



Drucksache  
Bezirksverordnetenversammlung  
Pankow von Berlin

IX-0954

**Vorlage zur Kenntnisnahme § 15  
BezVG**

Bezirksamt

Ursprung:

Vorlage zur Kenntnisnahme § 15 BezVG, Bezirksamt

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

03.07.2024 BVV

BVV/024/IX

**Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplans 3-98 "Panke-Quartier Buch" für das Gelände zwischen der Ernst-Busch-Straße, der Wolfgang-Heinz-Straße, der Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße und der Panke im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch

Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen:

**Siehe Anlage**

Berlin, den 25.06.2024

Einreicher: Bezirksamt

---

Ergebnis:

- \_\_\_\_\_ zur Kenntnis genommen ohne Aussprache
- \_\_\_\_\_ zur Kenntnis genommen mit Aussprache
- \_\_\_\_\_ zurückgezogen

**Begründung:**

Bezirksamt Pankow von Berlin

2024

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

**Vorlage zur Kenntnisnahme  
für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG**

**Aufstellung des Bebauungsplans 3-98 „Panke-Quartier Buch“ für das Gelände zwischen der Ernst-Busch-Straße, der Wolfgang-Heinz-Straße, der Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße und der Panke im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 folgende Beschlüsse gefasst:

- I. Für das Gelände zwischen der Ernst-Busch-Straße, der Wolfgang-Heinz-Straße, der Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße und der Panke im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch wird der Bebauungsplans 3-98 „Panke-Quartier Buch“ aufgestellt.
- II. Für den Bebauungsplan 3-98 „Panke-Quartier Buch“ sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden der Geltungsbereich und die Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) und auf der Homepage des Stadtentwicklungsamtes Pankow von Berlin veröffentlicht.

- III. Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

## **Begründung**

zu I.

### **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 05.05.2020 den Rahmenplan Buch-Süd beschlossen, der in Ergänzung der in den 1970 – 80er Jahren entstandenen Wohnbebauung in Buch-Süd ein neues Stadtquartier mit rund 650 Wohneinheiten sowie zugehöriger sozialer und grüner Infrastruktur vorsieht.

Mit dem Bebauungsplan 3-98 „Panke-Quartier Buch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des „Panke-Quartier Buch“ geschaffen werden.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vor.

Die Umsetzung der Planungsabsichten nach dem geltenden Planungsrecht auf Grundlage des § 35 BauGB ist nicht möglich. Insofern ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck ist die planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Entsprechend der Planungsabsicht sollen die Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf max. VI – VII erfolgen. Im weiteren Verfahren wird der Ausschluss von bestimmten Nutzungen geprüft.

### **Beschreibung des Plangebietes**

#### Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt südlich des historischen Dorfkerns, Schlosspark Buch, dem Ortsteilzentrum an der Wiltbergstraße, anschließend an den in den 1970 – 80er Jahren im komplexen Wohnungsbau entstandenen Wohnkomplex Buch III.

Östlich der Karower Chaussee liegen die Wohnkomplexe Buch I und Buch II sowie das Helios Klinikum und der Campus Buch.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich eine Bebauung mit Bildungs- und Sporteinrichtungen (Sportplatz, Turnhalle, Schwimmhalle) an. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich eine sechsgeschossige Wohnbebauung. Diese sechsgeschossigen Gebäude wurden in industrieller Bauweise in den 1980er Jahren als erster Bauabschnitt von Buch IV realisiert.

Nach Süden grenzt das Plangebiet an weitere unbebaute Flächen, an die sich der Kappgraben und die Bundesautobahn A10 anschließen. Westlich des Geltungsbereichs liegen die Panke und der Pankepark.

Das Plangebiet ist unbebaut und teilweise mit Spontanvegetation bewachsen.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt ein Rodelberg als Relikt aus der Bauphase in den 1970er Jahren. Außerdem hat sich eine Fahrradcross-Strecke aus mehreren Erdrampen (für BMX und Mountainbike) etabliert. Sie wurde durch einen Verein errichtet und wird seit mehreren Jahren von ihm betrieben. Im Plangebiet hat sich ein Fußweg zum Kappgraben als Naherholungsbereich und Hundeauslaufgebiet ausgebildet.<sup>1</sup>

Im Plangebiet befinden sich Ausgleichsflächen aus der Errichtung der Bogenschießanlage/Sportanlage Rennbahnstraße 45, Weißensee im Bezirk Pankow.

Gemäß Waldumwandlungsgenehmigung vom 24.11.2010 umfassen die Ausgleichsflächen für die Waldumwandlung insgesamt 5.500 m<sup>2</sup> Baumpflanzungen. Davon liegen insgesamt 3.537 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Ernst-Busch-Straße 25 (Flur 67, Flurstück 104, Gemarkung Pankow).<sup>2</sup>

#### Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Ernst-Busch-Straße im Norden,
- die Wolfgang-Heinz-Straße im Osten,
- die westliche Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße im Süden,
- der angrenzenden Panke im Westen.

---

<sup>1</sup> Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.24-25.

<sup>2</sup> Ebd. S.35.

Die an das Plangebiet angrenzende Ernst-Busch-Straße wird an ihrer westlichen Flurstücksgrenze vollständig und im weiteren Verlauf zu nördlicher Seite des Plangebiets bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Straßenabschnitt Wolfgang-Heinz-Straße 20 – 26 und 30 – 36 wird vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der größte Teil (Flurstücke 58 und 104) – ca. 4,3 ha – befindet sich im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. III; Berliner Forsten.

Die Verkehrsflächen der Ernst-Busch-Straße, der Friedrich-Richter-Straße und der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Wolfgang-Heinz-Straße liegen im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) des Bezirks Pankow.

## **Geltendes Planungsrecht**

### Bestehende Bebauungspläne

Für den im Geltungsbereich vorgesehenen Raum existieren keine festgesetzten oder sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet wird planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

## **Planerische Ausgangssituation**

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3574)) als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Am nördlichen Rand sind Symbole für die Gemeinbedarfsflächen Sport und Schule dargestellt. Entlang der Panke ist ein Grünzug dargestellt.

## **Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

**Zu § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB** (Hinweise von „SenMVKU Abteilung IV und VI“ vom 13.11.2023):

Im Rahmen der Unterlagenerstellung zu dem Bebauungsplan 3-98 (Mobilitätskonzept, Verkehrliche Untersuchungen) sind, mit Blick auf die geplante verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches über die Karower Chaussee, die verkehrlichen Auswirkungen auf die Karower Chaussee als Straße des übergeordneten Straßennetzes (Stufe II) in Abhängigkeit des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens zu untersuchen und die verkehrliche Machbarkeit der geplanten Erschließung nachzuweisen.

Das Konzept für die beabsichtigte autoarme Gestaltung des Gebietes ist mit realistisch umsetzbaren Maßnahmenvorschlägen zu untersetzen und deren verkehrliche Wirkung ist nachzuweisen.

Mit Verweis auf die ÖV-Rahmenvorgaben des aktuellen Nahverkehrsplan (NVP) für Berlin als „über-bezirkliche Verkehrsplanungen“ entstehen auch hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs Betroffenheiten, da

- die geplanten 650 WE in einem schlecht durch den ÖV erschlossenen Gebiet entstehen sollen,
- die Erreichung der im NVP (2019 – 2023) beschriebenen Erschließungsqualität (siehe Kapitel III.1.2) nicht im gesamten Plangebiet gegeben ist.

Im Rahmen des Verfahrens ist daher eine Anpassung des ÖV-Netzes zur Verringerung der bestehenden Erreichbarkeitsdefizite zu prüfen und ggf. mit geeigneten Maßnahmenvorschlägen zu untersetzen.

Aus Sicht des Rad- und Fußverkehrs können zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine Aussagen zu verkehrlichen Auswirkungen bzw. Betroffenheiten getroffen werden. Es wird um eine Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

In Bezug zur Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt wird.

In Bezug zur Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB aufgestellt wird.

**Zu § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB** (Hinweise von „Wohnungsbauleitstelle“ (WBL 14) vom 26.10.2023):

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes geschaffen werden. Nach aktuellem Stand sollen dabei etwa 650 Wohneinheiten entstehen. Damit liegt das Vorhaben oberhalb der Grenze von 200 Wohneinheiten gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB.

Ebenso liegt es über der Bagatellgrenze von 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen, damit ist die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen teilte mit, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 3-98 aus dem Flächennutzungsplan zum jetzigen Planungsstand nicht abschließend prüfbar ist. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

In Bezug zur Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren die Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom Projektträger abgegeben wird.

Hinweis von „SenSBW I B 21“ (Schreiben vom 09.11.2023):

Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes mit einer GFZ von 2,8 ist gemäß AV FNP 2.3 möglich, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt bzw. wenn besondere städtebauliche Gründe eine Überschreitung der GFZ-Obergrenze rechtfertigen. Die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Überschreitung ist zu prüfen und in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend darzulegen.

Der FNP stellt in der Wohnbaufläche W2 die Symbole für Sport und Schule dar, deren Standorte in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden. In der Begründung des Bebauungsplans ist auszuführen, ob dem Planungsziel des FNP mit dem nördlich gelegenen Schulcampus (Marianne-Bugenhagen-Schule mit Schwimm- und Turnhalle) Rechnung getragen wird oder dies durch andere bezirkliche Planungen erfolgen soll.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs.6 Nr.11 BauGB) oder beschlossene Entwicklungsplanungen (§ 4 Abs.1 AGBauGB) werden nicht berührt und wird entsprochen.

Hinweis von „SenMVKU III B 14“ (Mail vom 20.11.23):

Für das Landschaftsprogramm wird eine Fehlanzeige abgegeben. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem in den Unterlagen als Spontanvegetation bezeichneten Bewuchs um einen Waldbestand handelt. Diese Flächen mit Wald wurden ursprünglich vom Bezirksamt Pankow von Berlin im Rahmen einer Waldumwandlungsgenehmigung auf dem Gelände des Sportforums an die Berliner Forsten als Ausgleichsfläche für Waldinanspruchnahme übertragen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Berliner Forsten ebenfalls im Rahmen der Mitteilung einer bezirklichen Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB beteiligt wurden.

In Bezug zur Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme der Berliner Forsten zur Planung gebeten wird.

Die „Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg“ hat mit Schreiben vom 17.11.23 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. In diesem Gestaltungsraum soll die Siedlungsentwicklung konzentriert werden und es bestehen große Spielräume zur Binnendifferenzierung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Soweit im Geltungsbereich des BP auch Einzelhandel zulässig sein

soll, sind insbesondere die Ziele 2.13 und 2.14 des LEP HR zu beachten. Eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen ist somit auszuschließen.

### **Haushaltsmäßige Auswirkungen**

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen sind derzeit noch nicht konkret bestimmbar.

Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Bebauungsplans sollen nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags übernommen werden. Hierfür wird eine Absichtserklärung mit der Projektträgerin abgeschlossen.

### **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

### **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**


siehe Anlage 3

### **Kinder- und Familienverträglichkeit**

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers mit mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist der Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen sowie öffentlichen Grünflächen, einschließlich Spielplätzen, bei der Entwicklung des Wohnquartiers Rechnung zu tragen.



Dr. Cordelia Koch  
Bezirksbürgermeisterin



Cornelius Bechtler  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste

### **Anlagen**

**Anlage 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-98 „Panke-Quartier Buch“

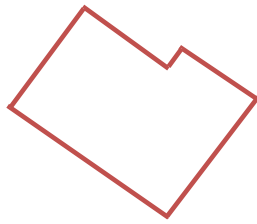
**Anlage 2:** Rahmenplan Buch Süd, Stand März 2020

**Anlage 3:** Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21



**Anlage 2:** Rahmenplan Buch Süd

B-Plangebiet 3-98 orange umrandet: Die städtebauliche Struktur ist als beispielhafte Darstellung mit orientierendem Charakter zu verstehen, die in weiteren Planungsphasen zu vertiefen und zu konkretisieren ist



## Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche - Versiegelungsgrad				x		
2. Wasser - Wasserverbrauch	x					
3. Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie		x	x			
4. Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen	x					
5. Verkehr - Verringerung des Individualverkehrs - Anteil verkehrsberuhigter Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege		x	x			
6. Immissionen - Schadstoffe - Lärm		x				
7. Einschränkung von Fauna und Flora		x	x			
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot		x	x			
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	x					
12. Arbeitslosenquote	X					
13. Ausbildungsplätze	X					
14. Betriebsansiedlungen	X					
15. wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	x					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.