



Neues Stadtquartier Buch - Am Sandhaus

Häufig gestellte Fragen (FAQs), 19.11.2021

1) Thema: Planungsprozess

- **Wie wurde das Gebiet als neues Stadtquartier ausgewählt?**

Das Gebiet Buch-Am Sandhaus hat durch seine Größe und Nähe zum S-Bahnhof Buch eine wichtige Bedeutung für die Stadtentwicklung. Es gehört zu den berlinweit 16 neuen Stadtquartieren, die das Abgeordnetenhaus beschlossen hat, um dringend benötigten Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Bereits zu DDR-Zeiten gab es Überlegungen, den Bereich der ehemaligen Rieselfelder (Buch V) für den Wohnungsbau zu entwickeln. Auch nach der Wende sollte der Bereich für den Wohnungsbau erschlossen werden, jedoch wurden die Planungen aufgrund der zu geringen Nachfrage nicht weiterverfolgt. Für das derzeit geplante neue Stadtquartier war die Änderung des Flächennutzungsplans als gesamtplanerische Grundlage erforderlich. Dazu wurden in dem Bereich zunächst verschiedene Siedlungsmodelle und deren Auswirkungen für Natur und Landschaft untersucht. Ausgewählt wurden vor allem vorgenutzte oder zum Teil besiedelte Flächen, in denen der voraussichtliche Eingriff in Natur und Landschaft durch den Neubau am geringsten zu erwarten ist. Weitere Informationen zum Flächennutzungsplan und dem ausführlichen Umweltbericht finden Sie unter folgendem Link:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/buergerbeteiligung/download/beteiligungsunterlagen_nov2019.pdf

- **Was ist das städtebauliche Gutachter*innenverfahren?**

*Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Buch–Am Sandhaus zuständig. Hierzu wird ein übergeordneter Rahmenplan entwickelt. Dieser wird im Bereich zwischen dem S-Bahnhof, der Straße Am Sandhaus und dem ehemaligen Krankenhausgelände, in dem die neue Wohnbebauung vorgesehen ist, durch einen weiteren Planungsschritt vertieft und konkretisiert. Dies erfolgte als diskursives, städtebauliches Gutachter*innenverfahren. Ziel dabei war es, ein städtebauliches Konzept für die zukünftige Bebauung zu entwickeln. Im Sommer 2021 hat eine Jury aus Gutachter*innen das passendste Konzept ausgewählt. Der städtebauliche Entwurf des Teams Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten hat das Gremium hierbei besonders überzeugt und wurde als Siegerentwurf gewählt. Der Entwurf enthält Aussagen über die Art und die Verortung der Bebauung sowie sonstige Nutzungen wie die soziale und grüne Infrastruktur. Das städtebauliche Konzept wird im aktuell laufenden Masterplanprozess vertieft.*

- **Was ist der Masterplan?**

*Im Masterplanprozess soll die im Gutachter*innenverfahren ausgewählte Vorzugsvariante weiter ausgearbeitet und vertieft werden. Der Masterplan bildet die Grundlage für das formelle Bebauungsplanverfahren, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Stadtquartier geschaffen werden. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger haben hierbei weiterhin die Möglichkeit, ihre Anregungen und Kritiken in mehreren öffentlichen Themenwerkstätten einzubringen. Über die jeweiligen Themen und die genauen Termine wird rechtzeitig informiert:*

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/de/beteiligung.shtml>

- **Was ist ein Bebauungsplan und wie funktioniert das Verfahren?**

Allgemeine Informationen und Erklärungen rund um Bebauungspläne und damit verbundene Beteiligungsmöglichkeiten hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf ihrer Internetseite zusammengestellt (s. u.). Hier gibt es auch eine grafische Übersicht zu den einzelnen Bearbeitungsphasen eines Bebauungsplanverfahrens sowie eine übersichtliche Lesehilfe für die Pläne. Zusätzlich gibt es dort Antworten auf häufig gestellte Fragen wie z. B.: Was gehört zu einem Bebauungsplan? Wann wird ein Bebauungsplan aufgestellt? Welche Verfahrensschritte durchläuft ein Bebauungsplan bei der Aufstellung und welche Beteiligungsmöglichkeiten gibt es? Lesen Sie mehr unter:

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/berlin/de/allg.shtml>

2) Thema: Wohnungsbau

- **Wie viele Wohnungen sind geplant? Wie viele Wohnungen sind mietpreis- und belegungsgebunden?**

Im Neuen Stadtquartier Buch-Am Sandhaus sollen rund 2.500 neue Wohnungen entstehen, hiervon mindestens 30% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.

- **Werden auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften eingebunden?**

Ja. Die Wohnbebauung auf den landeseigenen Flächen im Gebiet, wie zum Beispiel auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Staatsicherheit, übernehmen insbesondere landeseigene Wohnungsbaugesellschaften. Mindestens 20 % der landeseigenen Flächen sollen außerdem an weitere gemeinwohlorientierte Bauträger gehen, dies sind vor allem Genossenschaften. Für die Auswahl sind vsl. Konzeptverfahren vorgesehen, bei denen die Grundstücksvergabe mit der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Ziele verbunden ist.

3) Thema: Verkehr, soziale Infrastruktur und Gewerbe

- **Wird es ein Verkehrskonzept für das neue Quartier geben?**

Für das neue Stadtquartier Buch-Am Sandhaus wird seit August 2020 vom Verkehrsplanungsbüro LK Argus in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept erarbeitet. Ziel ist, das neue Stadtquartier als autoarmes Quartier zu entwickeln und bereits vorhandene Verkehrsbelastungen im Ortsteil zu reduzieren. Hierfür sollen im Verkehrskonzept geeignete Maßnahmen insbesondere für den Rad- und Fußverkehr, ÖPNV sowie alternative

Mobilitätsformen formuliert werden. Ferner soll dadurch auch der Umstieg zum Umweltverbund verbessert und die Anbindung an die bestehenden Verkehrsnetze und Nachbargebiete hergestellt werden.

- **Wie wird die Anbindung an den ÖPNV insgesamt verbessert?**

Im Sinne eines autoarmen Quartiers soll ein dichtes, barrierefreies Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr abseits der Kfz-Strecken geschaffen und die Übergänge zum ÖPNV sinnvoll und attraktiv gestaltet werden. Für die Verbesserung des Umstiegs zum öffentlichen Nahverkehr werden auch die Umsetzung einer Mobilitätsstation und eines Fahrradparkhauses im Umfeld des S-Bahnhofs Buch geprüft. Des Weiteren soll das Plangebiet vollständig durch Busverkehr erschlossen werden.

Der Umweltverbund soll durch zusätzliche Angebote im öffentlichen Personennahverkehr ergänzt werden. So soll im Schienenpersonennahverkehr u.a. mit dem geplanten zweigleisigen Ausbau der Strecke zwischen Buch und Bernau ein 10-Minuten-Takt bei der S2 erreicht werden. Zudem ist geplant durch den Einsatz von längeren Zügen auf der S2 die Kapazitäten zu erhöhen. Hierzu sind allerdings Neufahrzeuge notwendig, die aktuell ausgeschrieben sind. Eine frühzeitigere Kapazitätserweiterung wird durch die Modernisierung der aktuellen Züge angestrebt. In Ergänzung zur bestehenden Linie S2 sieht der aktuelle Nahverkehrsplan eine neue Linie (S 86) von Buch über Pankow und Ostkreuz nach Grünau vor. Mit der geplanten Verlängerung der S75 von Wartenberg über den geplanten Turmbahnhof Karower Kreuz hinaus auf die bestehende S-Bahn-Strecke nach Mühlenbeck-Mönchmühle ist zudem eine Anpassung des nördlichen Endpunktes der Linie S8 geplant. Gemeinsam mit den Linien S2 und S86 entstünde somit ungefähr ein 5-Minuten-Takt. Insgesamt hängen die Maßnahmen vom Bau der dafür notwendigen Infrastruktur ab, so dass viele Projekte einen Realisierungshorizont ab 2030 haben.

Weitere Informationen zur Verkehrsentwicklung im Pankower Osten finden hier:

<https://www.berlin.de/verkehr-pankower-osten>

- **Entstehen auch neue Angebote für soziale Infrastruktur, wie z.B. Kita- und Schulplätze?**

Im neuen Stadtquartier werden eine 3-4-zügige Grundschule sowie zusätzliche Kitaplätze zur Deckung des neu entstehenden Bedarfs entstehen. Die Dimensionierung des neuen Schul- und Kitaplatzangebots wird somit an das zukünftige Wohnungsangebot angepasst. Des Weiteren ist vorgesehen, Flächen für zusätzliche soziale Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

- **Sind auch Angebote für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung geplant?**

*Ja. Im Gutachter*innenverfahren wurde von den Entwurfsteams, neben der Wohnbebauung, auch ein Konzept für ergänzende und gewerbliche Dienstleistungen gefordert. Dabei ist die durch das neue Stadtquartier entstehende Nachfrage nach gewerblichen Flächen zur Versorgung mit zu berücksichtigen. In der frühen Phase der Planung können jedoch noch keine Aussagen über konkrete Nutzungen getroffen werden.*

4) Thema: Natur- und Klimaschutz

- **Welche Rolle spielen Natur- und Klimaschutz sowie Klimaanpassung bei der Planung?**

Die Belange des Natur- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden bei der Planung berücksichtigt. So wurde mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Schutz der artenschutzrechtlichen und klimatischen Funktion der Moorlinse als wichtiges Planungsziel gestärkt. Die Konzentration der Bebauung entlang der Straße Am Sandhaus sichert die

Funktion der Offenlandflächen für den Artenschutz. Der Schutz der angrenzenden wertvollen Biotope wird in der Planung durch die Einhaltung von Abständen berücksichtigt. Darüber hinaus werden für Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung kann die Entstehung von Kaltluft begünstigt werden. Neben den sich hieraus ergebenden mikroklimatischen Vorteilen stellt auch die geplante verdichtete, flächenschonende Bauweise, gegenüber einer weiteren Zersiedelung mit geringerer Dichte, einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz dar. Im Wohnungsneubau ist darüber hinaus die Verwendung insbesondere von nachhaltigen Baustoffen wie zum Beispiel Holz vorgesehen. Zudem tragen die Ziele eines autoarmen Quartiers, mit seiner Nähe und Anbindung an den schienenengebundenen Personennahverkehr, dazu bei, dass die Nutzung des Umweltverbundes befördert wird.

- **Das Gebiet grenzt an ausgedehnte Waldflächen. Wie werden diese geschützt?**
Bei den vorgeschalteten Planungsschritten wurden die Qualitäten der Waldbestände untersucht. Bereiche mit höheren Wertigkeiten wurden somit bereits von der Planung ausgeschlossen. Zum Schutz der ökologischen Funktion des Waldes wird die Schaffung einer Überganszone zum Waldgebiet sowie der Schutz und die Entwicklung der Waldrandbereiche vorgesehen. Es wird jedoch teilweise zu Eingriffen in den Waldbestand kommen, die aber gemäß dem Landeswaldgesetz ausgeglichen werden. Hierfür werden möglichst ortsnahe Flächen und Maßnahmen zur Waldentwicklung geprüft.
- **Wie wird mit besonders schützenswerten Bereichen umgegangen, wie z.B. der Moorlinse?**
Der Schutz der Moorlinse insbesondere in ihrer Funktion für den Artenschutz wurde bereits mit der Änderung des FNPs als Planungsziel sowie bei den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets berücksichtigt. Planerisch wird diese Funktion durch die Einhaltung eines Mindestabstands der zukünftigen Bebauung zu den Wasserflächen der Moorlinse sowie zu den sensiblen Bereichen der Waldzunge berücksichtigt. Der Umfang der Abstandsflächen wurde aus den Flucht- und Störungsdistanzen der dort vorkommenden Arten ermittelt. Besonders schützenswerte Waldbereiche wie die Waldzunge und Eichenwaldbestände nördlich der Straße Am Sandhaus bleiben erhalten und sind von der Planung ausgeschlossen.
- **Wie wird mit dem Regenwasser umgegangen?**
Vor Beginn des Gutachterverfahrens wurde mit den zuständigen Fach- und Naturschutzämtern ein erstes Entwässerungskonzept abgestimmt. Ziel ist die Realisierung eines abflusslosen Quartiers über eine dezentrale Behandlung des Niederschlagswassers im geplanten neuen Stadtquartier. Dazu ist eine Kaskade von Maßnahmen vorgesehen: zunächst die Rückhaltung und Verdunstung durch Dach- und Fassadenbegrünung, eine Reinigung sowie anschließend die Versickerung im Quartier. Dafür kommen insbesondere die Übergangsbereiche zwischen geplanter Bebauung und den Waldbeständen in Frage. Zur Stabilisierung des Wasserhaushalts der Moorlinse wird zudem eine Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser in die Moorlinse geprüft.

5) Thema: Kommunikation und Beteiligung

- **Wo und wie kann ich mich über die Planungen zum neuen Stadtquartier informieren?**
Auf der Projektwebseite können Sie sich fortlaufend über aktuelle Themen, Veranstaltungstermine und Rückblicke auf vergangene Veranstaltungen, Projekte und Bekanntmachungen informieren:
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/>

- **Welche Beteiligungsangebote gibt es? Wie wird mit den Hinweisen der Bevölkerung umgegangen?**

*Die Beteiligungsangebote während des städtebaulichen Gutachter*innenverfahrens setzen sich aus Information, Mitwirkung und Mitentscheidung zusammen. So konnten sich alle Interessierten über die schrittweise weiterentwickelten Entwurfsarbeiten auf der Plattform mein.berlin.de sowie in digital durchgeführten Beteiligungswerkstätten informieren und diese kommentieren. Die Entwürfe wurden zudem jeweils vor Ort ausgehängt. Im Gutachter*innengremium, das das städtebauliche Verfahren begleitet hat, waren die Anwohner*innen zudem mit einer Stimme vertreten und konnten damit über die Weiterentwicklung der Arbeiten und über die Vorzugsvariante mitentscheiden. Weitere Informations- und Mitwirkungsangebote mithilfe von themenspezifischen Werkstätten bestehen zudem in der Phase zur Erarbeitung des Masterplans, die sich an das städtebauliche Verfahren anschließt. Weitere Informationen auch unter:*

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/de/beteiligung.shtml>

- **Was ist das Beteiligungskonzept?**

Gemäß den Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung wird für jedes Projekt ein individuelles Beteiligungskonzept erstellt. Das Beteiligungskonzept bildet den Rahmen für die Gestaltung und Durchführung des Beteiligungsverfahrens und beschreibt unter anderem die Ziele der Beteiligung, die zu beteiligenden Akteurinnen und Akteure, die Einbettung der Beteiligung in das Gesamtverfahren sowie die zum derzeitigen Zeitpunkt vorgesehenen Beteiligungsformate.

Das Beteiligungskonzept für das Projekt Buch Am Sandhaus finden Sie hier:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/download/buch-am_sandhaus_beteiligungskonzept_barrierefrei.pdf