

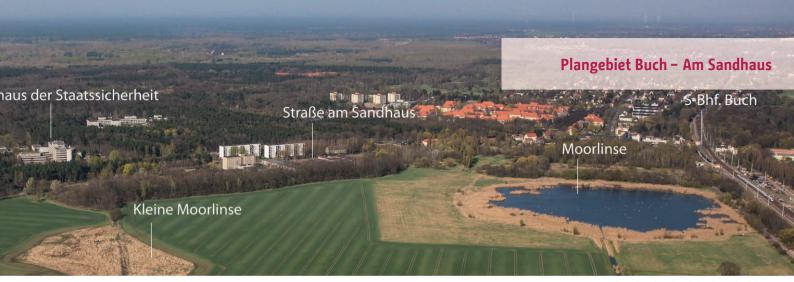
### Neues Stadtquartier Buch - Am Sandhaus Information & Einladung zum Beteiligungsverfahren

## Neues Stadtquartier Buch – Am Sandhaus

Das Gebiet Buch - Am Sandhaus liegt am nördlichen Rand des Bezirks Pankow im Ortsteil Buch. Entlang der Straße Am Sandhaus und auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit soll ein neues Wohnquartier entstehen. Mit seiner Nähe zum S-Bahnhof Buch und durch seine Größe hat das Gebiet Am Sandhaus eine besondere Bedeutung für den dringend benötigten Wohnungsneubau in Berlin.

Aufgrund der starken und wachsenden Nachfrage werden in Berlin umgehend bezahlbare Wohnungen benötigt. Um diesen Bedarf an Wohnraum und damit verbundene soziale, grüne, verkehrliche und technische Infrastruktur zu decken, hat das Abgeordnetenhaus die zügige Planung und Entwicklung von 16 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet beschlossen. Buch – Am Sandhaus ist eines dieser neuen Stadtquartiere.





Quelle: Dirk Laubner (2019), bearbeitet durch bgmr

#### Ein neues Stadtquartier in Buch

Auf einer Gesamtfläche von rund 57 Hektar soll ein lebendiges, sozial und städtebaulich gemischtes sowie mit dem Umfeld vernetztes, autoarmes Stadtquartier für rund 2.400 bis 3.000 neue Wohnungen entstehen. Der Wohnungsneubau soll durch Kindertagesstätten, eine neue Grundschule, öffentliche Spielplätze und wohnungsnahe Freiräume ergänzt werden.

Das Quartier ist umgeben von Waldflächen und ehemaligen Rieselfeldern mit zum Teil ökologisch sehr wertvollen Bereichen wie der so genannten Moorlinse und Waldbiotopen. Unter Erhalt

dieser wertvollen Landschaftselemente soll sich das künftige Wohnquartier entlang der Straße Am Sandhaus erstrecken und die Flächen des ehemaligen Krankenhausstandortes der Staatssicherheit einbeziehen. Die offenen Landschaftsstrukturen der ehemaligen Rieselfelder erfüllen bereits heute wichtige Funktionen für den Artenschutz und sollen soweit möglich im Zuge der Umsetzung des Neuen Stadtquartiers ökologisch weiterentwickelt werden.

## Rahmenplanung Buch – Am Sandhaus



Für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers ist seit 2020 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig. Sie arbeitet dazu eng mit dem Bezirk Pankow zusammen.

Die Senatsverwaltung bereitet die städtebauliche Entwicklung in einem mehrstufigen Planungsverfahren vor. Im ersten Schritt wird seit August 2020 ein Rahmenplanverfahren für den gesamten Bereich Buch V durchgeführt. Ziel ist es, die Grundlagen und Perspektiven der städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zu ermitteln. Begleitend werden wichtige Fachgutachten zum Beispiel zu den Themen Natur-, Arten- und Schallschutz sowie Verkehr bearbeitet und in der weiteren Planung berücksichtigt.

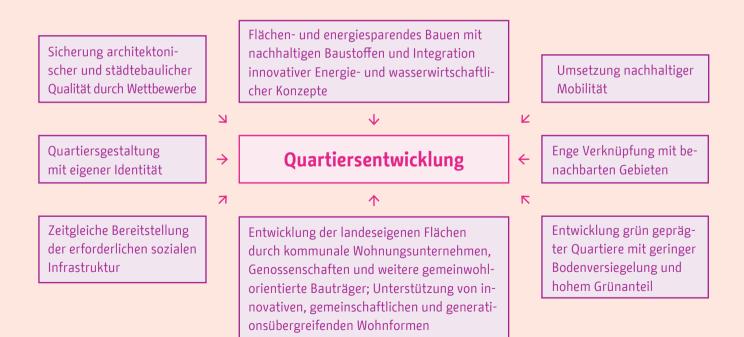
Zu Beginn des Jahres 2021 erfolgt in einem zweiten Schritt die städtebauliche Vertiefung über ein diskursives Gutachter\*innenverfahren. Darin werden verschiedene Planungsbüros städtebauliche Entwürfe erarbeiten, die in mehreren Phasen mit einer Jury und den Bewohnerinnen und Bewohnern von Buch diskutiert und schrittweise weiterentwickelt werden.

Im dritten Schritt wird das bevorzugte städtebauliche Konzept gemeinsam mit der Grundlagenermittlung, gestalterischen Leitlinien und einem Umsetzungs- und Maßnahmenkonzept in einem Masterplan zusammengeführt. Die Ergebnisse dieser vorbereitenden informellen Planung münden dann in das Bebauungsplanverfahren für das neue Quartier.

Das künftige Stadtquartier liegt seit 2016 auch in der Förderkulisse des Stadtumbaugebietes Buch. Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers und die Vernetzung mit dem Umfeld soll mit dem "Städtebauförderprogramm Nachhaltige Erneuerung" begleitet und flankiert werden, unter anderem durch Förderung von Maßnahmen sozialer Infrastrukturen und im öffentlichen Raum.

## Wie soll sich das neue Stadtquartier entwickeln?

Wichtige Grundlagen für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers sind die Leitlinien, die das Abgeordnetenhaus beschlossen hat, unter anderem:



## Wohnungsbau und soziale Infrastruktur

Bereits zu DDR-Zeiten gab es Überlegungen zur Entwicklung der ehemaligen Rieselfelder (Buch V) für den Wohnungsbau. Nach der Wende wurden sie weitergeplant, aufgrund der späteren geringen Nachfrage jedoch nicht weiterverfolgt.

Durch die in den letzten Jahren entstandene Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist auch Buch als Wohnungsbaustandort wieder in den Fokus gerückt.

Grün W2 Wisse schaft in Diotech noige

Quelle: FNP Lfd. Nr. 05/98 (Amtsblatt: Sept. 2019) Ausschnitt des aktuell gültigen Flächennutzungsplans

Um eine zügige Umsetzung für das neue Stadtquartier Am Sandhaus unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Planungsziele zu ermöglichen, wurde 2019 der Flächennutzungsplan geändert, der die übergeordnete planerische Grundlage darstellt. Auf diesem Wege wurden wichtige Freiräume wie die ehemaligen Rieselfelder, die Moorlinse und Waldflächen für Erholung sowie Klima- und Landschaftsschutz gesichert.



Quelle: FNP Lfd. Nr. 05/98 (Amtsblatt: Sept. 2019) Ältere Darstellungen des nicht mehr gültigen Flächennutzungsplans

Der Wohnungsneubau soll daher vom S-Bahnhof ausgehend, entlang der Straße Am Sandhaus und auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit gebündelt werden. Städtebauliche Qualität und Vielfalt, flächensparendes Bauen und der Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie zum Beispiel Holz sind hier wichtige Handlungsfelder. Partner für den Wohnungsneubau sind insbesondere landeseigene Wohnungsunternehmen, sowie auch private Vorhabenträger. Darüber hinaus sollen für ca. 20% der Wohneinheiten Genossenschaften gewonnen werden

Die sozialen Einrichtungen, wie die Kindertagesstätten und die neue Grundschule stellen zusammen mit den öffentlichen Freiräumen soziale und kommunikative Zentren in dem neuen Quartier dar und fördern die Entwicklung von Nachbarschaften.

## Verkehr und Mobilität

Die Umgebung des Plangebietes ist, wie der Ortsteil Buch insgesamt, bereits heute durch den Autoverkehr belastet. Auch der öffentliche Nahverkehr wie die S-Bahn und der Busverkehr ist stark ausgelastet.

Das neue Stadtguartier Buch - Am Sandhaus soll autoreduziert gestaltet werden. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen für den Klimaschutz. Sowohl für bisherige als auch für künftige Bewohnerinnen und Bewohner soll das neue Wohngebiet ein gesundes Lebensumfeld, Aufenthaltsqualität und Sicherheit bieten.

Dazu braucht es gute Angebote für Fuß und Rad, den öffentlichen Nahverkehr und auch neue Mobilitätsformen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat daher in enger Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ein Verkehrskonzept beauftragt. Damit werden zum einen die notwendigen Grundlagen für die Planung und Gestaltung eines autoarmen neuen Wohngebietes erarbeitet und zum anderen die vorhandenen Verkehrsprobleme in den Blick genommen. So soll mit einer Mobilitätskonzeption für den S-Bahnhof Buch und das Bahnhofsumfeld der Umstieg zum öffentlichen Nahverkehr verbessert werden, wie zum Beispiel durch eine Mobilitätsstation mit Fahrradparkhaus.



# Landschaftliche Einbindung und Freiraumentwicklung



Quelle: FIS-Broker, bearbeitet durch bgmr

Die landschaftliche Einbindung zwischen Wald- und Offenlandflächen stellt ein weiteres Qualitätsmerkmal für das künftige Quartier dar. Eine ökologische und landschaftliche Besonderheit ist die Moorlinse, die sich in den letzten Jahren wieder vernässt hat und eine ganzjährig offene Wasserfläche bildet. Sie ist in Verbindung mit den offenen Landschaftsstrukturen ein wichtiges Biotop für zahlreiche Vogelarten, die an Gewässerlebensräume gebunden sind. Auch der naturnahe Wald der sogenannten Waldzunge weist eine hohe ökologische Wertigkeit auf und ist hier ein prägendes Landschaftselement. Diese Bereiche sind daher Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch. Der neue Städtebau soll in diese prägende Landschaft eingebettet werden. Dazu gehören zum einen Grünverbindungen zwischen den Wald- und Offenlandflächen. Grünräume und öffentliche Spielflächen werden innerhalb des Quartiers gestaltet. Auch sollen neue Fuß- und Radwege die neue Siedlung mit der natürlichen und gebauten Umgebung sowie der S-Bahn verbinden. Künftige Übergänge zwischen Landschaft und dem neuen Quartier sollen der Erholung und dem Naturerleben dienen, aber auch für die notwendige Regenwasserbewirtschaftung, zur Hitzevorsorge und der Förderung des Landschaftswasserhaushalts genutzt werden. Besonders empfindliche Bereiche wie die Moorlinse werden gesondert geschützt.

## Wie können Sie sich beteiligen?

Wir möchten Sie auf unterschiedliche Art und Weise an der Entwicklung des neuen Stadtquartiers beteiligen.

Angesichts der aktuellen Pandemielage durch COVID-19 wird darauf geachtet, dass die Angebote allen erforderlichen Hygienebestimmungen entsprechen:

- Durch einen gemeinsamen Quartierspaziergang, bei denen Sie uns mitteilen können, welche Qualitäten Ihnen für das neue Stadtquartier wichtig sind. Ihre Meinung fließt in die Arbeit der Planungsteams ein!
- Lernen Sie die Planungsteams bei öffentlichen Planungswerkstätten kennen und kommentieren Sie die Entwürfe! So können Sie zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwürfe beitragen.
- Werden Sie Teil des Gutachter\*innengremiums! Hier können zwei Bürgerinnen und Bürger (aus dem Bucher Bürgerverein und Anwohnerinnen und Anwohner aus dem Planungsgebiet Am Sandhaus) in dem Gremium mitwirken und ihre Stimme für einen Entwurf abgeben.

Die Verfahrensschritte müssen ggf. an das Infektionsgeschehen angepasst werden, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen behält sich vor, Änderungen vorzunehmen.

## 2021 Quartierspaziergang

**Datum: 16. Januar 2021** 

Uhrzeit: 14 Uhr

Startpunkt: vor dem Eingang zum Naturerfahrungsraum/ Moorwiese (S-Bahnhof Buch)

Wir möchten mit Ihnen einen Spaziergang entlang der zukünftigen Quartiersränder sowie quer durchs neue Quartier unternehmen. Gemeinsam möchten wir mit Ihnen über die Qualitäten des künftigen Quartiers ins Gespräch kommen...

Die Erkenntnisse aus dem Quartierspaziergang werden wir zusammenstellen und sie zu Beginn des Gutachterverfahrens an die Planungsteams als Hinweise aus der Bewohnerschaft übergeben.

- Welche Qualitäten sind für Sie besonders wichtig?
- Fehlen Ihnen Ausstattung und Wege zu besonderen Zielorten?
- Was soll hinsichtlich der Freiraumplanung berücksichtigt werden?

Möchten Sie an dem Quartierspaziergang teilnehmen? Dann schreiben Sie uns bitte eine Mail an Beteiligung-buch@list-gmbh.de
Oder rufen Sie uns an unter der
Telefonnummer 030 - 460 60 55 30

## 2021 Planungswerkstatt

- Was ist besonders gelungen?
- Was ist besonders umstritten?
- Welche Lösungen und Blickwinkel fehlen noch?
- Welcher der Entwürfe gefällt Ihnen am besten und warum?

Im März und Juni 2021 sind Sie ebenfalls gefragt. Wir möchten Sie zu Planungswerkstätten einladen, um Ihnen die städtebaulichen Entwürfe der verschiedenen Planungsteams vorzustellen und sie mit Ihnen zu diskutieren. Die Planungsteams freuen sich auf Ihre Hinweise für die weitere Überarbeitung.

Alternativ – abhängig von den dann geltenden Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus – werden wir Ihnen im Rahmen von digitalen/ analogen Ausstellungen die Möglichkeit geben, die städtebaulichen Entwürfe kennenzulernen und zu kommentieren.

Wir halten Sie auf dem Laufenden und laden Sie rechtzeitig ein!

## Beteiligung im Gutachter\*innengremium

#### Welche Rolle spielt das Gutachter\*innengremium?

Im Gutachter\*innenverfahren werden die städtebaulichen Konzepte der teilnehmenden Teams durch die Mitglieder dieses Gremiums diskutiert, und es werden Empfehlungen für die weitere Entwicklung der Konzepte gemacht. Ziel der abschließenden Sitzung des Gremiums ist es, eine Vorzugsvariante zu küren.

### Wie setzt sich das Gutachter\*innengremium zusammen?

Das Gremium setzt sich aus Fach- und Sachberaterinnen und -beratern zusammen. Die Fachberaterinnen und -berater sind Architektinnen oder Architekten, Stadtplanerinnen oder Stadtplaner und Landschaftsarchitektinnen und -architekten. Die Sachberaterinnen und -berater sind Vertreterinnen und Vertreter der öffentlichen Verwaltungen, der Eigentümerschaft sowie der Bewohnerschaft.

Sie können Teil des Gutachter\*innengremiums werden.

Eine Vertretung für den Bucher Bürgerverein haben wir bereits gefunden. Nun sind Sie als Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets Am Sandhaus gefragt. Bewerben Sie sich für einen Platz in dem Gremium!

## Bewerbung

Eine Bewerbung ist mit der beigefügten Postkarte oder via Mail möglich. Bitte erzählen Sie uns, warum Sie an dem Gremium teilnehmen möchten. Ihre Motivation ist ein wichtiges Auswahlkriterium.

#### Wer kann sich bewerben?

 Bewerben können sich alle Menschen ab 16 Jahren, die an der Straße Am Sandhaus wohnen.

#### Was sind Ihre Aufgaben?

- Sie haben Lust, sich mit städtebaulichen Entwürfen und Visionen zu beschäftigen.
- Sie vertreten die Themen und Qualitäten, die die Bewohnerschaft zum Quartier Am Sandhaus zusammenträgt und in den Prozess einbringt.
- Sie haben Zeit, an allen Sitzungen des Beratungsgremiums teilzunehmen (voraussichtlich 3 Sitzungen wochentags, jeweils von 9:00 - 18:00 Uhr)

#### Kontakt für Bewerbungen und Fragen

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Susanne Walz und Lena Zeller Gottschedstraße 33, 13357 Berlin beteiligung-buch@list-gmbh.de

Hinweis: DSGVO - Die abgefragten Daten werden ausschließlich zur Kommunikation innerhalb dieses Prozesses verwendet und nicht an Dritte weitergegeben. Die Teilnahme am Gutachter\*innengremium erfolgt ehrenamtlich.

Ich möchte Teil des Gutachter\*innengremiums sein, weil...

## Haben Sie Interesse im Gutachter\*innengremium mitzuarbeiten?

Bewerben Sie sich jetzt!

Bewerbungsschluss (Poststempel / E-Mail-Eingang) ist der 11. Januar 2021 um 12 Uhr.

Bei mehreren Bewerbungen erfolgt die Auswahl über ein Losverfahren.

Die Postkarte für die Bewerbung können Sie hier abschneiden, oder senden Sie uns eine E-Mail an beteiligung-buch@list-gmbh.de.

Empfänger Entgelt zahlt

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Deutsche Post 😡

Gottschedstraße 33 WERBEANTWORT

13357 Berlin

## Kontakt/Impressum

Hier können Sie sich informieren:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/ wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/ index.shtml

Senatsverwaltung



## Telefon-/Mobilnummer Nachname Vorname Adresse E-Mail

#### Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, www.stadtentwicklung.berlin.de

#### **Bearbeitung**

STADT · LAND · FLUSS Büro für Städtehau und Stadtplanung, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH und L.I.S.T. - Lösungen im Stadtteil -Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, Dezember 2020