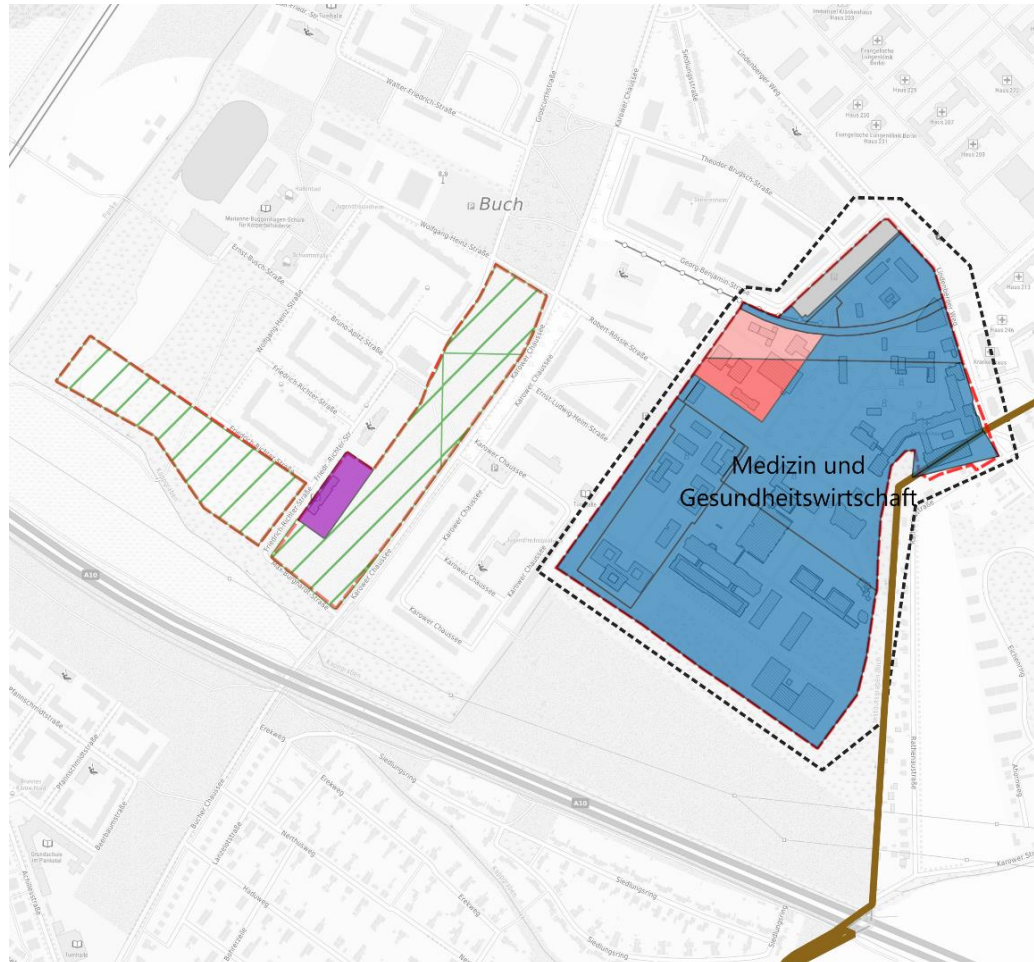


Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Lage im Bezirk	Ortsteil Buch
Gebietstyp	Sonderstandort Forschung und Wissenschaft
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Weiterentwicklung des spezifischen Branchenprofils
Größe	36,6 ha
Eigentümer	Fast ausschließlich im Eigentum des Landes Berlin
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Wissenschaft und Forschung (24,4 ha), Gemischtes Gewerbe (0,9 ha), Lokales Gewerbe (0,8 ha)
Potenzialflächen	11,2 ha
Nachverdichtung	4,1 ha

<p>Gebietscharakter und Umgebung</p>	<p>Gepflegter und durchgrünter Wissenschafts- und Forschungsstandort am Stadtrand. Homogene Nutzungsstruktur durch überwiegende Nutzung als Forschungs- und Wissenschaftsstandort. Im Umfeld überwiegend Wohnen (Großsiedlung in Berlin, Einfamilienhäuser in Brandenburg), Kleingärten sowie soziale Infrastruktur (u. a. Helios Klinikum Buch).</p>
--------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Karte 1: Gebiet Campus Buch: Aktuelle tatsächliche Nutzung



Gebiet 1: Campus Buch, OT Buch

Dominierende Nutzung

- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Wissenschaft, Forschung
- Soziale Infrastruktur
- Sonst. gewerbliche Nutzung
- Grün

Weitere Inhalte

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Cluster mit Branche
- 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 (FNP) stellt für das bestehende Campusgelände eine Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (Wissenschaft / Biotechnologie) dar. Auf dem Campus befinden sich zwei Potenzialflächen, eine Nachverdichtungsfläche im Norden und eine Fläche für Neuentwicklung im Süden. Der Bebauungsplan 3 - 46 setzt für eine Teilfläche der Potenzialfläche im Süden ein Sondergebiet „Wissenschaft und Forschung“ fest. Für beide Potenzialflächen gelten als befördernde Faktoren (s. Planlegende "besondere Chancen") der Flächenaktivierung, dass das Gebiet Teil einer Städtebauförderkulisse und des Zukunftsortes Buch ist, ein Gebietsmanagement (Campusmanagement) durchgeführt wird und sich die Grundstücke im Landesgrundvermögen befinden. An die nördliche Nachverdichtungsfläche grenzt schutzbedürftige Nutzung an, was dort die Möglichkeit von emittierender Nutzung ausschließt.</p> <p>Die beiden geplanten Erweiterungsflächen des Campus sind im FNP als gemischte Baufläche M2 bzw. als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Die Konkretisierung der Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bereich der Brunnengalerie läuft bereits das Bebauungsplanverfahren 3 - 43. Beide Potenzialflächen bieten dieselben befördernden Faktoren für eine Flächenaktivierung wie die Potenzialflächen auf dem derzeitigen Campusgelände. Zudem liegt hier ein Konzept mit gewerblicher Nutzung ("Rahmenplan Buch-Süd") vor. Einschränkende Faktoren der Flächen für emittierendes Gewerbe sind die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Zudem müssen die Flächen noch erschlossen werden. Als besondere Herausforderung stellt sich die erforderliche Neuordnung der Medientrassen auf dem Gelände dar (u.a. notwendige Verlegung einer von Nord nach Süd verlaufenden und erschütterungsempfindlichen Trinkwasserleitung, die weder überbaut noch überfahren werden kann und damit einer effizienten Nutzung und Bebauung des Areals entgegensteht). Die Kosten für die Baufeldfreimachung des Geländes wurden im Rahmen eines Raumverteilungsplans 2021 und 2023 kalkuliert.</p> <p>Für Teile der Fläche am Kappgraben gelten ökologische Bindungen. Auf der Fläche der Brunnengalerie wurden im Rahmen der Studie "Ökologische Ersteinschätzung zum Rahmenplan Buch-Süd" Biotopie identifiziert. Laut Systematik des GeFIS Fach- und Betriebskonzept ist hier noch kein Kästchen "Ökologische Bindungen" dargestellt, weil die in der Studie ersteingeschätzten Biotopie noch nicht in die Biotopkartierungen des Senats aufgenommen sind.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Bestandsgebiet ja, Erweiterungsflächen nicht	Zukunftsort	Ja
Entfernung zur Autobahn	A 10 / A 11 – je 10 min (ca. 7 km) über Lindenberger Weg	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinien 259 & 353 entlang des Lindenberger Wegs Buslinien 150, 159 & N58 entlang der Karower Chaussee	Management	Ja
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >200 Mbit/s von 95-100% der Unternehmen	„Smart Solutions“	Jelbi-Station am S-Bahnhof Buch

Chancen	Konflikte und Hemmnisse
<ul style="list-style-type: none">• International bekannter und etablierter Biotechnologie- und Medizinstandort• Größere Potenzialflächen zur Standorterweiterung vorhanden• Hoher Anteil von Flächen im Eigentum des Landes Berlin (sowohl im Bestand als auch bei den Potenzialflächen)• Städtebaufördergebiet und Zukunftsort• Bestehendes Gebietsmanagement• Bestehender Rahmenplan Buch-Süd für die Erweiterungsflächen• Geplante neue Wohnquartiere in Buch erhöhen Attraktivität des Standorts	<ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplanverfahren erforderlich zur Standorterweiterung• Auf Erweiterungsflächen: angrenzende schutzbedürftige Nutzungen und teils ökologische Bindungen• Noch keine flächendeckende Breitbandanbindung mit >1 Gbit/s• ÖPNV-Anbindung vom Bahnhof• Erforderliche Medienneuordnung und Neuanlage aller Medien als zwingende Voraussetzung für die geplante Bebauung der ehemaligen Brunnengalerie ist mit hohen Kosten verbunden

Karte 2: Gebiet Campus Buch: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation



Gebiet 1: Campus Buch, 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

Die für die Flächen des Untersuchungsgebiets vorliegenden Konzepte sind zu berücksichtigen. Für den erfolgreichen Biotechnologiepark Campus Buch sollen dringend benötigte Erweiterungsflächen auf der Brunnengalerie und am Kappgraben umgesetzt werden, um den Standort insgesamt räumlich und inhaltlich weiterzuentwickeln und zu profilieren. Die Flächen sind als Profilkonzept "Medizin und Gesundheitswirtschaft/Life Science und Biotechnologie" gekennzeichnet.

Für die Neuentwicklungs- und Nachverdichtungsflächen des gesamten Untersuchungsgebietes sind Nutzungen aus dem Bereich Wissenschaft/Forschung/Technologie zu stärken. Auf der Fläche am Kappgraben ist im südlichen Teil auch wohnverträgliches produzierendes Gewerbe (profilkonforme Unternehmen der Biotech- und Medizinbranche) vorstellbar, sofern eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden geschaffen wird und von den Betrieben keine größeren Emissionen ausgehen (z. B. durch entsprechende bauliche Lösungen oder bestimmte Arten der Produktion).

Handlungskonzept und Weiterentwicklung von Flächen

Die Flächenpotenziale im Gebiet sind zu unterschiedlichen Zeiten aktivierbar, so könnten die Potenziale auf dem Bestandsgebiet des Campus' kurzfristig aktiviert werden. Auf den Erweiterungsflächen Brunnengalerie wäre ihre Aktivierung mittelfristig möglich, da sich hier ein Bebauungsplan bereits im Verfahren befindet und eine Erschließung für den Fahrverkehr am Rand vorhanden ist. Die Fläche am Kappgraben wird erst langfristig aktivierbar sein, hier wurde ein notwendiges Bebauungsplanverfahren noch nicht begonnen, außerdem ist die Fläche noch nicht erschlossen.¹

An planerischen Maßnahmen ist die Umsetzung der bestehenden Studie zu nennen sowie für die großen Neuentwicklungsflächen die Erstellung von Bebauungsplänen. Für die Fläche auf der ehemaligen Brunnengalerie befindet sich ein Bebauungsplan bereits im Verfahren, dessen Festsetzung aus wirtschaftlicher Sicht Priorität haben sollte, da der Entwicklungsdruck des Campus Buch hoch ist und die Flächen dort voll belegt sind. Eine kurze Verdichtungsstudie, die die Machbarkeit ergänzender Bebauung klärt, könnte zur Aktivierung des Verdichtungspotenzials auf dem Bestandscampus beitragen.

Infrastrukturelle Maßnahmen betreffen die ÖPNV-Erschließung und den Breitbandanschluss der geplanten und bestehenden Campusgebiete sowie die stadttechnische Erschließung der geplanten Gebiete Brunnengalerie und Kappgraben. Hierbei erfolgen auch Abstimmungen mit den geplanten Entwicklungen auf der nördlichen Brunnengalerie. Zur Beförderung der Entwicklung der beiden großen Neuentwicklungsflächen soll der Einsatz von Fördermitteln geprüft und umgesetzt werden. Bei diesen Flächen ist auch die Ansprache bzw. Kommunikation mit dem Grundeigentümer BIM von großer Bedeutung. Aktuell laufen zwischen Bezirk, dem Campus, der BIM und den zuständigen Senatsverwaltungen intensive Abstimmungen zur Finanzierung der erforderlichen Leitungsverlegung. Für die Steuerung und Planung der Leitungsverlegung ist der Campus Buch vorgesehen.

¹ Die Kriterien für die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen sind im Berichtskapitel 4.2.1 aufgeführt und werden bei der Beschreibung der Aktivierbarkeit in den Steckbriefen nicht wiederholt.

Karte 3: Gebiet Campus Buch: Räumliche Strategie



Gebiet 1: Campus Buch, 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
- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Produktionsorientierte Dienstleistungen
- Büro/Dienstleistungen
- Großhandel
- Ver-/Entsorgung
- Wissenschaft/Forschung/Technologie
- Kreativwirtschaft
- Kultur/Entertainment

Profilbereiche

- mit Benennung Schwerpunkt, teilw. mit Stärkung besonderer Nutzung

Übergeordnete wirtschaftsnahe Verkehrsinfrastruktur (nachrichtliche Übernahme)

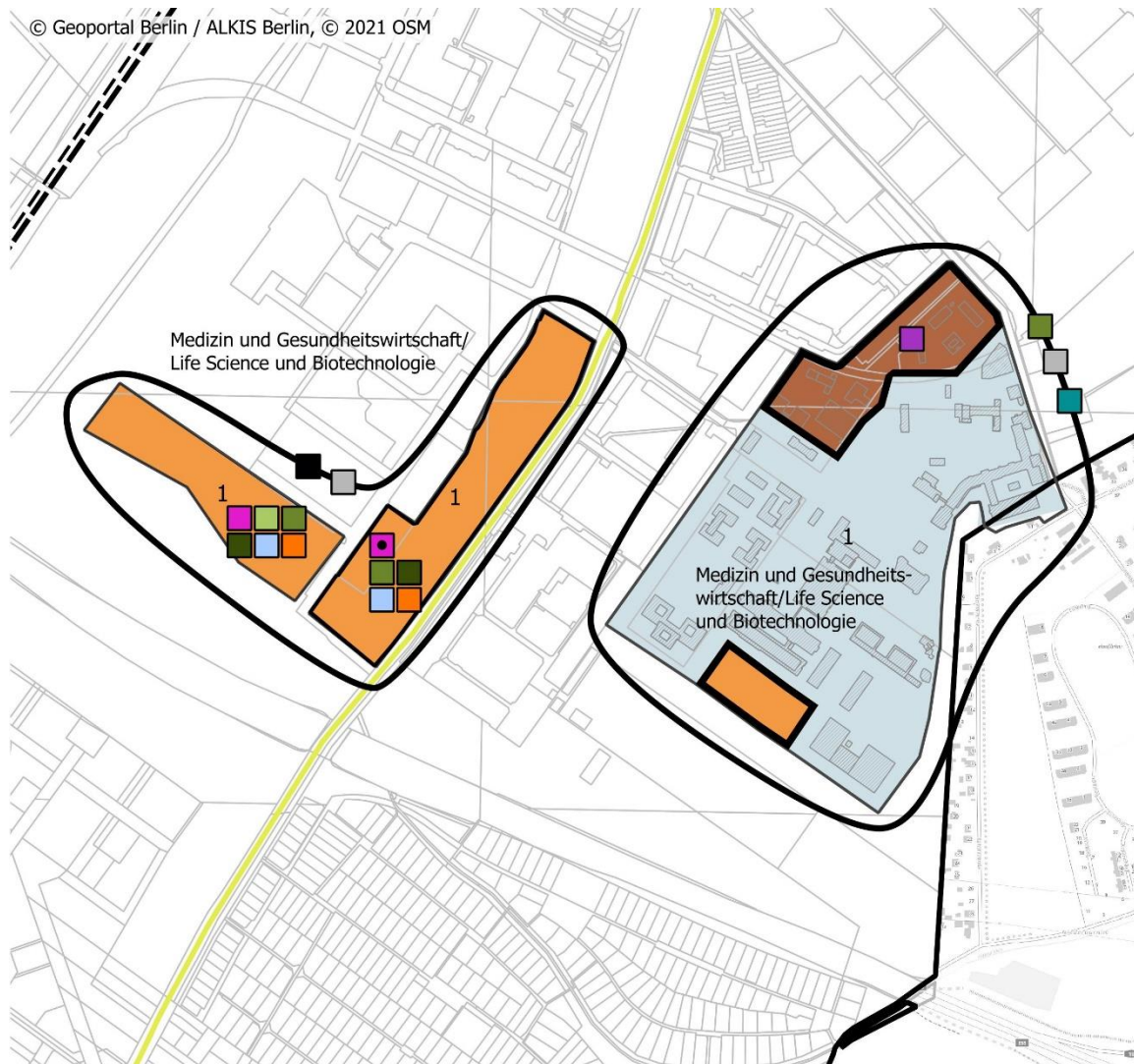
- Autobahn, großräumige Straßenverbindung
- Übergeordnete Straßenverbindung
- Güterbahn
- Schienengebundener Personenverkehr (SPV)
- Grenze VU-Gebiet Blankenburger Süden

Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

Karte 4: Gebiet Campus Buch: Instrumente und Maßnahmen



Gebiet 1: Campus Buch, 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
Start-/Schlüsselmaßnahme: Verlegung der Trinkwasserleitung und anderer Medien im Bereich Brunnengalerie	Sehr hoch
Start-/Schlüsselmaßnahme: Fertigstellung Bebauungsplanverfahren Brunnengalerie (3-43) sowie damit verbundene und anschließende Maßnahmen (stadttechnische Erschließung, ÖPNV-Erschließung)	Sehr hoch
Start-/Schlüsselmaßnahme: Einsatz von Fördermitteln für die beiden Neuentwicklungsflächen	Sehr hoch
Ansprache von Grundeigentümern	Hoch bis sehr hoch
Ausbau der Breitbandanbindung auf >1 Gbit/s	Hoch
Unterstützung Campus Management	Hoch
Einleitung Bebauungsplanverfahren für den Bereich Kappgraben sowie damit verbundene und anschließende Maßnahmen (stadttechnische Erschließung, Straßen- und ÖPNV-Erschließung)	Mittel bis hoch
Umsetzung der Maßnahmen für das Gebiet aus dem vorliegenden Rahmenplan	Mittel bis hoch
Erstellung Verdichtungsstudie für nördliches Campusgelände	Mittel bis hoch
Verbesserung ÖPNV-Erschließung	Mittel