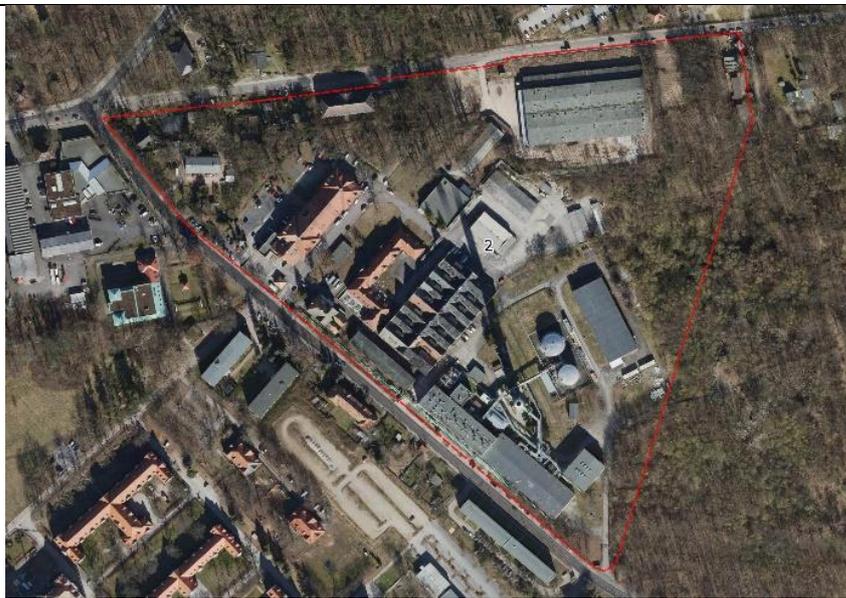
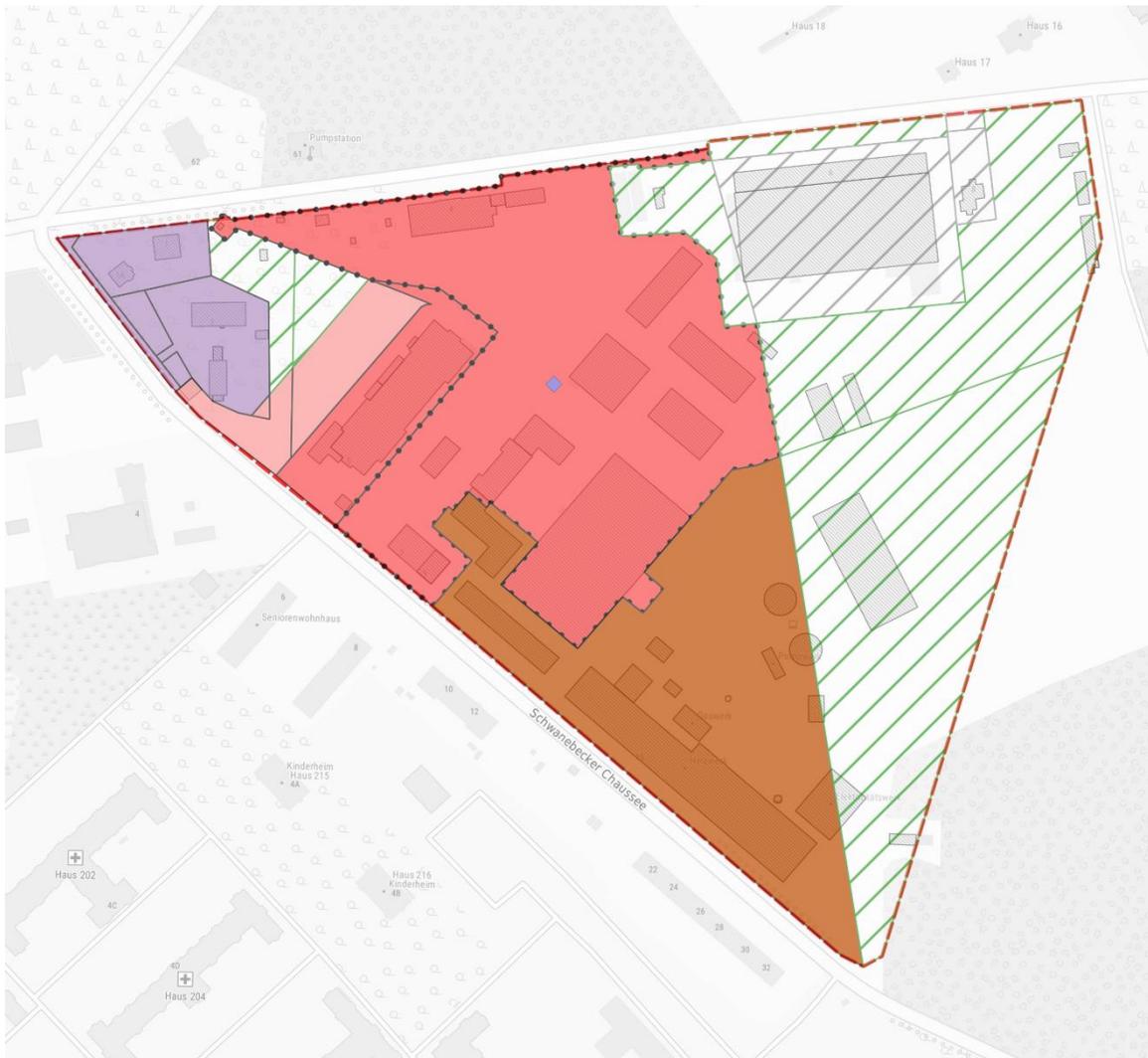


Am Stener Berg (Gebiet 2)	
Stammdaten	
Standort	<p>Das knapp 11 ha große Gebiet „Am Stener Berg“ befindet sich im Ortsteil Buch zwischen der Schwanebecker Chaussee und der Straße Am Stener Berg. Es ist mit Bussen an den S-Bahnhof Buch angebunden. Neben dem Heizkraftwerk Buch wird die Fläche überwiegend gemischt durch einen Gewerbehof genutzt, u. a. durch lokales Gewerbe und Dienstleistungen. Der östliche Teilbereich war bei der Erhebung im Herbst 2021 nicht gewerblich genutzt, neben einer großen leerstehenden Halle (ehemalige Wäscherei) befindet sich dort auch waldähnlicher Baumbestand. Die Halle wird derzeit für eine gewerbliche Nutzung eines expandierenden Unternehmens aus dem Campus Buch vorbereitet. Die Flächenvergabe als Erbpacht ist bereits erfolgt.</p>
	 <p>Quelle: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2022 (<a href="https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp">https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp</a>)</p>
Lage im Bezirk	Ortsteil Buch im Norden des Bezirks
Gebietstyp	Gewerbegebiet
EpB-Gebiet	nein
Handlungstyp	Vorbereitung für künftige Neuansiedlungen
Größe	10,6 ha
Eigentümer	Teilweise landeseigen
Aktuelle Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit	
Überwiegende Nutzungen	Gemischtes Gewerbe (3,3 ha), Ver- und Entsorgung (2,0 ha), Wohnen (0,5 ha)
Potenzialflächen	4,5 ha
Nachverdichtung	2,9 ha
Gebietscharakter und Umfeld	Kleinteiliges Gewerbegebiet in Streulage mit Gebäuden in einem eher unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Im Umfeld befinden sich Wald (im Osten), Wohnen (Norden) sowie Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Süden).

**Karte 1: Gebiet Am Stener Berg: Aktuelle tatsächliche Nutzung**



Gebiet 2: Am Stener Berg, OT Buch

**Dominierende Nutzung**

- Gemischtes Gewerbe
- Lokales Gewerbe
- Ver- und Entsorgung
- Wohnen
- Grün
- Leerstand
- Gewerbehof
- Zweitnutzung:  
Wohnen

**Weitere Inhalte**

- Gebäude (ALKIS)
- Bezirksgrenze
- Grenze Untersuchungsgebiet

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

**Planergemeinschaft empirica**

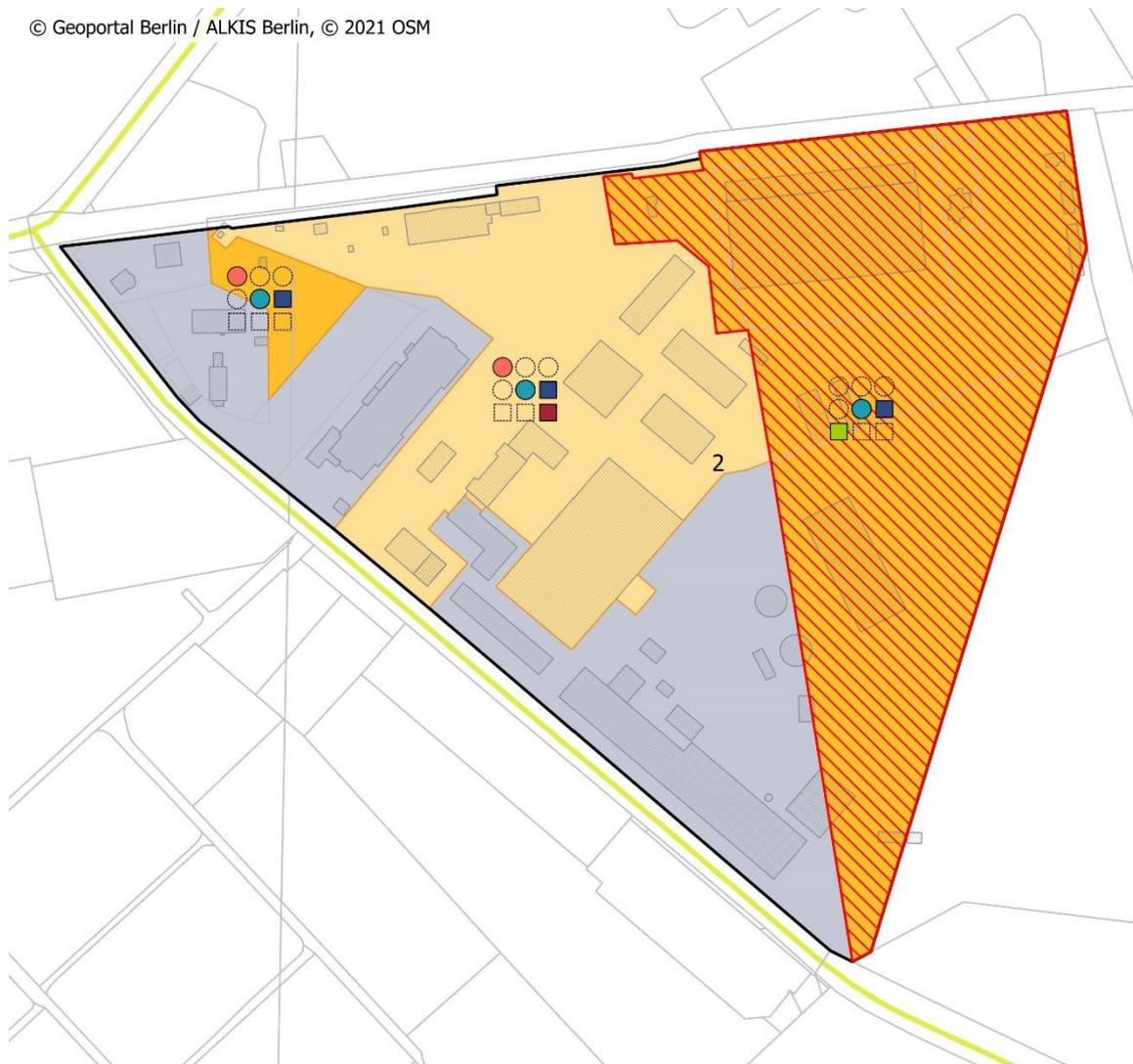
Quelle: Eigene Erhebung, Kartengrundlage: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
**empirica | Planergemeinschaft**

Planungssituation			
<p>Der FNP stellt im östlichen Untersuchungsgebiet Gewerbliche Baufläche (Ver- und Entsorgungsanlage: Energie) mit einer Signatur für schadstoffbelastete Böden (Punkt- und Flächensignatur) sowie im westlichen (kleineren) Teil Gemischte Baufläche (M2) dar. Das Gebiet weist drei Potenzialflächen für Neuentwicklung und eine Nachverdichtungsfläche auf. Für die östlich gelegene größere Potenzialfläche, die aus zwei Flächen besteht, wird ein Planerfordernis (B-Plan) eingeschätzt.<sup>1</sup> Hier gelten auch ökologische Bindungen. Für das westliche Teilgebiet liegt eine Machbarkeitsstudie ("Machbarkeitsstudie, Entwicklungskonzept Am Stener Berg 4-6, Schwanebecker Chaussee 7/9 in 13125 Berlin-Buch") zur weiteren Entwicklung vor, u. a. zu Verdichtungsmöglichkeiten der Grundstücke. Der Bestand ist hier zum überwiegenden Teil denkmalgeschützt. Alle Potenzialflächen befinden sich im Landesgrundvermögen. Mit Ausnahme der bewaldeten Potenzialfläche bestehen für die anderen Flächen Nutzungseinschränkungen aufgrund angrenzender schutzbedürftiger Nutzung. Die bewaldete Potenzialfläche ist nicht erschlossen.</p>			
Infrastruktur und Rahmenbedingungen			
Vollständig erschlossen	Ja, mit Ausnahme der Potenzialfläche im Osten	Zukunftsort	Nein
Entfernung zur Autobahn	A 10 – 10 min (ca. 7 km) z. B. über Schwanebecker Chaussee  A 11 – 10 min (ca. 6 km) z. B. über Zepernicker Str.	Unternehmensnetzwerk	Nein
ÖPNV	Buslinie 893 entlang der Zepernicker Straße & Schwanebecker Chaussee	Management	Nein
Breitbandversorgung	Überwiegende Breitbandverfügbarkeit mit >200 MBit/s für 95-100% der Unternehmen	„Smart Solutions“	-
Chancen		Konflikte und Hemmnisse	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzialflächen im Landesbesitz zur Neuentwicklung und Nachverdichtung vorhanden</li> <li>• Vorhandene Machbarkeitsstudie für Nachverdichtungspotenziale im Westen</li> <li>• Städtebaufördergebiet im Westen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenzialfläche im Osten teilweise bewaldet sowie schadstoffbelastet, außerdem fehlende Erschließung und bestehende ökologische Bindungen</li> <li>• ÖPNV-Anbindung verbesserungswürdig</li> <li>• Breitbandausbau unzureichend</li> <li>• Schutzbedürftige Nutzungen angrenzend und im Gebiet</li> </ul>	

<sup>1</sup> Die Abgrenzung der Fläche wurde dem aktuellen Arbeitsstand des Flächennutzungsplans entnommen.

## Karte 2: Gebiet Am Stener Berg: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



### Gebiet 2: Am Stener Berg, 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**

Für den westlichen und nordöstlichen Bereich des Gebiets "Am Stener Berg" liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die v. a. die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Verdichtung und Neuordnung des Areals prüft. Als Entwicklungsstrategie für das Kernstück des Untersuchungsgebiets wird im Plan 3 eine Revitalisierung dargestellt, da für das Ausschöpfen des Entwicklungspotenzials umfangreiche Umbauten an Bestandsgebäuden sowie eine Neuordnung der inneren Erschließungswege und Gebäudeerschließungen notwendig sind. Das Gebiet, überwiegend im Landesvermögen befindlich, kann für produzierendes Gewerbe, produktionsorientierte Dienstleistung, gemischtes Gewerbe, für Einrichtungen im Bereich Wissenschaft/Forschung/Technologie und für lokales Gewerbe zur Verfügung stehen. Aufgrund dieser verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten wird kein Profil für die Nutzungen genannt.

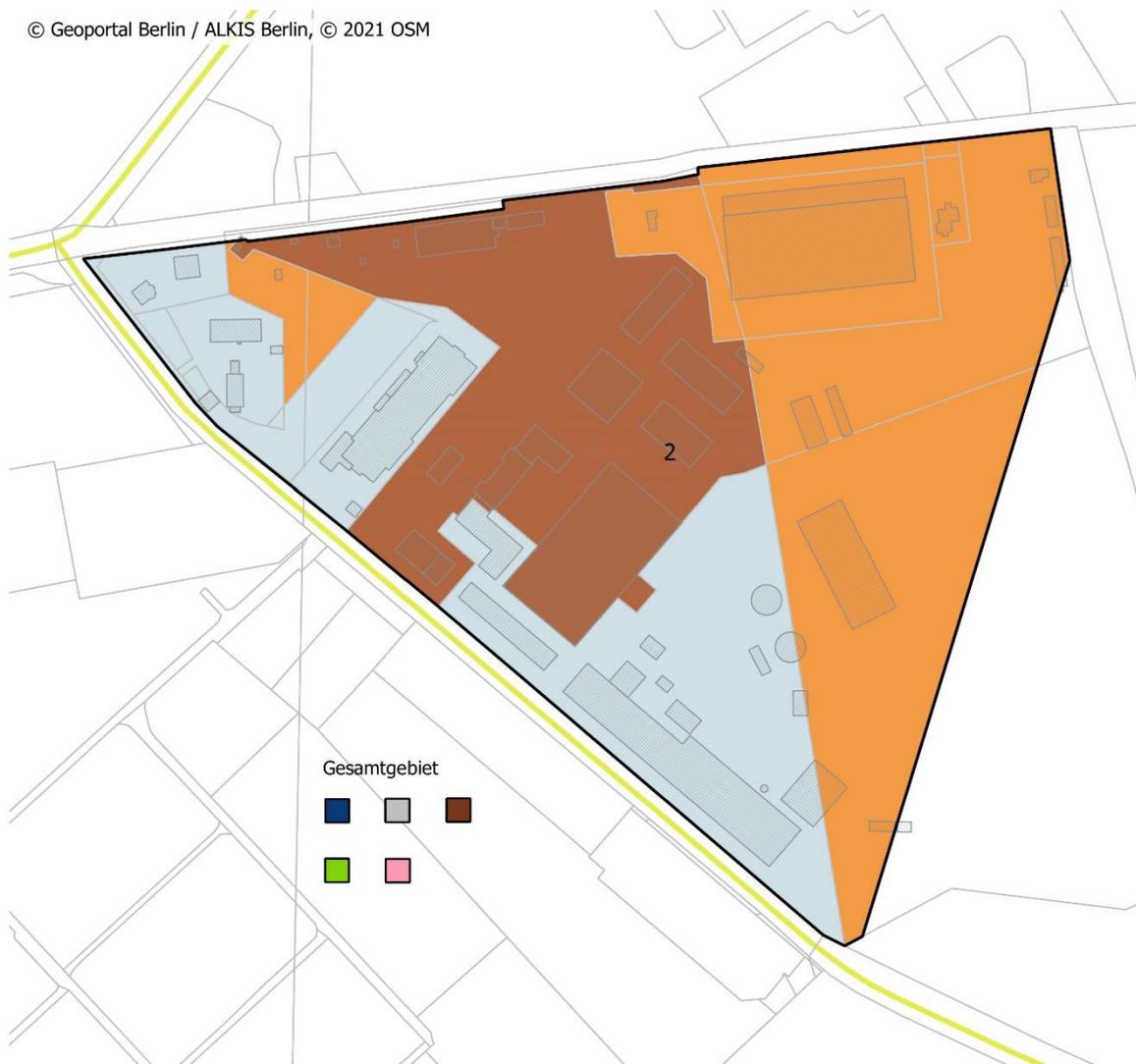
**Handlungskonzept**

Die Aktivierung der kleinen im Westen gelegenen Neuentwicklungsfläche könnte kurzfristig, die der Nachverdichtungsfläche mittelfristig erfolgen. Für die Umsetzung der Nachverdichtung liegt eine Machbarkeitsstudie vor, allerdings müsste zur koordinierten Realisierung der Verdichtungspotenziale eine Abstimmung mit der Eigentümerin BIM erfolgen. Die große Neuentwicklungsfläche kann erst langfristig entwickelt werden, hier sollte zunächst eine Studie die Machbarkeit insbesondere des südlichen Teils vor dem Hintergrund der bestehenden Vegetation klären. Die Entwicklung dieser Fläche setzt einen Bebauungsplan voraus, außerdem müsste noch die stadttechnische sowie Straßenerschließung vorgenommen werden.

Im Gesamtgebiet ist die Breitbandverbindung auf Übertragungsraten von mehr als 1 GBit/s auszubauen.

### Karte 3: Gebiet Am Stern Berg: Räumliche Strategie

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



#### Gebiet 2: Am Stener Berg, 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**

- |   |  |
|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: darkblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Produzierendes Gewerbe                    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Großhandel                         |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgrey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Gemischtes Gewerbe                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ver-/Entsorgung                  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Lokales Gewerbe                              | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Wissenschaft/Forschung/Technologie |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Produktionsorientierte Dienstleistungen | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kreativwirtschaft                |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Büro/Dienstleistungen                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: magenta; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 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

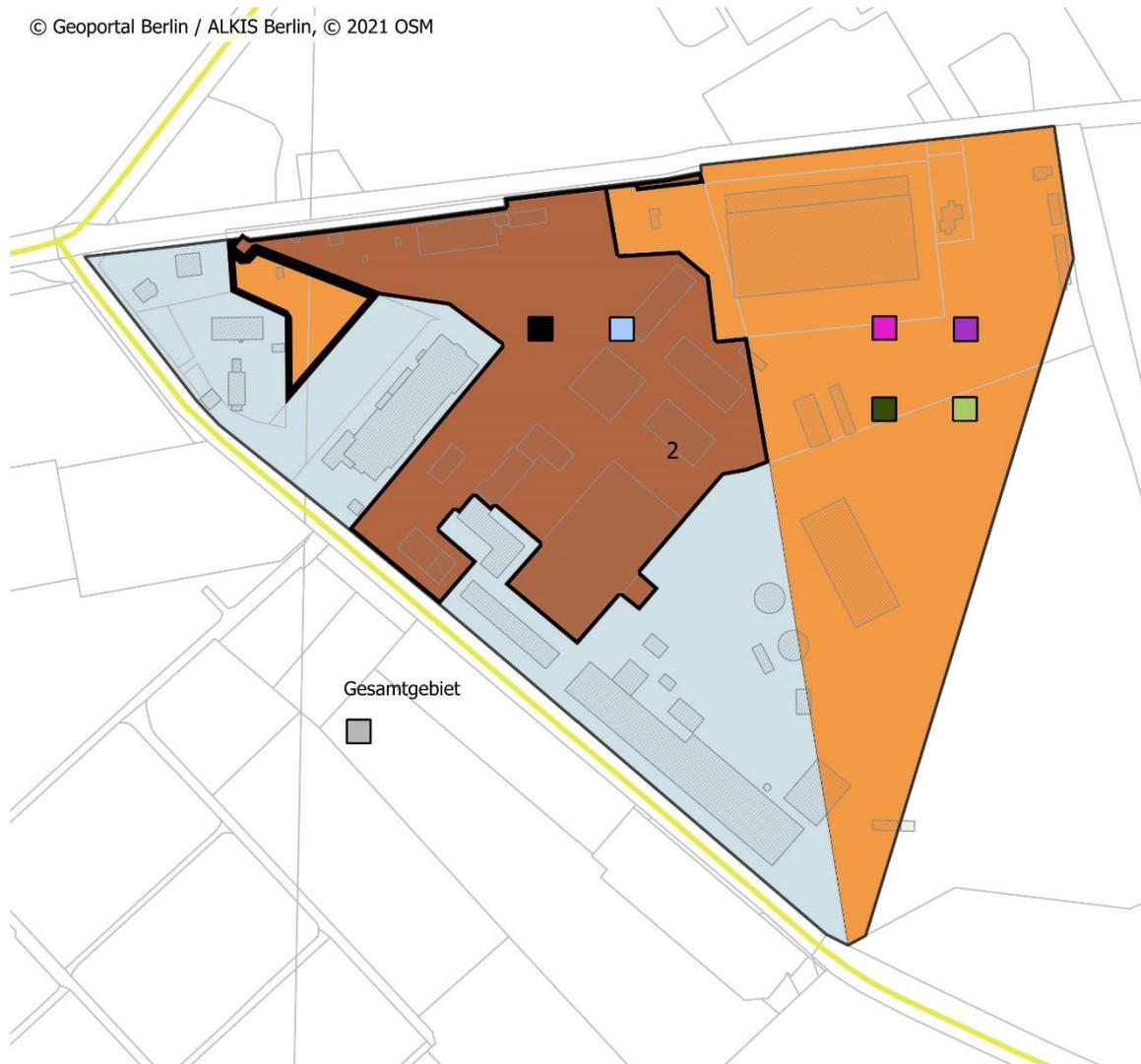
Stand Dezember 2023

Planergemeinschaft empirica

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

**Karte 4: Gebiet Am Stern Berg: Instrumente und Maßnahmen**

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, © 2021 OSM



**Gebiet 2: Am Stener Berg, 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
Ausbau der Breitbandanbindung auf >1 Gbit/s	Hoch
Umsetzung der Maßnahmen aus der Machbarkeitsstudie für den Westteil des Gebiets	Hoch
Erstellung Machbarkeitsstudie für Potenzialfläche im Osten	Mittel
Ansprache Grundeigentümer Nachverdichtungsfläche im Westen	Mittel
Bebauungsplanverfahren für Potenzialfläche im Osten und Verbesserung stadttechnische und Straßen-Erschließung	Mittel