2 - Buch V / Am Sandhaus

Pankow - Buch

Flächengröße

ca. 65 ha, davon ca. 27 ha Wohnbaufläche (geplant), ca. 33 ha Wohnbaufläche (in Realisierung), ca. 5 ha Gewerbefläche (gemäß Entwurf FNP-Änderung Juni 2018)

Eigentumsverhältnisse

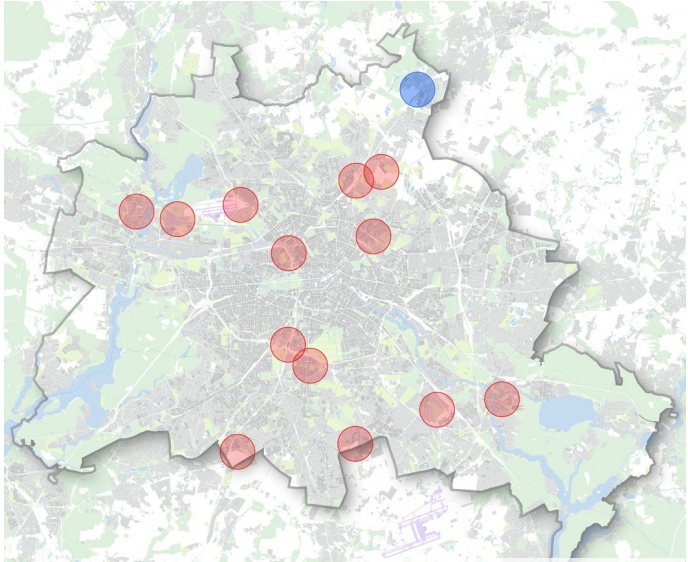
Am Sandhaus: HOWOGE/ privat; westlich der Wiltbergstraße: landeseigen; nordöstlich der Wiltbergstraße: privat

Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.400 WE entlang Straße Am Sandhaus; weitere Potentiale im Umfeld (gesamt ca. 4.400)

Baubeginn

Nordöstliche Wohnbauflächen in Realisierung; Flächen Buch V / Am Sandhaus offen



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächennutzungsplan

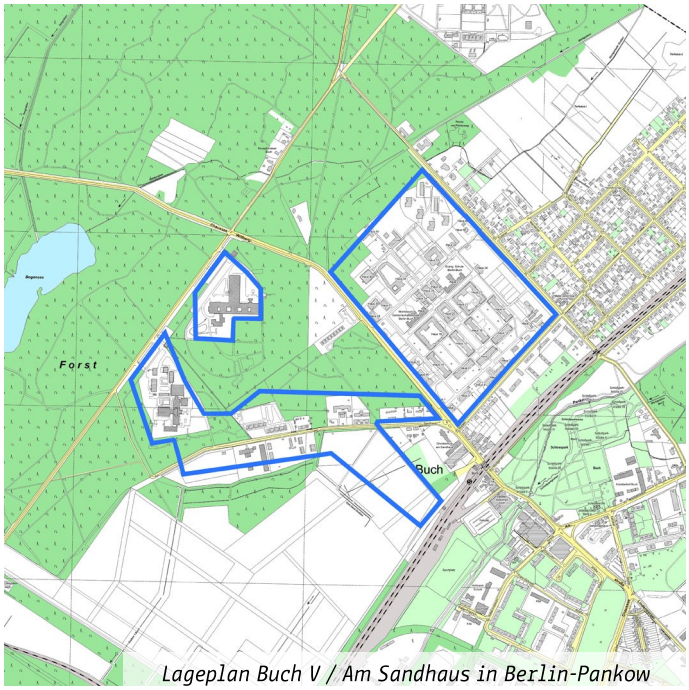
Entwurf FNP-Darstellung („Buch V/Am Sandhaus/ehem. Krankenhäuser“. Lfd.Nr. 05/98, Stand 06.18 öffentliche Auslegung):

Wohnbauflächen W2/W3, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche, Wald

Bebauungsplanverfahren

In Vorbereitung

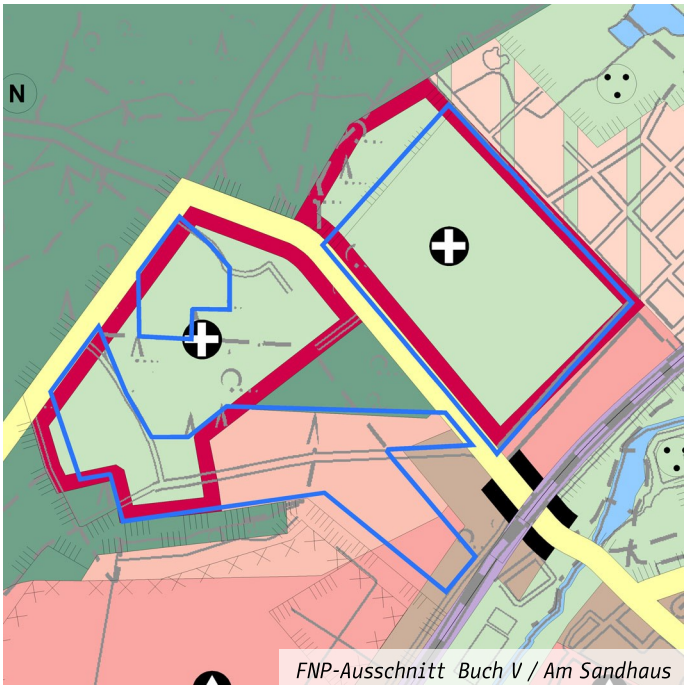
Luftbild Buch V / Am Sandhaus



Lageplan Buch V / Am Sandhaus in Berlin-Pankow

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das künftige Stadtquartier Buch soll im nördlichen Siedlungsraum des Bezirkes Pankow, östlich des Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabenniederung und westlich des Schlossparks Buch, in Nähe zum S-Bahnhof Buch, geplant werden. Der als Buch V bezeichnete Teilbereich, angrenzend südwestlich an den Ortskern Buch, besteht aus einem ehemaligen Rieselfeld, das landwirtschaftlich genutzt wird. Im Nordosten dieser Fläche hat sich eine Moorlinse gebildet, sie steht unter Landschaftsschutz. Entlang der Hobrechtsfelder Chaussee Ecke Wiltbergstraße bis weit in Richtung Am Sandhaus erstrecken sich zwei ehemalige DDR-Klinikkomplexe. In westliche Richtung verläuft die Straße Am Sandhaus durch das Planungsgebiet. Im Plangebiet befinden sich Waldflächen, die alte Baumbestände und Waldbiotope aufweisen. Die denkmalgeschützten Klinikbauten an der Wiltbergstraße sind zu einem Wohnkomplex umgebaut worden, dem „Ludwig-Hoffmann-Quartier“.



FNP-Ausschnitt Buch V / Am Sandhaus

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der bestehende Siedlungs- und Landschaftsraum im Norden Pankows in Buch hat strukturelle Missstände und birgt zugleich Potentiale. Die Flächen des ehemaligen südlichen Klinikkomplexes sowie weitere Flächen im Bereich bereits bestehender Siedlungsansätze an der Straße Am Sandhaus stünden für Wohnnutzung zur Verfügung. Am S-Bahnhof Buch existiert ein Ortsteilzentrum, das städtebauliche Defizite aufweist. Durch die Realisierung eines neuen Stadtquartiers in diesem Plangebiet können die städtebaulichen Mängel behoben und versiegelte Flächen, ÖPNV- und Wohnbaupotentiale in diesem Siedlungsraum genutzt werden. Trotz der peripheren Lage des Siedlungsraums ist mit dem S-Bahnhof Buch eine ideale Voraussetzung für ein neues Stadtquartier bereits vorhanden. Das neue Stadtquartier soll den Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort als attraktiven und ökologischen Wohn- und Arbeitsort in direkter Nähe zum Landschaftsraum ergänzen. Zudem kann mit dem Ausbau des Ortskerns am S-Bahnhof zu einem lebendigen Zentrum eine sinnvolle Entwicklung eröffnet werden. Östlich der Bahntrasse gelegene Flächen sind vertiefend auf weitere mögliche Wohnungsneubaupotentiale zu untersuchen und ggf. planerisch zu entwickeln.

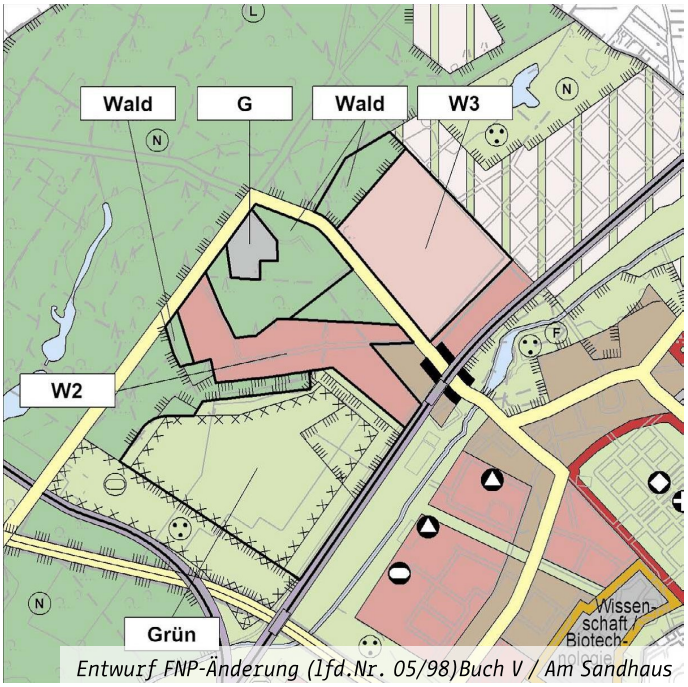
1.3 Wohnungspolitische Ziele

Der Teilbereich Buch V / Am Sandhaus des Stadtquartiers Buch bietet einen Entwicklungsspielraum für die Errichtung von ca. 2.400 neuen Wohnungen. In der weiteren Umgebung existieren nach einer vertiefenden Untersuchung weitere Potentiale von ca. 2.000 Wohnungen.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Die nördlichen Gebiete des Wohnungsbaustandortes Buch V / Am Sandhaus sind nicht durch den Schienenverkehr erschlossen und liegen mit ca. 1 km Luftlinienentfernung im weiteren Einzugsbereich des S-Bahnhofs Berlin-Buch. Für den Wohnungsbaustandort ist die Erschließung mit dem ÖPNV (Buserschließung) mit Erweiterung des Linienbusverkehrs erforderlich. Die Erschließung des Wohnbaustandortes für Kfz muss über die Hobrechtsfelder Chaussee erfolgen, da die Straße Am Sandhaus nicht leistungsfähig an die Wiltbergstraße angeschlossen werden kann. Dafür ist die Erweiterung der Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße westlich der Straße Am Sandhaus mit Gehwegen, Bushaltestellen und Radwegen notwendig.

Für die Entwicklung weiterer Teilbereiche auf der Ostseite der Bahn ist die Planung der verlängerten Max-Burghardt-Straße eine Option zur Entlastung der Wiltbergstraße und Erschließung des neuen Wohnungsbaus ebendort.



Entwurf FNP-Änderung (lfd.Nr. 05/98)Buch V / Am Sandhaus

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Der Archäologie- und Abenteuerspielplatz und der Naturerfahrungsraum „Moorwiese“ im südwestlichen Bereich des S-Bahnhofs wurden mit Mitteln des Stadtumbaus umgebaut und saniert und sollen als soziale Infrastruktureinrichtungen erhalten bleiben. Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden sowohl die Voraussetzungen für den angestrebten Wohnungsbau geschaffen, als auch hochwertige Grünräume gesichert.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung soll überwiegend durch die Verdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung bereits bebauter Flächen erfolgen. Für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von Waldflächen nicht zu vermeiden. Gleichzeitig werden umfangreiche Wald- und Offenlandflächen mit einem hohen Wert für Natur und Landschaft langfristig gesichert. Da für das Stadtquartier Buch bzw. dessen Einzelkomponenten noch keine städtebaulichen Entwürfe vorliegen, können hier noch keine konkreten Aussagen diesbezüglich gemacht werden.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde der Entwurf der geänderten Darstellung nach BauGB im Zeitraum vom 28.05. bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Durch veränderte Rahmenbedingungen bedurfte es einer stadtplanerischen Neubewertung, die in die aktuelle Änderung des Flächennutzungsplan 05/98 mündete. Eine Beschlussfassung durch den Senat wird noch in 2018 angestrebt, nachfolgend ist die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich. Die konkretisierende Planung liegt dann in der Zuständigkeit des Bezirks Pankow von Berlin.

1.9 Klärungsbedarf

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und zu verorten. Darüber hinaus ist der nicht vollständig zu vermeidende Verlust von Waldflächen gem. §2 LWaldG mit den Berliner Forsten abzustimmen. Für die Fläche Buch V besteht ein Moratoriumsvertrag (2004) bezüglich geschlossener städtebaulicher Verträge (1999/2000) mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (als Tochtergesellschaft der GSW, seit 2013 Deutsche Wohnen). Das Moratorium ist 2009 ausgelaufen. Für das weitere Vorgehen ist eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.