



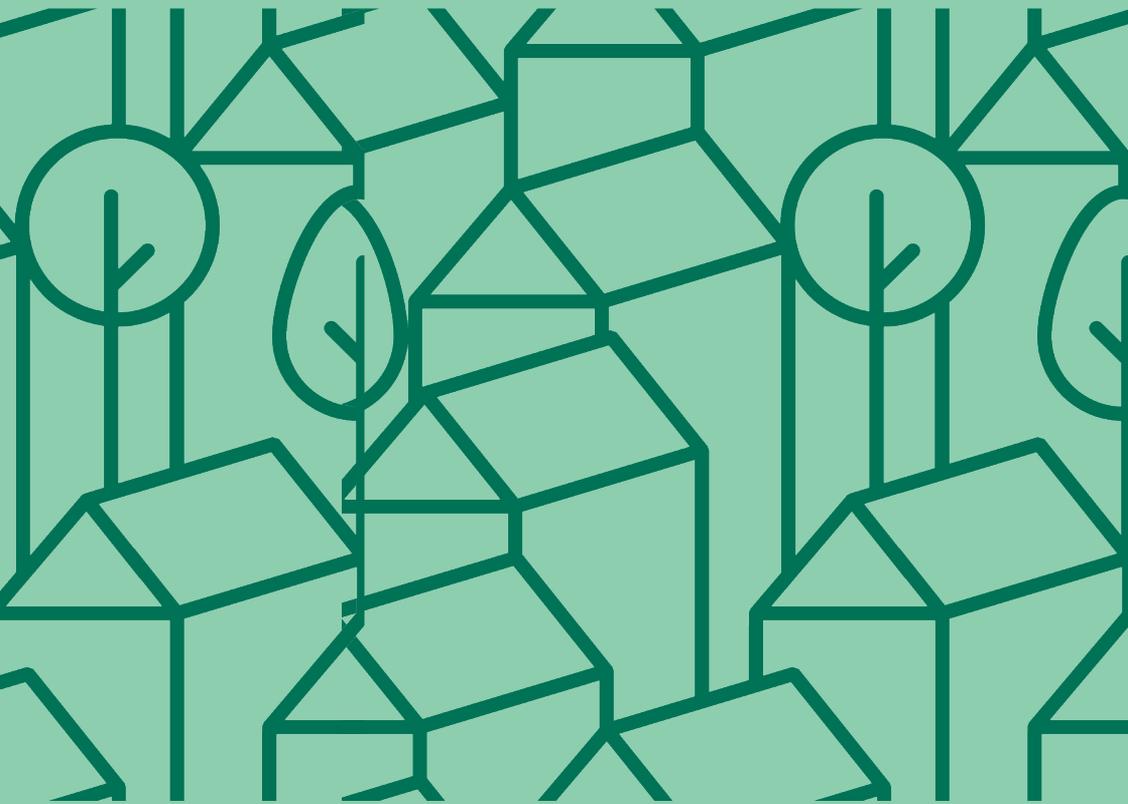
Neues Stadtquartier Buch - Am Sandhaus

Rahmenplanung

B



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



Neues Stadtquartier
Buch -
Am Sandhaus

Rahmenplanung

Impressum

Stand 12/2022, Ergänzung Beschluss Senat 06/2023

© Titelbild: Projektteam Rahmenplanung Buch - Am Sandhaus

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Wohnungsbauprojekte - äußere Stadt, II W
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Susanne Glöckner - II W 12 -, Gesamtleitung
E-Mail: Susanne.Gloeckner@Senstadt.berlin.de

Moritz Theloe - II W 15 -
E-Mail: Moritz.Theloe@Senstadt.berlin.de

Projektteam Rahmenplanung Buch - Am Sandhaus:

Stadt Land Fluss, Büro für Städtebau und Stadtplanung, Berlin
Mahlower Straße 24, 12049 Berlin

L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
Gottschedstraße 33, 13357 Berlin

bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin
Prager Platz 6, 10779 Berlin

Projektleitung: Dipl. - Ing. Barbara Horst, Stadt Land Fluss
horst@slf-berlin.de | 030 612 808 48

Bildnachweis

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urhebererschaft nicht anderweitig genannt ist, liegt das Copyright beim Projektteam Rahmenplanung Buch - Am Sandhaus

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Anlass und Zielsetzung | 6 |
| Situation und Planungsvorgaben | 9 |
| Entwicklungsziele und Leitbild | 12 |
| Städtebauliches Gutachter*innenverfahren | 14 |
| Städtebaulicher Masterplan | 21 |
| Rahmenplan | 30 |
| Umsetzungsstrategie | 38 |

Anlass und Zielsetzung

Das Gebiet Buch - Am Sandhaus liegt am nördlichen Rand des Bezirks Pankow im Ortsteil Buch und wurde bereits in den 1990er Jahren als Standort für den Wohnungsneubau geplant. Diese Planung wurde jedoch aufgrund der fehlenden Wohnungsnachfrage Ende der 1990er Jahre nie umgesetzt und nicht weiterverfolgt. Mit dem steigenden Bedarf an Wohnraum ist dieser Standort wieder in den Fokus der planerischen Entwicklung gelangt. Das Abgeordnetenhaus hat daher in seiner Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, den Bereich Buch - Am Sandhaus als „Neues Stadtquartier“ planerisch zügig vorzubereiten und mit der Umsetzung schnellstmöglich zu beginnen. Der Flächennutzungsplan als übergeordnete planerische Grundlage wurde 2019 geändert. Die Änderung berücksichtigt und erhält ökologisch wertvolle Bereiche der sogenannten Moorlinie auf den ehemaligen Rieselfeldern und stellt nun auf den ehemaligen Baufeldern überwiegend Grün- oder Waldflächen dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurden durch diese Änderung von ca. 87 ha auf ca. 27 ha reduziert und sollen bei einer vergleichbaren Anzahl

an Wohnungen in verdichteter, flächensparender Bauweise beplant werden. Durch diese Verdichtung der Bauflächen entlang der Straße Am Sandhaus stehen die ehemals für eine Bebauung vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Landschaftsentwicklung zur Verfügung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (bis Dez. 2021 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) hat die Zuständigkeit für das Verfahren zur Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale durch die Aufstellung eines Bebauungsplan sowie einer vorbereitenden Rahmenplanung an sich gezogen.

Ziel ist, ein nachhaltiges Quartier mit einer gemischten Bevölkerungsstruktur zu schaffen und dabei durch flächensparende und dichtere Bebauungsstrukturen, Umsetzung von Prinzipien der wassersensiblen und hitzeangepassten Stadt sowie autoarme und am Umweltverbund orientierte Mobilität das durch den Berliner Senat angestrebte Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu unterstützen. Mit einem wertvollen Beitrag zum Berliner Wohnungsmarkt kann eine

11 Luftbild mit Blick auf die Straße Am Sandhaus und die Große Moorlinie (© SenSBW)



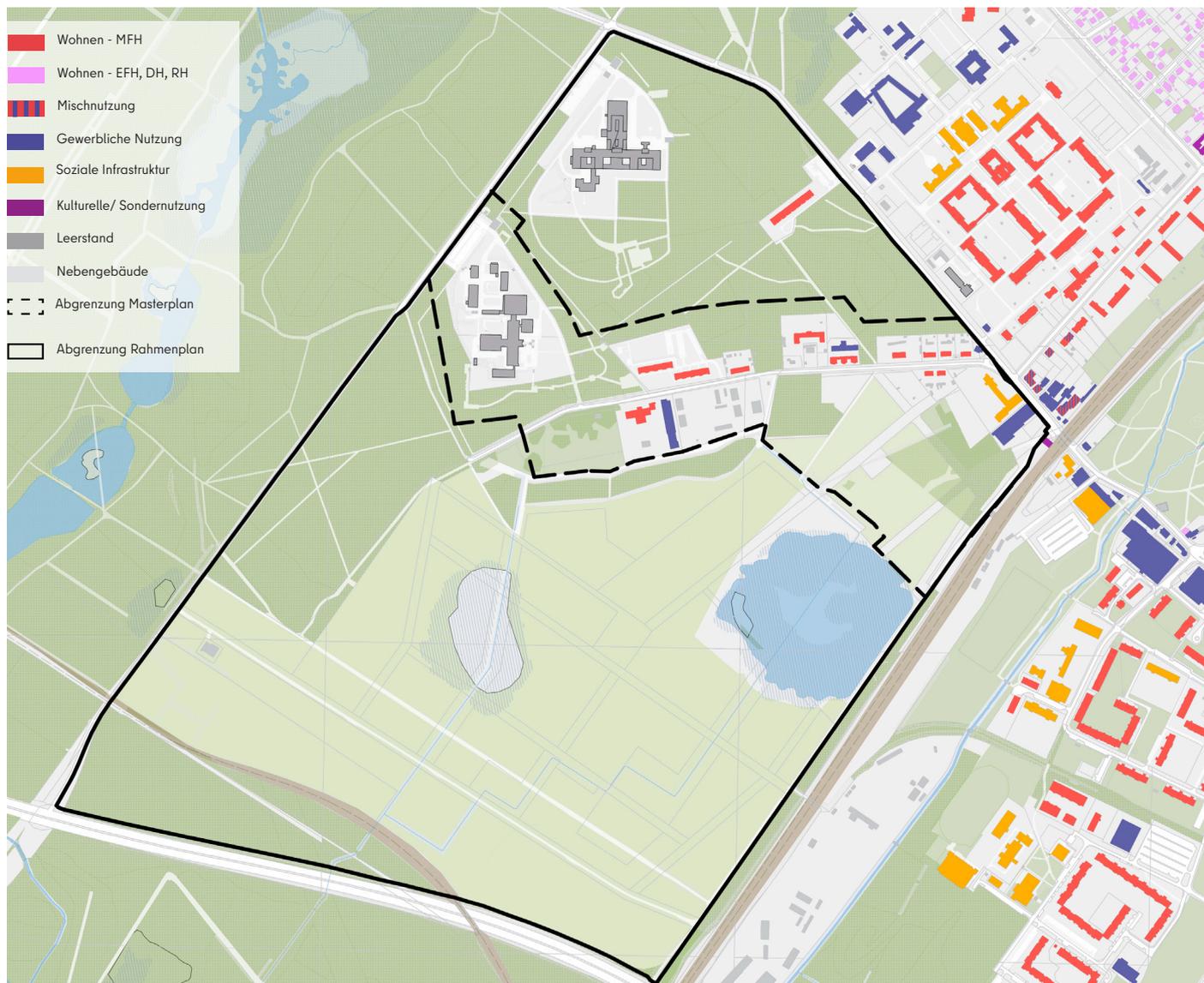
weitere Flächeninanspruchnahme im Berliner Umland zu Gunsten eines sehr gut an den ÖPNV angebundenen Quartiers verhindert werden. Entsprechend hoch wird die Bedeutung der neuen Stadtquartiere, u.a. auch Buch - Am Sandhaus, für die Schaffung des dringend benötigten Wohnungsneubaus eingeschätzt. Die Entwicklung des Neuen Stadtquartiers erfolgt in Kooperation mit dem Bezirk Pankow, dem landeseigenen Wohnungsbaunternehmen Howoge sowie mit privaten Grundstückseigentümer*innen.

Auf einer Gesamtfläche von rund 57 Hektar soll im Bereich Am Sandhaus ein lebendiges, städtebaulich attraktives, klimaschonendes und sozial durchmischtes neues Stadtquartier entwickelt werden, das Raum bietet für rund 2.700 neue Wohnungen, ergänzt durch Kindertagesstätten und eine neue Grundschule. Gemeinsam mit dem umge-

benden Landschaftsraum ist eine Entwicklung von ca. 190 ha auf der Grundlage der Rahmenplanung angedacht. In einem mehrstufigen Planungsverfahren bereitete die Senatsverwaltung die städtebauliche Entwicklung planerisch vor. Seit 2020 wurde ein Rahmenplanverfahren für den Bereich Buch - Am Sandhaus durchgeführt. Ziel war es, die Chancen und Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zu ermitteln. Begleitend wurden Fachuntersuchungen zum Beispiel zu den Themen Verkehr und Naturschutz durchgeführt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Von Februar bis Juni 2021 wurde ein diskursives städtebauliches Gutachter*innenverfahren mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Für das Entwurfsgebiet mit einer Größe von rd. 39 ha entwarfen drei vorher zusammen mit dem Bezirksamt Pankow ausgewählte

21 Abgrenzung Rahmenplan und Masterplan



Planungsteams parallel städtebauliche Konzepte. Diese wurden schrittweise und mit Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert und weiterentwickelt.

Im Sommer 2021 wählte eine Jury aus Gutachter*innen die Vorzugsvariante aus. Das Gutachter*innengremium setzte sich aus elf stimmberechtigten Vertreter*innen zusammen, darunter sechs aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Stadtplanung, Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, zwei aus der Verwaltung, zwei der Eigentumsseite sowie zwei der Anwohnenden (mit einer Stimme). Beratende Mitglieder, so zum Beispiel für die Belange der Genossenschaften, begleiteten das Gremium als weitere Expert*innen. Der Entwurf des Teams Studio Wessendorf Architektur & Städtebau und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten (beide Berlin) überzeugte das Gremium besonders. Speziell die Gesamtidee eines zusammenhängenden Siedlungsbandes mit klarer Erschließungsstruktur und grünen Fugen, die gute Synthese ländlicher Qualitäten und ur-

baner Strukturen sowie die hohe Variabilität und Flexibilität in den Baufeldern waren wichtige Argumente für die Wahl dieser Vorzugsvariante.

Der ausgewählte Entwurf wurde im Hinblick auf einige Prüfungsaufträge überarbeitet und gemeinsam mit den Anforderungen des wohnstandortgebundenen Mobilitätskonzepts in einem Masterplan zusammengeführt. Der Inhalt des Masterplans für das neue Stadtquartier floss in den Rahmenplan ein, welcher auch Aussagen zum Landschaftsraum beinhaltet, und bildet im Weiteren die Arbeitsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung.

Der Senat von Berlin hat den Rahmenplan Neues Stadtquartier Buch - Am Sandhaus am 13. Juni 2023 auf Vorlage des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschlossen.

Meilensteine/ künftige Verfahrensschritte

Folgende Arbeitsschritte wurden bisher umgesetzt bzw. sind für die Umsetzung des Vorhabens vorgesehen:

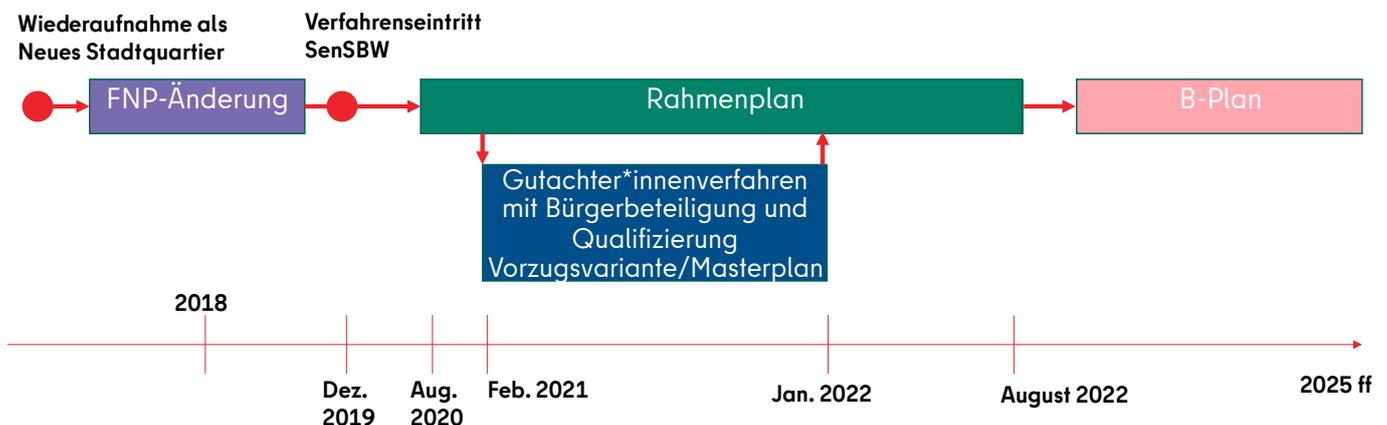
2022

- Überarbeitung Masterplan
- Aufstellungsbeschluss und B-Planvorentwurf
- Frühzeitige Beteiligung
- Abschluss Rahmenplanung
- Verhandlungen Rahmenvereinbarung mit DW

ab 2023

- B-Planentwurf und TöB-Beteiligung §4 (2)
- Verhandlung städtebaulicher Verträge
- Abschluss Erschließungsverträge
- Beschluss erster B-Pläne
- Festsetzung kurzfristiger B-Pläne
- vorgezogene Erschließung, erste Wettbewerbe
- Hochbau kurzfristig (Schule, Wohnungsbau)
- Festsetzung mittelfristiger B-Pläne
- Hochbau mittelfristig
- Festsetzung langfristiger B-Pläne
- Hochbau langfristig

3 | Schritte zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens (© SenSBW)



Situation und Planungsvorgaben

Das Plangebiet im Ortsteil Berlin-Buch wird im Süden durch die Trasse der Autobahn BAB 10, im Westen durch die Hobrechtsfelder Chaussee, im Norden durch die Wiltbergstraße und im Osten durch die Bahntrasse begrenzt. Die westlichen Bereiche des Ortsteils sind überwiegend unbebaut (Ausnahmen: Wohnquartier Ludwig-Hoffmann, ehem. Krankenhäuser, Gewerbegebiet) und durch das Landschaftsschutzgebiet Buch sowie das Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabbenniederung im Naturpark Barnim geprägt.

Der östliche Ortsteil Buchs wird bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts durch Gesundheits- und Wissenschaftseinrichtungen genutzt und ist heute ein vielfältiger Wohn- und Arbeitsstandort. Das Zentrum von Buch liegt östlich des S-Bahnhofs Buch, über den eine direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt besteht. Die Nord-Süd verlaufende

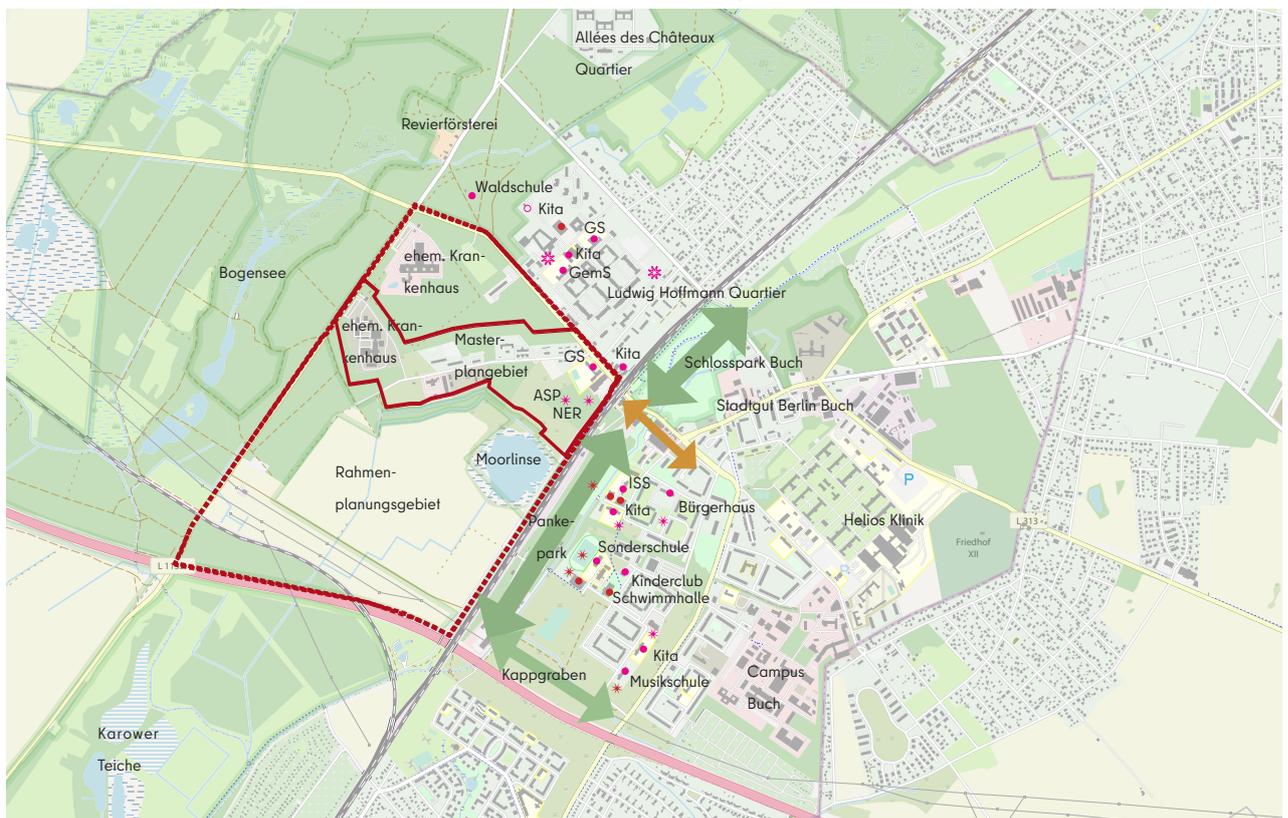
Bahntrasse stellt eine deutliche Zäsur im Ortszusammenhang dar. Östlich der Trasse befinden sich der historische Ortskern, der Schlosspark, das Helios-Klinikum Buch, der Campus Buch als Wissenschafts- und Forschungszentrum im Bereich Biomedizin und -technologie sowie die Großwohnsiedlungen Buch III, IV und weitere Wohngebiete.

Die Potenziale für den Wohnungsbau und die Flächenkulisse des Neuen Stadtquartiers, für die im Gutachter*innenverfahren ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet wurde, erstrecken sich vom S-Bahnhof entlang der Straße Am Sandhaus und umfassen außerdem die Fläche des ehemaligen, heute leerstehenden Krankenhauses der Staatssicherheit der DDR.

Das Rahmenplangebiet schließt außerdem den Standort des ehemaligen, ebenfalls leerstehenden Regierungskrankenhauses der DDR sowie landschaftliche und Waldflä-

4 | Einordnung Masterplan- und Rahmenplangebiet

- ↔ übergeordnete Grünverbindung
- ↔ Nahversorgung
- * Besonderheiten
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur



chen nördlich und südlich des Masterplangebiets ein, welche für Bebauungen nicht zur Verfügung stehen und in ihrer grünen Prägung und landschafts-ökologischen Bedeutung erhalten bzw. gestärkt werden sollen. Der südliche Landschaftsbereich umfasst ergänzend die Große Moorlinse, welche gemeinsam mit der Waldzunge als Teil des Landschaftsschutzgebiets Buch den Übergang zum bebaubaren Bereich entlang der Straße Am Sandhaus darstellt. Die westlich gelegene kleine Moorlinse ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

Verkehrliche Anbindung

Über die nördlich des Plangebiets verlaufende Wiltbergstraße, von der die Straße Am Sandhaus abzweigt, ist das Plangebiet an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Die westlich das Plangebiet begrenzende Hobrechtsfelder Chaussee (L 1135) führt über die Anschlussstelle Bucher Straße zur Bundesautobahn (BAB) 114 in Richtung Berliner Innenstadt. Richtung Osten trifft die Wiltbergstraße zunächst auf die Straße Alt-Buch, von der aus über die Zepernicker Straße eine Verbindung in die nord-östlich angrenzenden Gemeinden Panketal und Bernau im Land Brandenburg besteht sowie auf die L 313, die zur BAB 11 führt. Richtung Berliner Innenstadt stellt die Karower Chaussee die erste Verbindung östlich des Plangebiets dar.

Die das Plangebiet im Osten begrenzende Gleistrasse des S-, Regional- und Fernbahnverkehrs (Stettiner Bahn) bietet über den S-Bahnhof Buch einen direkten Anschluss an die Innenstadt sowie nach Bernau.

Demografie

Pankow ist mit 413.168 Einwohner*innen (Stand 31.12.2021, Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins und verzeichnet weiterhin einen starken Zuzug. Mit Stand 30. Juni 2020 (Quelle siehe oben) lebten in der Bezirksregion Buch 16.975 Einwohner*innen. Der größte Teil der Bucher Bevölkerung lebt östlich der Bahntrasse. Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Situation ist die Bevölkerung innerhalb des Rahmenplangebiets relativ gering.

Planungen ab 1960

Ab den 1960er Jahren wurde parallel zum Ausbau des Technologiestandortes Buch Siedlungsbau in Großtafelbauweise mit den dazugehörigen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur östlich der Bahntrasse umgesetzt. Auch die Flächen des Rahmenplangebiets sollten als Wohnkomplex Buch V bebaut werden. Nach der Wende 1990 kam es zu einem Abbruch der Pla-

nungstätigkeit. In den folgenden Jahren sollte die Entwicklung des Gebiets Buch V wiederaufgenommen werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts von 1992 sollte ab 1996 das Gebiet durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG Buch) und weiteren Akteur*innen umgesetzt werden. Die Planung sah eine Bebauung bis zur oberirdischen Hochspannungsleitung nahe der Autobahn vor.

In den folgenden Jahren kam es in Berlin zu einer Stagnation des Bevölkerungswachstums und damit zum Einbruch der Nachfrage nach Wohnraum. Die Entwicklung des Teilgebiets Buch V wurde stufenweise bis auf eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern heruntergestuft und letztendlich eingestellt, bereits geschlossene städtebauliche Verträge wurden durch ein Moratorium ausgesetzt. Das landeseigene Unternehmen GSW wurde privatisiert, sodass die SEG Buch aktuell Teil des Konzerns Vonovia ist.

Seit 1990 wird das Ortszentrum am S-Bahnhof zum Mittelpunkt für ganz Buch entwickelt. Bisherige Entwicklungen im Bahnhofsumfeld sind jedoch hauptsächlich östlich der Bahntrasse zu verorten.

Eigentumsverhältnisse

Etwa 75% des gesamten Rahmenplangebiets sind im öffentlichen Besitz, die restlichen Flächen gehören verschiedenen privaten Eigentümer*innen. Innerhalb des Masterplangebiets befanden sich zum Zeitpunkt der Durchführung des Gutachter*innenverfahrens ca. 66% der Flächen im öffentlichen Besitz.

Nutzungen im Rahmenplangebiet

Die Wohnnutzung im Plangebiet beschränkt sich auf die Mehrfamilienhäuser der 1950er Jahre, Zeilenbauten der 1980er Jahre und ehemalige Sandhäuser entlang der Straße Am Sandhaus. Im gesamten Gebiet gibt es ca. 270 Wohneinheiten und ein Übergangwohnheim in den Gebäuden der ehemaligen Zentralapotheke.

Die Angebote der sozialen und grünen Infrastruktur bündeln sich im Bereich des S-Bahnhofs Buch. Hier liegt die öffentliche, 2,5- bis 3-zügige Grundschule Am Sandhaus mit Sportplatz sowie der Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese (ASP) als pädagogisch betreuter Spielplatz mit Jugendfreizeiteinrichtung und die „Wilde Welt“ des Naturerfahrungsraums (NER) Buch als Bildungs- und Kultureinrichtung. Die Fördermittelbindung für den NER läuft bis zum Jahr 2039.

Am S-Bahnhof Buch befindet sich ein Einzelhandelsstandort mit insgesamt drei Gewerbeeinheiten, vereinzelt gibt es weitere Dienstleistungsangebote.

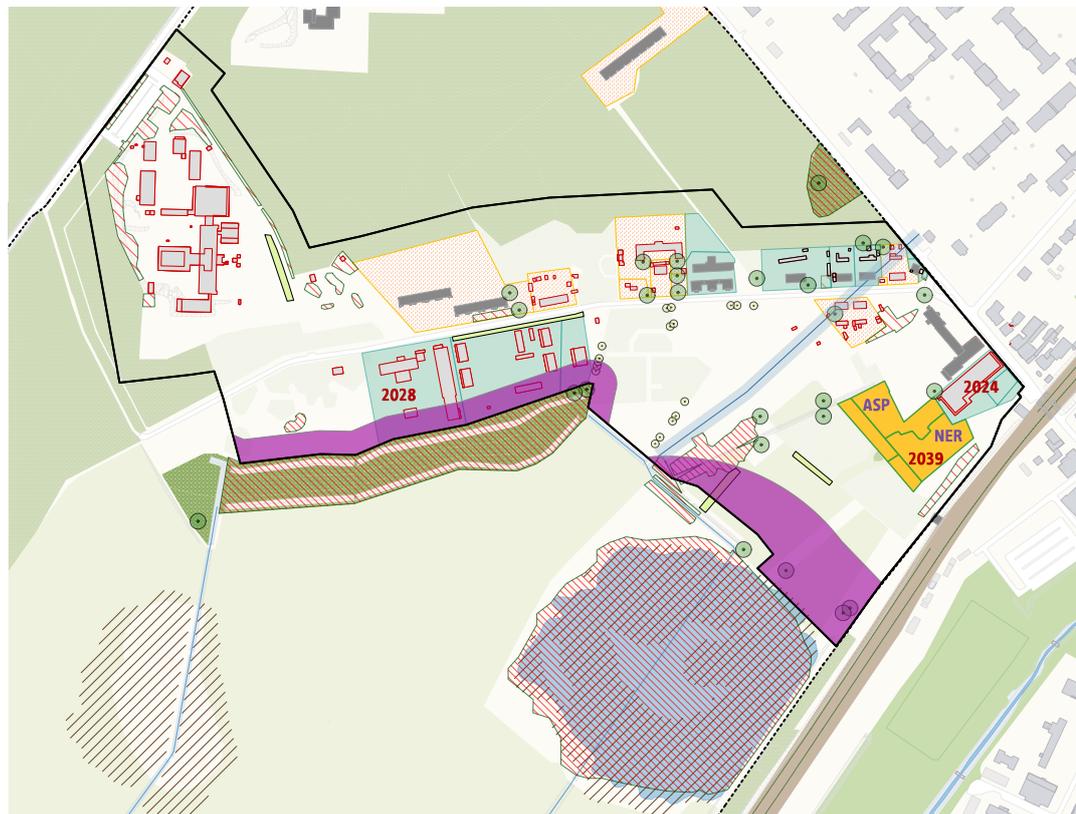
Rahmenbedingungen des Gutachter*innenverfahrens (Auswahl):

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der Auswertung vorliegender Planungen und Gutachten wurden im Zeitraum September 2020 bis Januar 2021 Abstimmungen zu den Rahmenbedingungen mit den zuständigen Senatsverwaltungen und Fachämtern des Bezirks Pankow durchgeführt. Die wichtigsten Rahmenbedingungen für das Gesamtvorhaben stellen folgende dar:

- zulässige Dichte laut FNP: Wohnbaufläche W2, GFZ 1,5, rund 2.700 WE, Umsetzung nach Berliner Modell
- einzelne zwingend einzuhaltende Eigentumsgrenzen und zeitliche Bindungen
- Neubau einer Grundschule einschließlich Sportflächen sowie von zwei Kindertagesstätten
- Integration wohnortnaher Angebote (Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe)
- Begrenzung Waldeingriff auf ein Minimum
- Freihaltung Schutzstreifen zwischen Wald bzw. Moorlinse und Bebauung
- Erhalt Biotope und schützenswerter Einzelbäume
- ASP/NER: Prüfung des Erhalts am derzeitigen Standort
- Anlage öffentlicher Spiel- und Sportplätze
- Berücksichtigung abflussloses Siedlungsgebiet, Stärkung Wasserhaushalt, Hitzevorsorge
- Entwicklung der Kaskade Dachbegrünung, dezentrale bzw. semidezentrale Verdunstung und Versickerung
- Stärkung und Entwicklung Wegeverbindungen zu angrenzenden Nutzungen, Förderung der Nahmobilität
- Integration von Gehölzbeständen und Altbäumen in das Gesamtkonzept und dadurch Vermeidung von Eingriffen
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Ränder im Übergang zu den Waldbereichen
- Schaffung von strukturreichen Vegetationsflächen und Habitaten (Biodiversität, Animal-Aided Design)
- Wahl baulicher Dichten je nach Standort (Nähe zum Bahnhof und Ortsteilzentrum Buch)
- Vorrang Umweltverbund gegenüber Kfz-Verkehr zur Minimierung der schädlichen Auswirkungen
- keine Durchfahrbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) Hobrechtsfelder Chaussee - Wiltbergstraße - Straße Am Sandhaus ABER Sicherung Durchfahrbarkeit für Bus- und Versorgungsverkehre
- Bündelung des Kfz-Verkehrs auf Erschließungsstraßen
- Sammlung ruhender Kfz-Verkehre am Rand des Gebiets, Anlage von Quartiersgaragen
- Ausbildung eines engen Fuß-/ Radwegenetzes
- Einrichten von Fahrradstellplätzen/-parkhäusern

51 Rahmenbedingungen

- Abgrenzung Rahmenplan
- Entwurfsgebiet Gutachter*innenverfahren
- ▨ Biotypenkartierung: extrem hohes Konfliktpotential
- ▨ Biotypenkartierung: hohes bis sehr hohes Konfliktpotential
- ▨ Moorbereiche
- Schützenswerte Einzelbäume
- Schützenswerte Baumreihen und -gruppen
- ▨ Waldflächen I zersplitterte Waldflächen
- ▨ Schutzstreifen (Moorlinse, Wald u.a.)
- ▨ Naturerfahrungsraum (NER)/ Archäologie- und Abenteuerspielplatz (ASP)
- Regenwasserkanal DN 700
- zu erhaltende Gebäude
- Nebengebäude
- Gebäude mit Abrissoption
- ▨ kommunale Wohnungsunternehmen innerhalb Entwurfsgebiet
- ▨ zwingend einzuhaltende Flurstücksgrenzen
- 2025 zeitliche Bindung bis ...



Entwicklungsziele und Leitbild

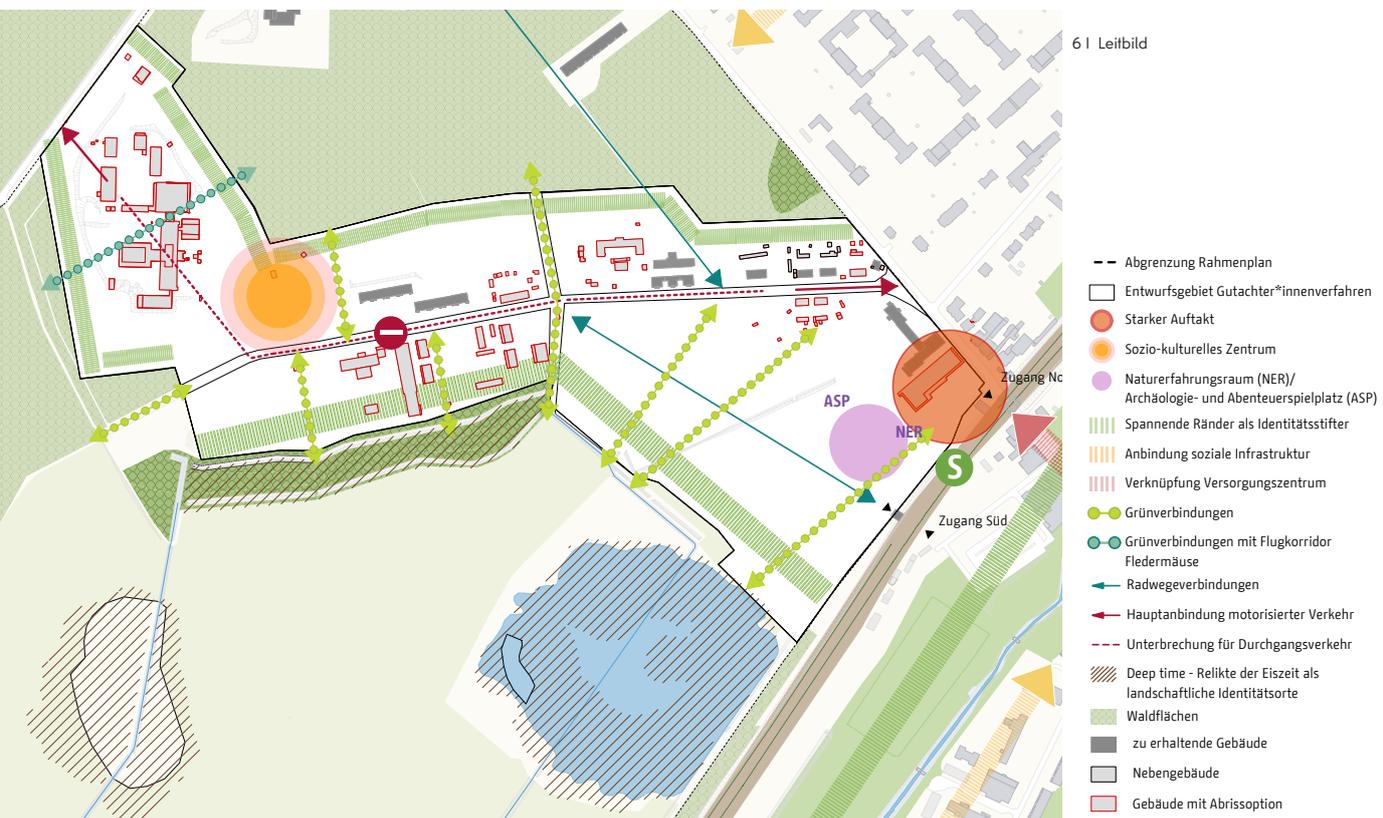
Im Ergebnis der politischen Zielsetzungen und der bisherigen Analysen wurden Entwicklungsziele und ein räumliches Leitbild aufgestellt, welche die Grundlage für die Aufgabenstellung des Gutachter*innenverfahrens und die Rahmenplanung darstellten. Die Weiterentwicklung der Vorzugsvariante zum städtebaulichen Masterplan und die Qualifizierung des Landschaftsraums unterstützen und berücksichtigen die dargestellten Zielsetzungen.

Z 1: Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum für eine vielfältige Bewohner*innenschaft in einem grünen und klimaangepassten neuen Stadtquartier
 Wesentlicher Bestandteil der gesamtstädtischen Wohnungspolitik Berlins ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. In den neuen Stadtquartieren soll entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein Mindestanteil von 30% preiswerter Wohnungen bzw. von 50% auf Flächen

der landeseigenen Wohnungsunternehmen gesichert werden (Stand 2020). Zur Sicherung einer sozialen Mischung sollen Mehrfamilienhäuser als verdichtete Gebäudetypen entstehen. Für selbstorganisierte Wohnformen, hier Genossenschaften, ist ein Anteil von 20% bezogen auf die Gesamtanzahl der neu entstehenden Wohnungen auf landeseigenen Flächen vorzusehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der baulichen Entwicklung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Ziel ist, die Eingriffe zu minimieren und den Naturhaushalt zu stabilisieren. Dabei kommt der Regenwasserbewirtschaftung eine besondere Rolle zu. Durch Maßnahmen der wassersensiblen und hitzeangepassten Stadtentwicklung soll das Quartier an die Folgen des Klimawandels angepasst werden. Das durch den Berliner Senat formulierte Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 soll unterstützt werden. Hierbei spielen Maßnahmen



aus den Bereichen Regenwasserbewirtschaftung, Strom, Wärme, E-Mobilität und Begrünung eine besondere Rolle.

Z 2: Entwicklung des Stadtquartiers in und mit der Landschaft mit einer eigenen Identität

Die besondere Qualität des neuen Stadtquartiers ist der enge Bezug zur eiszeitlich geprägten Landschaft des Barnims. Die wertvollen angrenzenden Naturräume, Waldflächen, Moorlinsen und Landschaftselemente sind einzubeziehen und als Identitätsmerkmal herauszustellen. Ziel des Verfahrens ist, mit dem Städtebau und dem Freiraum auf die Besonderheiten des Naturraums Bezug zu nehmen und darüber den eigenständigen Charakter, die besondere Identität des Stadtquartiers mit vielfältigen Verflechtungen, Angeboten und Naturerfahrungsmomenten abzuleiten.

Grüne Siedlungsränder – gestalteter Abstand zu Wald und Schutzgebieten

Ziel ist es, einen grünen, landschaftlich spannenden Rand zu gestalten, der deutlich mehr als ein Abstandstreifen zwischen Stadt und Natur ist. Der städtebauliche Entwurf muss sich kritisch mit den verursachenden Eingriffen in den Wald auseinandersetzen.

Z 3: Berücksichtigung der Bestandsbebauung und Entwicklung eines Siedlungszusammenhangs in Verknüpfung mit den angrenzenden Ortsteilen Buchs

Es ist ein städtebaulicher Zusammenhang herzustellen und die vorhandenen Strukturen in eine nachvollziehbare, qualitätsvolle Siedlungsstruktur einzubetten. Funktionale und räumliche Verknüpfungen mit den benachbarten Bestandsquartieren sind zu entwickeln bzw. zu stärken. Weiterhin sind für die weitere Entwicklung die bestehenden Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen. Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege soll zur Vermeidung von Verkehren als nachhaltiges Entwicklungsziel berücksichtigt werden.

Z 4: Weiterentwicklung, Qualifizierung und Schutz des Landschaftsraums der Moorlinse zu einer biodiversen, vielfältigen und wassersensiblen Kultur- und Naturlandschaft

Zusammen mit dem Stadtquartier wird eine strukturreiche Natur- und Kulturlandschaft entwickelt. Die ökologischen Funktionen werden qualifiziert, die Artenvorkommen gesichert und die biologische Vielfalt gesteigert. Der Landschaftswasserhaushalt wird gestärkt, es entsteht eine Schwammlandschaft. Das Potenzial zur Wertsteigerung ist auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen durch biologischen Anbau, Blüh- und Feldlerchenstreifen sowie Extensivgrünland erheblich. Die Große Moorlinse erhält zur

zukünftigen Bebauung einen 100 m breiten Distanzstreifen, in dem eine naturnahe, wechselfeuchte Naturlandschaft entsteht. Die kleine Moorlinse soll mehr Wasser erhalten. Neuer strukturreicher Mischwald soll an den Bestandswald angelagert werden, um große wirksame Einheiten als Wald zu erzielen. Die Offenlandschaft soll mit Feldgehölzen, Baumreihen, Obstbäumen, gewässer- und wegebegleitenden Bepflanzungen nur sparsam strukturiert werden.

Z 5: Gestaltung eines einladenden und sicheren Auftaktes vom S-Bahnhof Buch aus in das neue Quartier mit seinen sozialen und kulturellen Angeboten für die neuen und alten Bewohner*innen Buchs

Der westliche Vorbereich des S-Bahnhofes Buch wird den Auftakt zum neuen Stadtquartier bilden. Hier können öffentliche Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen in Ergänzung zum bestehenden Stadtteilzentrum angesiedelt werden und eine städtebauliche Akzentuierung des Auftaktes erfolgen. Der Erhalt des Standorts des Abenteuerspielplatzes und des Naturerfahrungsraums ist zu prüfen und gegebenenfalls an anderer Stelle in die Planung zu integrieren. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Bahnhofsvorbereichs ist eine Neuorganisation des Straßenverkehrs und der Freiflächen inkl. der dortigen Parkplätze konzeptionell zu behandeln. Aufgrund der hohen Lärmemissionen der Bahn insbesondere nachts ist ein lärmrobuster Städtebau erforderlich. In Anbetracht der künftig zu erwartenden Anzahl der Wohnungen und der Einwohner*innen ist eine quartiersbezogene Versorgung mit sozialen und Bildungseinrichtungen zu berücksichtigen. Zusätzlich zur bestehenden Grundschule Am Sandhaus sollen eine vierzügige Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten geplant werden. Für kleinteilige, gewerbliche Nutzungen sollen die Erdgeschosszonen der Neubauten einbezogen werden. Für das gesamte neue Stadtquartier sollen qualitätsvolle und abwechslungsreiche öffentliche Räume für alle Nutzergruppen entworfen werden.

Z 6: Schaffung eines autoarmen und klimaneutralen Quartiers und Umsetzung nachhaltiger Mobilität

Grundsätzlich ist in den städtebaulichen Entwürfen ein autoarmes Quartier zu konzipieren. Mit dem S-Bahnhof Buch verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr. Durch ein Netz von attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegen soll die schnelle Erreichbarkeit des Bahnhofs gesichert und der Anreiz gegeben werden, das eigene Auto stehen zu lassen. Ziel ist ein Quartier der kurzen Wege, die bevorzugt zu Fuß oder mit „kleinen“ Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können.

Städtebauliches Gutachter*innenverfahren

Für das neue Stadtquartier wurde von Februar bis Juni 2021 ein diskursives Gutachter*innenverfahren durchgeführt, mit dem Ziel, einen städtebaulichen Entwurf als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu erarbeiten.

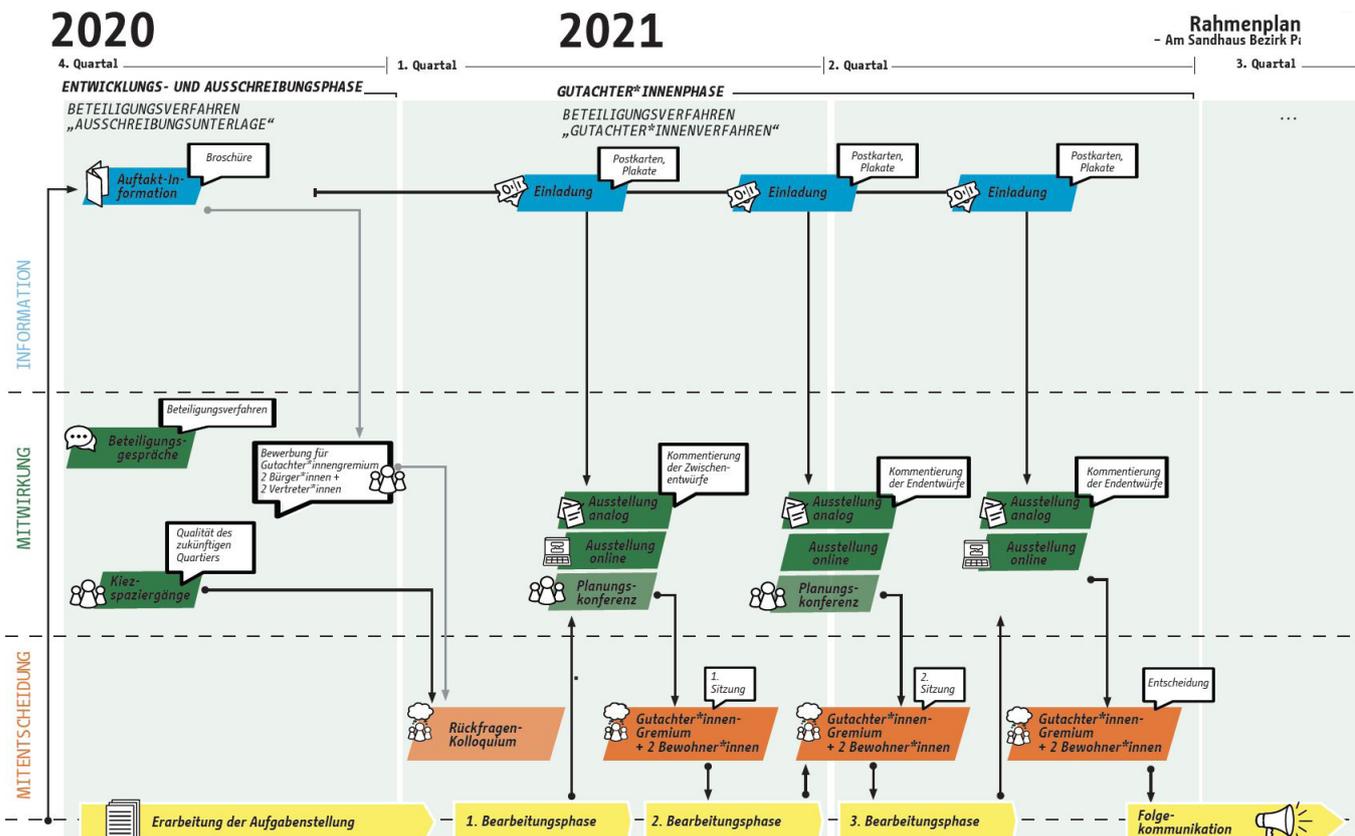
Das Entwurfsgebiet (Masterplangebiet) des Gutachter*innenverfahrens umfasste eine Fläche von ca. 39 ha, die sich vom S-Bahnhof Buch und der Wiltbergstraße im Osten über die Straße Am Sandhaus und das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit bis zur Hobrechtsfelder Chaussee im Westen erstreckt.

Gegenstand der Aufgabe war es, ein neues Stadtquartier mit hoher Wohnqualität und starkem Bezug zum Landschaftsraum zu entwerfen, das die zu erhaltenden Bestandsbauten und die Neubebauung zu einem erkennbaren Ganzen eint. Es soll ein neues zukunftsweisendes Stück

Berlin entstehen, mit einem eigenen Charakter innerhalb des Stadtteils Buch, das mit dem Umfeld funktional und städtebaulich vernetzt wird und Potenziale zur sozialen Integration ermöglicht.

Erste Untersuchungen auf Grundlage der Darstellungen des FNP zeigten Wohnungsbaupotenziale von 2.400 bis 3.000 Wohneinheiten (WE) (rund 2.700 WE). Die Konzeption einer qualitativvollen städtebaulichen Dichte wurde durch die entwerfliche Arbeit konkretisiert und sollte im Verfahren anhand der Entwürfe diskutiert, überprüft und weiterentwickelt werden. Prinzipiell war eine flächensparende und verdichtete sowie gemischte Bauweise anzustreben und den Anforderungen der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

7 | Verflechtung Gutachter*innenverfahren und Beteiligung



Art des Verfahrens und Modalitäten

Das Verfahren wurde als nicht anonymes, diskursives Gutachter*innenverfahren mit drei Projektteams durchgeführt. In einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren bewarben sich 16 Planungsteams mit einem Motivations schreiben, Referenzprojekten sowie weiteren formalen Unterlagen um die Teilnahme. Zugelassen waren Teams mit Vertreter*innen der Berufsgruppen Architektur und/ oder Stadtplanung mit Landschaftsplanung.

Verfahrensbeteiligte

Neben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen als Auftraggeberin und Verfahrenskordinatorin, dem Projektteam Rahmenplanung, bestehend aus den Berliner Büros Stadt Land Fluss, Städtebau und Stadtplanung, L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbh und bgmr Landschaftsarchitekten GmbH sowie den drei ausgewählten Planungsteams kam dem Gutachter*innengremium mit entscheidenden und beratenden Mitgliedern eine hohe Bedeutung zu. Es setzte sich aus Vertreter*innen der Senatsverwaltung, des Bezirksamts Pankow von Berlin, relevanten Eigentümer*innen sowie ausgewählten Architekt*innen,

Stadtplaner*innen und Landschaftsplaner*innen und zwei Vertreter*innen der Bürgerschaft (gemeinsam eine Stimme) als entscheidende Mitglieder zusammen. Als beratende Mitglieder wurden Sachverständige, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Fachleute am Verfahren beteiligt.

Ablauf

Das Gutachter*innenverfahren startete Anfang Februar 2021 mit einer (aufgrund der pandemie-bedingten Einschränkungen digital durchgeführten) Auftaktveranstaltung und einer Vor-Ort-Begehung. Es schlossen sich drei Arbeitsphasen an, die jeweils mit einer öffentlichen Ausstellung (analog und digital) sowie nach der ersten und zweiten Phase mit einer digitalen öffentlichen Planungskonferenz abschlossen, bevor jeweils die nicht-öffentlichen Sitzungen des Gutachter*innengremiums stattfanden.

Die drei Teams stellten ihren jeweiligen Arbeitsstand dem Gutachter*innengremium (drei Sitzungen) in einer Präsentation vor. Diese wurden auch online gezeigt, um die interessierte Öffentlichkeit am Entstehungsprozess zu beteiligen und Kommentare und Hinweise für die weitere Bearbeitung an die Teams geben zu können.

Aufgabenstellung

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele und des Leitbilds sollten die folgenden städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie verkehrlichen Themen und Aufgaben im Rahmen des Verfahrens bearbeitet werden.

Städtebauliche Themen und Aufgaben

A 1: Herstellen eines Ortsbezugs und Schaffung einer Identität des neuen Quartiers

A 2: Nachhaltigkeit und Klimaanpassung im Städtebau unter besonderer Berücksichtigung der Themen Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge, Umsetzung einer flächensparenden und verdichteten Bauweise sowie Erhalt wertvoller Gehölzbestände und Einzelbäume

A 3: Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen und ergänzenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie wohnverträglichen, kleinteiligen gewerblichen Nutzungen

A 4: Angebot von Typologienvielfalt im Wohnungsbau mit mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und Flächen für Wohngenossenschaften und einer hohen Wohnqualität mit starkem Freiraumbezug und nachbarschaftlichen Angeboten

A 5: Qualifizierung bestehender und Ergänzung bedarfs-

gerechter Einrichtungen der soziale Infrastruktur: bestehende Grundschule Am Sandhaus, Neubau einer vierzügigen Grundschule mit Sporthalle und den zugehörigen Schulfreiflächen, Errichtung von zwei Kindertagesstätten sowie einer Freizeitstätte und öffentlicher Spiel- und Sportflächen

A 6: Lärmrobuster Städtebau insbesondere zur Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße sowie entlang der Bahntrasse

A 7: Zeitlich gestaffelte Umsetzung/Realisierungsphasen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der verschiedenen Bindungen einzelner Bestandsnutzungen

A 8: Städtebauliche Kennwerte - Überprüfung der Dichte entsprechend der Darstellung der FNP-Änderung von 2019 für den Bereich Am Sandhaus

Landschafts-freiräumliche Themen und Aufgaben

A 9: Entwicklung grüner Siedlungsränder unterschiedlicher Breite mit vielfältigen Nutzungen -intensitäten, Vernetzung mit den umgebenden Landschaften

A 10: Anlage bedarfsgerechter Grün- und Freiräume außerhalb von Waldflächen, Schutzgebieten etc.

A 11: Prüfung Standort Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum, eventuell Verlagerung

A 12: Erhalt geschützter Biotope, Förderung der Biodiversität

A 13: Gestaltung naturnaher Landschaften mit Regenwasserbewirtschaftung zur Stabilisierung des Wasserhaushalts und Hitzevorsorge

A 14: Berücksichtigung der Regenwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe

Verkehrliche Themen und Aufgaben

A 15: Stärkung bestehender und Schaffung neuer Wege- und Radwegeverbindungen mit dem Ziel der Entwicklung

eines autoarmen Stadtquartiers

A 16: Erschließung/Verkehr: Forderung nach einem effizienten Erschließungssystem bei minimaler Straßenverkehrsfläche sowie kurzen und direkten Wegen

A 17: Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen (mit MobilityHubs) und gegebenenfalls Gemeinschaftsanlagen, Schaffung von Fahrradabstellplätzen in größerem Umfang

A 18: Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs durch eine weitere Buslinie mit zusätzlichen Haltestellen

Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit umfasste im Gutachter*innenverfahren die Bereiche Information, Mitwirkung sowie Mitentscheidung. Angesichts des hohen Informations- und Diskussionsbedarfs wurde im Anschluss an das Gutachter*innenverfahren parallel zur Erarbeitung des Masterplans eine weitere Beteiligungsphase angeboten.

Im ersten Schritt wurde die Kommunikation mit den Bürger*innen vor Ort mit einer Informationsbroschüre und einem Online-Quartiersspaziergang aufgenommen. Es wurden Informationen zu Geologie, Topographie, Flora und Fauna ermittelt sowie Umfragen eingebunden. Die Umfrageergebnisse und Hinweise wurden an die am Wettbewerb teilnehmenden Planungsteams übermittelt.

Ein erstes Ergebnis aus der Kommunikation mit den Bürger*innen war die Durchführung einer weiteren Planungswerkstatt und einer Ausstellung vor Ort sowie der entsprechenden Darstellung der Ergebnisse im Internet.

Entsprechend folgte auf die 1. und 2. Bearbeitungsphase je eine Beteiligungsphase mit analoger Zausstellung, digitaler Planungswerkstatt und Online-Beteiligung, in der die Teams ihre Entwürfe und Ideen einer interessierten Öffentlichkeit präsentieren konnten. Auf den Planungswerkstätten stellten sich die Planungsteams außerdem den Fragen der Teilnehmenden und sammelten so erste Rück-

meldungen und Anregungen für die kommende Bearbeitungsphase. Zu allen Beteiligungsphasen wurde über eine im gesamten Plangebiet und im Umfeld versandte Postkarten eingeladen. In den ersten beiden Beteiligungsphasen konnten Interessierte konkrete Rückmeldungen zu den jeweiligen Entwürfen geben, in der dritten Beteiligungsphase wurde für eine Vorzugsvariante votiert, die dem Gutachter*innengremium zur endgültigen Entscheidungsfindung übergeben wurde.

8 | 3. Zausstellung an der Grundschule Am Sandhaus



(Zwischen-)Ergebnisse des Gutachter*innenverfahrens

Die drei Teams gaben jeweils am Ende der Bearbeitungsphase ihre Entwürfe ab und präsentierten sie vor dem Gutachter*innengremium. Aufgrund der corona-bedingten Einschränkungen konnte nur die abschließende Sitzung des Gremiums als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Auf jeder Sitzung wurden konkrete Hinweise zur Weiterbe-

arbeitung der Entwürfe in der nächsten Phase gegeben. Eine bedeutende Anpassung der Rahmenbedingungen erfolgte auf der 1. Gremiumssitzung durch die Entscheidung, den aktuellen Standort des Abenteuer- und Archäologie-spielplatzes und Naturerfahrungsraums zu erhalten und als feste Bindung für das weitere Verfahren aufzunehmen.

Studio Wessendorf Architektur & Städtebau und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten

Anzahl WE*: ca. 2.520
 GFZ*: ø 1,23
 * lt. Vorprüfung

Städtebauliches Konzept: Zentrales Element stellt der urbane Anger dar, der ein zusammenhängendes Band aus drei unterschiedlichen Quartieren durchzieht, und an den südlichen S-Bahnausgang und die Wiltbergstraße sowie an die Hobrechtsfelder Chaussee anbindet. Entlang des Angers werden beidseitig Baufelder angeordnet, die durch ein Netz aus schmalen grünen Fugen und Wegeverbindungen mit den Landschaftsräumen verbunden sind. Das Quartiersband kombiniert verschiedene Bautypologien und Dichten. Durch die Vielzahl an kleinteiligen, unterschiedlich nutzbaren Räumen und Wegeverbindungen wird ein abwechslungsreiches Angebot geschaffen. Das klare Grundgerüst des Angerraums ermöglicht eine situative Weiterentwicklung und Flexibilität der angrenzenden Baufelder. Der Anger spannt sich zwischen zwei dreieckigen Plätzen auf, die gleichzeitig die Zentren für die Quartiere bilden. Von hier zweigt die Verbindung Richtung südlichem S-Bahneingang ab bzw. der Weg Richtung kleiner Moorlinse. Während der östliche Platz durch aktive Erdgeschossnutzungen bespielt wird, bildet die neue Grundschule den städtebaulichen Abschluss des Angers im Westen.

Bebauungsstrukturen: Die vorgeschlagenen Typologien reichen von Hofgebäuden über aufgelockerte Blockrandstrukturen bis hin zu Punkten und Zeilen. Die höchsten baulichen Dichten werden im sehr gut erschlossenen östlichen Quartier sowie im Waldquartier gezeigt, die Bebauung im mittleren Bereich integriert die Bestandsbauten und gliedert den Straßenraum durch eine Abfolge von Verengungen und Aufweitungen. Das Waldquartier nimmt die bestehende Struktur des ehemaligen Krankenhauses auf und erhält mit der Mensa ein Bestandsgebäude.

Grün- und Freiräume: Das neue Quartier wird durch kleinteilige grüne Fugen und Wege in den Landschaftsraum eingebettet. Die öffentlichen Spiel- und Sportangebote liegen in den Bändern im Übergang zu den angrenzenden Landschaftselementen. Der Anger stellt mit den beiden Plätzen den wichtigsten öffentlichen Freiraum dar, der durch die angrenzenden Nutzungen bespielt wird.

Verkehr/Mobilität: Die Durchfahrbarkeit des Angers ist im zentralen Bereich für den individuellen motorisierten Verkehr nicht möglich, die Quartiersgaragen werden jeweils vor den Durchfahrsperrern angeordnet und unterstützen die Ausbildung als öffentlich vielseitig nutzbaren Raum. Das Angebot eines autoarmen, in Teilen auch autofreien Quartiers wird so ermöglicht. Der Weg vom südlichen S-Bahnzugang Richtung Anger stellt eine sichere und belebte Verbindung für Zufußgehende und Radfahrende dar.

9 | von oben nach unten: Lageplan 1., 2. und 3. Phase (© Entwurfsverfasser*innen)



**Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung,
STUDIO RW Landschaftsarchitektur & Stadtplanung,
SHP Ingenieure GbR**

Anzahl WE*: ca. 2.180
GFZ*: ø 1,21
* lt. Vorprüfung

10 | von oben nach unten: Lageplan 1., 2. und 3. Phase (© Entwurfsverfasser*innen)



Städtebauliches Konzept: Drei neue Quartiere werden entlang der zentralen Erschließung entwickelt und erhalten durch die übergeordneten Fugen Verbindungen zur umgebenden Landschaft. Durch die weitgehende Freihaltung von Bebauung um den Naturerfahrungsraum (NER) und Archäologie- und Abenteuerspielplatz (ASP) und am südlichen S-Bahnzugang erhält das neue Quartier einen zusätzlichen, großzügigen landschaftlichen Auftakt. Aufgrund der Freihaltung ist die Dichte in den zu bebauenden Bereichen bei einer insgesamt eher geringen Anzahl an Wohnungen erhöht. Die Bebauung im Norden und Westen reicht nah an den bestehenden Wald heran. Die Verknüpfung des neuen Quartiers mit dem südlichen S-Bahnzugang führt zwischen dem Standort des NER/ASP und dem sich südlich anschließenden Landschaftsraum hindurch. Der Neubau der Grundschule und eine Kita liegen am Quartiersplatz am Knickpunkt der Straße Am Sandhaus und werden durch eine Landschaftsfuge mit dem Wald im Westen verbunden.

Bebauungsstrukturen: Die Straße Am Sandhaus wird durch eine Reihung von gleichmäßig dimensionierten und in einer Flucht stehenden Baukörpern gefasst und geprägt. Die vorgeschlagenen Bautypologien stellen eine Kombination von aufgebrochenen Blockrändern und Punkten bzw. Zeilen dar, die sich im mittleren Teilgebiet zum Landschaftsraum öffnen. Der nördliche Abschnitt der Straße Am Sandhaus zur Hobrechtsfelder Chaussee hin ist nur einseitig bebaut. Die Bebauungsdichte ist im gesamten Quartier gleichmäßig hoch, im Bereich des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit wird eine höhere Geschossigkeit vorgeschlagen.

Grün- und Freiräume: Der großzügige landschaftliche Auftakt vom S-Bahnhof aus bildet eine Schutzzone für den südlich liegenden Landschaftsraum und integriert Angebote für Spiel und Sport. Am nördlichen S-Bahnzugang liegt ein städtischer Platz mit Blick auf das Schulgebäude. Schmalere Landschaftsfinger bieten Aufenthaltsqualität für die einzelnen Nachbarschaften.

Verkehr/Mobilität: Die Haupterschließung erfolgt über die Straße Am Sandhaus, welche klar strukturiert und räumlich streng gefasst ist. Der Zugang zum ÖPNV (S-Bahnhof Buch) ist durch den Fuß- und Radweg gegeben, der durch den Landschaftsraum führt. Drei Quartiersgaragen reihen sich regelmäßig entlang der Erschließungsstraße auf, die mittlere liegt dabei gegenüber der neuen Grundschule.

rheinflügel severin und A24 Landschaftsarchitektur

Anzahl WE*: ca. 2.300
 GFZ*: ø 1,23
 * lt. Vorprüfung

Städtebauliches Konzept: Der Siedlungsstrang wird durch drei grüne Zäsuren in mehrere Teilquartiere unterschiedlicher Identitäten und Dichten gegliedert. Am S-Bahnhof Buch liegt der zu erhaltene Naturerfahrungsraum (NER), Archäologie- und Abenteuerspielplatz (ASP) und die Waldkita zwischen dem Versorgungszentrum mit der Grundschule Am Sandhaus im Norden und einem verdichteten Baufeld im Süden. Eine großzügige Öffnung verbindet den Standort des NER/ASP mit dem Landschaftsraum im Übergang zur Großen Moorlinse. Es schließen sich die drei Teilquartiere an, deren Bebauungsdichte dabei von Osten nach Nord-Westen abnimmt, sodass im nahen Umfeld der S-Bahn ein autoarmes Quartier mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten entsteht. Die Teilgebiete verfügen jeweils über einen eigenen öffentlichen Platz, der neben öffentlichen Angeboten auch mit dem Freiraumsystem verbindet. Die neue Grundschule befindet sich im westlichen Quartier unmittelbar an einer grünen Landschaftsfuge, an welche sich die Sportanlagen und eine Kita anschließen.

Bebauungsstrukturen: Im östlichen Teilgebiet wird bis zum Standort des S-Bahnhof Buch ein verdichtetes Quartier mit einer urbanen Blockrandstruktur. Die offenen U-förmigen Bebauungsstrukturen mit abschließenden Punktbauten in den beiden westlichen Quartieren öffnen sich zum Landschaftsraum und ermöglichen eine hohe Wohnqualität. Die vorgeschlagene Bebauung im Norden rückt möglichst weit von der bestehenden Waldkante nach innen und verringert so den Waldeingriff.

Grün- und Freiräume: Die internen Quartiersplätze liegen zentral an den Haupterschließungen und bündeln Angebote und Wege (u.a. der durch das gesamte Quartier führende Loop). Die drei Grünzäsuren ermöglichen eine Durchlässigkeit von Norden nach Süden im Bereich der neuen Grundschule und zentral im Gebiet und eine Verknüpfung des NER/ASP mit dem sich südlich anschließenden Landschaftsraum. Entlang des nördlichen Waldrandes sind umfangreiche Sportanlagen angeordnet, öffentliche Spielplätze finden sich über das gesamte Quartier verteilt.

Verkehr/Mobilität: Die Haupterschließung des neuen Quartiers für den motorisierten Verkehr wird durch die Straße Am Sandhaus gewährleistet, die Hauptwegeverbindung vom S-Bahnhof Buch ins Quartier stellt der Loop dar, der die Teilgebiete untereinander für Zufußgehende und Radfahrende verbindet und sich in einen nördlichen und südlichen Abschnitt unterteilt. Je Teilgebiet wird eine Quartiersgarage vorgeschlagen. An den Quartiersplätzen wird jeweils eine Bushaltestelle angeordnet.

11 | von oben nach unten: Lageplan 1., 2. und 3. Phase (© Entwurfsverfasser*innen)



Ergebnis und abschließende Empfehlungen

Abschließend wurde der Entwurf des Teams Studio Wesendorf Architektur & Städtebau und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten mit 9 Ja-Stimmen zu 2-Nein-Stimmen als Vorzugsvariante ausgewählt.

Wesentliche Gründe für diese Entscheidung waren:

- Gesamtidee eines zusammenhängenden Siedlungsbandes für das neue Stadtquartier
- Gute Synthese ländlicher Qualitäten und urbaner Strukturen
- logische und klare Erschließungsstruktur mit der zentralen und verbundenen Idee des urbanen Angers
- ausreichende Dichteverteilung für ein autoarmes und im östlichen Bereich autofreies Quartier
- gute Verbindung zwischen dem zentralen Angerplatz und dem südlichen S-Bahnzugang, der auf die Bedürfnisse der sozialen Sicherheit eingeht
- hohe Variabilität der Typologien in den aufgezeigten Baufeldern, die genügend Flexibilität für Anpassungen im weiteren Verfahren zulassen
- Erhalt der Erschließungsstruktur des Krankenhausstandortes als Chance der Wiedernutzung von Infrastrukturen und Einzelgebäuden
- robuste Grundstruktur mit ausreichendem Optimierungsspielraum für ökologische und technische Anforderungen im weiteren Verfahren
- Grüne Fugen in angemessener Breite mit Integration der Wege und der Flächen für dezentrales Regenwassermanagement

Das ausgewählte Team wurde mit der Überarbeitung der Vorzugsvariante und der Erstellung des Masterplans beauftragt.

In dem Rahmen sollten folgende Aufträge geprüft werden:

- Darstellung von Bebauungsvarianten im Bereich des südl. S-Bahnzugangs, NER/ASP, nördlich Moorlinse
- Klärung und Detaillierung des Übergangs zwischen Freiraum und Wald im Süden
- Form, Dimensionierung und Funktion der grünen Fugen;
- Verringerung des potenziellen Waldeingriffs
- Überprüfung der Nutzungen innerhalb der Schutzbereiche zwischen Waldrand und Bebauung
- Prüfung der Typologie des Hof-/ Atriumhauses im Nordwesten sowie der Punkthäuser im Bereich um den östlichen Angerplatz
- Überprüfung der vorgesehenen Quartiersgarage im östlichen Teilbereich
- konsequentere Nutzung der bereits versiegelten Flächen im Bereich des ehem. Krankenhauses
- Klärung der Erschließung der Bebauung am südlichen S-Bahnzugang
- Prüfung der Straßenprofile

Mit der Auswahl der Vorzugsvariante endete das Gutachter*innenverfahren und wurde in die vertiefende Master- bzw. Rahmenplanphase überführt. Der ausgewählte Entwurf sollte in den Rahmenplan integriert werden und durch eine begleitende Beteiligungsphase mit der interessierten Öffentlichkeit weiter entwickelt werden.

Auch nach Abschluss des Verfahrens besteht weiterhin der (grundsätzliche) Konflikt bezüglich einer Bebauung im Bereich des südlichen S-Bahnausgangs im Zusammenhang mit dem Bereich des NER/ASP bzw. der Großen Moorlinse. Dieser konnte letztendlich nicht gelöst werden, die Entscheidungen wurden auf die politische Ebene im weiteren Verfahren verwiesen.

12 | 3. Sitzung des Gutachter*innengremiums am 24.06.2021, BVV-Saal Bezirk Pankow



Städtebaulicher Masterplan

Öffentliche Beteiligung

Aufgrund des hohen Interesses der Anwohner*innen und lokalen Akteur*innen wurde die Beteiligung nach Abschluss des diskursiven Gutachter*innenverfahrens auf die Masterplanphase ausgeweitet und vier Werkstätten zur Vertiefung des städtebaulichen Konzepts durchgeführt. Über die Werkstätten informiert und eingeladen wurden Anwohner*innen und Interessierte dabei stets über den kontinuierlich erweiterten Verteiler, im gesamten Plangebiet versandte Postkarten sowie in Berlin-Buch verteilte Poster. Während dieser Phase wurde der städtebauliche Entwurf des Teams Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten bezüglich der Hinweise aus dem Gutachter*innengremium und der bisher erfolgten Beteiligung weiter qualifiziert und auf verschiedenen Ebenen abgestimmt.

Präsenzveranstaltung unter den bestehenden corona-bedingten Hygienebestimmungen in Buch durchgeführt werden. Nach verschiedenen Präsentationen wurde in den fünf Arbeitskreisen „Natur, Umwelt, Klima“, „Freiraum“, „Urbanität und Soziales“, „Wohnen und Gebäude“ sowie „Mobilität und Verkehr“ der Entwurf auch im Kontext der Berliner „Leitlinien für die Entwicklung neuer Stadtquartiere“ diskutiert und Fragen und Hinweise entwickelt.

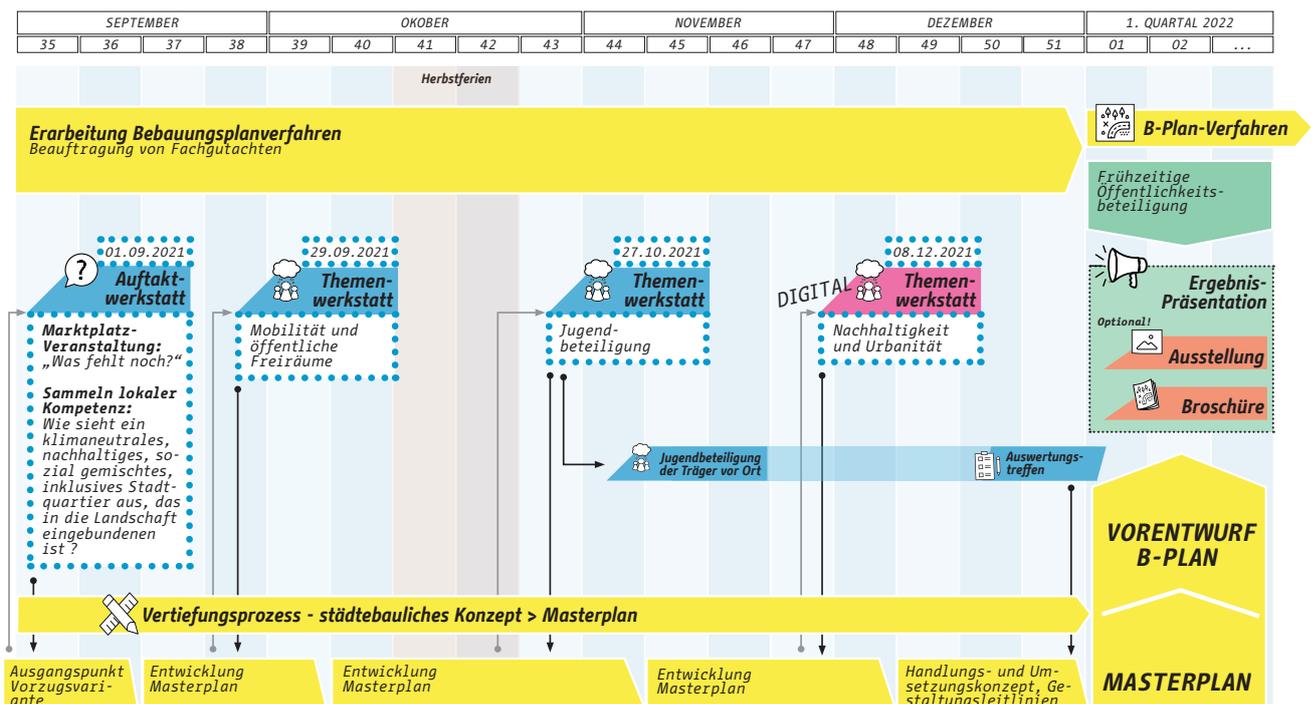
Basierend auf diesen Hinweisen konnten drei Schwerpunkte für die laufende Beteiligung ermittelt und entsprechende Werkstätten festgelegt werden:

- Öffentlicher Raum: Themenwerkstatt zu Mobilität und Freiraum
- Akteursbezogener Schwerpunkt Kinder und Jugendliche: Themenwerkstatt zur Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
- Zukunftsperspektiven: Themenwerkstatt zu Nachhaltigkeit und Urbanität

Auftaktwerkstatt

Zur Auftaktwerkstatt am 1. September 2021 konnte mit über 50 Teilnehmer*innen das erste Mal eine Beteiligung als

13 | Prozessübersicht Beteiligung Masterplanphase



1. Themenwerkstatt „Mobilität und Freiraum“

Die 1. Werkstatt fand am 29. September 2021 in Berlin unter Beteiligung des für die Bearbeitung des wohnstandortbezogenen Mobilitätskonzepts beauftragte Büro LK ARGUS GmbH statt. Im Anschluss an dessen Präsentation diskutierten die Teilnehmenden Ideen und Handlungsmöglichkeiten im Bereich Mobilität für das neue Stadtquartier in kleineren Arbeitsgruppen anhand des vorliegenden Entwurfs.

2. Themenwerkstatt, Kinder- und Jugendbeteiligung

Die 2. Werkstatt fand am 27. Oktober 2021 in Kooperation mit den Trägern der Jugendeinrichtungen vor Ort statt. Da keine Kinder und Jugendlichen teilnahmen, wurde auf Initiative der anwesenden Vertreter*innen der verschiedenen Kinder- und Jugendeinrichtungen ein eigenständiger sechswöchiger Beteiligungsprozess angeregt. Die Beteiligungsmethode wurde von den jeweiligen Einrichtungen selbst gewählt. Insgesamt beteiligten sich über 200 Kinder und Jugendli-

che und konnten so an der Masterplanung teilhaben. Die Ergebnisse wurden in einem Auswertungstreffen im Januar 2022 vorgestellt, diskutiert und den Planer*innen als Prüfauftrag übermittelt.

3. Themenwerkstatt „Nachhaltigkeit und Urbanität“

Die letzte Werkstatt und der öffentlicher Abschluss der Beteiligungsphase fand am 8. Dezember 2021 mit über 70 Anwohner*innen und lokalen Akteur*innen statt. Informationen zu den Planungen für die Ausgleichslandschaft, Möglichkeiten zur Steigerung der Biodiversität im Quartier und für Animal-Aided Design sowie unterschiedliche Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung als Maßnahme zur Klimaanpassung wurden aufgezeigt und der Planungsstand des Masterplans vorgestellt. Im Anschluss diskutierten die Teilnehmer*innen in zwei Runden in Themenkreisen den aktuellen Stand der Masterplanung im Zusammenhang mit den oben angegebenen Themen.

14 | Werkstatt Mobilität und öffentliche Freiräume, Sept. 2021



15 | Plakat Ergebnisse - Jugendbeteiligung Gangway (© Gangway)



Weiterentwicklung Vorzugsvariante - Masterplan

Auf der Grundlage der Entscheidung des Gutachter*innen-gremiums für den Entwurf des Teams Studio Wessendorf Architektur & Städtebau und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten wurde dieses mit der Weiterentwicklung ihres Konzepts zu einem Masterplan beauftragt. In enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung, dem Team Rahmenplanung, relevanten Eigentümer*innen und sonstigen Sachverständigen und Fachämtern wurde im Zeitraum August 2021 bis Februar 2022 der Masterplan erarbeitet.

Parallel wurden die Themenwerkstätten zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Qualifizierung des Entwurfs erfolgte mit Fokus auf folgende spezifische Themenstellungen:

- Quartiersrand/Übergang zur Landschaft: Klärung und Überprüfung des Übergangs zum Wald mit dem Ziel der Verringerung des Waldeingriffs und Abstimmung der Freiraumnutzungen
- Grüne Fugen/Entwässerungsmulden: Überprüfung der Dimensionierung und Lage
- Anger/Straße Am Sandhaus: Qualifizierung Straßenraum

- Waldquartier: Überprüfung der Wohntypologien und Anordnung der Baufelder, vertiefender Fokus auf bereits versiegelte Flächen

- Quartier an der Moorlinse: Vertiefung der Quartiersgarage und Überprüfung der Bebauung der Howoge Grundstücke Am Sandhaus Nr. 5 & 7

Die Überarbeitung wurde von einem fortgeführten Beteiligungsprozess begleitet, in denen der Entwurf der Öffentlichkeit weiter erklärt und nahe gebracht wurde. Dabei wurden Anregungen aus der Bürgerschaft aufgegriffen und auf die Integrationsfähigkeit in den Entwurf geprüft. Die Planung wurde iterativ mit der übergeordneten strategischen Rahmenplanung weiterentwickelt und koordiniert.

Entwurfskonzept

Im Folgenden wird der Masterplan für das neue Stadtquartier vorgestellt. Abbildungen und Texte stammen aus dem Abschlussbericht des Teams Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten. Die Texte wurden teilweise gekürzt und einzelne Stellen im Sinne einer leichteren Verständlichkeit geringfügig angepasst.

16 | Masterplan Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten (© Entwurfsverfasser*innen)



Der am Berliner Stadtrand gelegene Stadtteil Buch wird durch eine Qualifizierung der bestehenden Straße Am Sandhaus zu einem urbanen Anger westlich des S-Bahnhofs um ein neues Quartier erweitert.

Die Ausbildung des Angers als Rückgrat des Quartiers dient als Verknüpfungsscharnier in die naturnahe bewaldete Umgebung und bildet das Zentrum eines lebendigen Quartiers, das sozial gemischt, grün, partizipativ und identitätsstiftend ist sowie eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung aufweist.

Bei gleichzeitiger Schonung der naturräumlichen Ressourcen sollen eine typologische Vielfalt und resiliente Strukturen geschaffen werden.

17 | Perspektiven fussläufige Verbindung S-Bahn und Angerplatz Ost (oben) und Angerplatz West (unten) (© Entwurfsverfasser*innen)



Die Lage in der Landschaft ist maßgeblich für die atmosphärische Gestaltung des Quartiers. Die Staffelung von urban in der Mitte zur extensiven Parkgestaltung am Rand verfolgt das Ziel, ein spannendes, abwechslungsreiches Wohnquartier zu schaffen, welches einen starken Bezug zum Ort nimmt. Auch die Anknüpfung an das bestehende Zentrum von Buch wird hoch gehalten und ist maßgeblich für die Akzeptanz und Anbindung des neuen Quartiers.

Die Ausbildung eines autoarmen Quartiers bietet Möglichkeiten und Platz für die Aneignung und Bespielung der Anwohner*innen im zentralen Angerraum. Die Straße nicht als klassische Straße zu zonieren bietet Vorteile, den Raum ohne Barrieren und als zusammenhängende Fläche zu entwickeln.

Quartiersrand, Übergang zur Landschaft und Extensive Landschaftsparks

Am äußeren Rand des Quartiers wird als Übergang zur Landschaft ein zusammenhängender Landschaftspark entwickelt, der mittels eines Rundweges erlebbar gemacht wird. Besondere Bausteine des Parks sind die öffentlichen Spiel- und Sportflächen des Quartiers, die durch den Rundweg aufgefädelt und miteinander verknüpft werden. Die Grünflächen des Parks könnten extensiv gestaltet sein und so eine gute Symbiose mit der Landschaft eingehen. Insbesondere der Waldsaum als solcher sollte vegetativ qualifiziert und inszeniert werden.

Grüne Fugen, Entwässerungsmulden und Grünes Netz

Die grünen Fugen werden dem öffentlichen wohnungsnahen Grünraum zugeordnet und setzen sich aus öffentlichen Stichwegen gen Landschaft, Grünflächen mit Obstgehölzen sowie offenen Mulden zusammen. Die Verbindung des urbanen Angers mit den angrenzenden Landschaften ist ein wichtiger Teil des Freiraumgrundgerüsts. Diese Vielzahl an grünen Fugen bieten eine direkte Erfahrung der Landschaft und zieht sie bis in die Mitte des Quartiers.

Urbanes Angerdorf

Es spannt sich mit seinen Wohnhöfen zwischen den beiden, als Scharniere fungierenden Angerplätzen auf und bezieht sich durch seine heterogene und kleinteilige Bebauung auf den Genius Loci der Umgebung. Der in der Region häufig vorzufindende Dreiseitenhof am Anger ist Vorbild für die Hofftypologien. Dabei ist das Urbane Angerdorf durch seine aufgelockerte Bebauungsstruktur et-

was weniger dicht als die sich anschließenden Quartiere, verzahnt jedoch die landschaftliche Umgebung mit dem urbanen Anger der Straße Am Sandhaus, die durch ihre Autofreiheit das Wohnzimmer des Quartiers ist.

Gestaltungsmerkmale

Die Qualifizierung und Überprüfung des Entwurfs im Hinblick auf Anpassungen gab Gelegenheit, die Robustheit des Entwurfs zu überprüfen sowie den Entwurf im Hinblick auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale unter die Lupe zu nehmen. Diese Aspekte sind in einem Strukturplan dargestellt. Im Hinblick auf spätere Wettbewerbe und die Bebauungsplanung sollen diese grundlegenden Merkmale das Verständnis für den Entwurf erleichtern.

Anger, Straße Am Sandhaus:

Erschließung, Verkehrskonzeption

Die Idee des urbanen Angers konnte konzeptionell durch die konsequente Entscheidung der Sperrung für den MIV mittels versenkbarer Poller fixiert werden. Das Entwässerungskonzept der grünen Fugen und der Verzicht auf separate Radwege ermöglichen ein schlankes und urbanes Lichtraumprofil des Angers, das situatives Aufweiten und Verengen des Angerraumes möglich macht.

Quartier an der Moorlinse

Das Quartier an der Moorlinse nahe am S-Bahnhof Buch bildet als Eingang zum Stadtquartier einen urbanen Auftakt mit städtischen Qualitäten. Es schließt als kompakte und verdichtete Siedlungseinheit an das östliche Buch an und interpretiert das Quartier als neues Puzzleteil von Buch.

Dank einer urbanen direkten Wegeverbindung vom südlichen Ausgang des S-Bahnhofes zum Scheitelpunkt mit der Straße Am Sandhaus am neuen östlichen Angerplatz wird das Prinzip der Stadt der kurzen Wege verfolgt und schafft durch die Unterbringung des Großteils der Wohneinheiten zusätzliche Anreize für ein neues autoarmes Quartier. Gleichzeitig nimmt es durch seinen fächerartigen Stadtgrundriss Rücksicht auf örtliche Gegebenheiten und integriert bestehende Freiraumstrukturen wie den Abenteuerspielplatz und den Naturerfahrungsraum.

Waldquartier

Das Waldquartier nimmt die orthogonale Ausrichtung der Bestandsbebauung auf und ermöglicht, Bestandsgebäude des ehemaligen Krankenhauses im Sinne der grauen

Energie zu integrieren. Es schließt nahtlos an das Urbane Angerdorf an und ist Teil der kompakten Siedlungseinheit des Gesamtquartiers.

Der Charakter des Waldquartiers ist geprägt durch Punktgebäude und kompakte geöffnete Blockränder, die den waldigen Charakter aus der Umgebung ins Quartier ziehen.

Städtebauliche Kennzahlen

Der Masterplan hat im vorliegenden Stand folgende städtebaulichen Kennwerte:

- BGF Gesamt: rd. 337.500 m²
- BGF Wohnen: 269.500 m²
- BGF Gewerbe: 15.200 m²
- BGF Soziales: 15.100 m²
- BGF Mobilitätsstation: 37.300 m² (OG)
- Wohneinheiten: 2.695
- Einwohner*innen: rd. 5.400

Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich gegenüber der Gutachtenphase um ca. 170 erhöht (jetzt 2.695 WE gegenüber vormals 2.522 WE). Diese Erhöhung ist die Summe kleinerer Anpassungen wie die typologische Überarbeitung des Waldquartiers, einem zusätzlichen Gebäude im Bereich Straße Am Sandhaus 32-38, einer Verkleinerung der Fläche für die Kitas und vor allem im Quartier an der Moorwiese (Wohnen im vormaligen Fahrradparkhaus, vergrößertes Gebäude am Sandhaus 5/7, Anpassung Quartiersgarage).

Das durch LK Argus erarbeitete Mobilitätskonzept hat unter Berücksichtigung der Stadtrandlage einen Stellplatzschlüssel im Mittel von 0,6 als plausibel beurteilt. Für die einzelnen Bereiche bzw. zur Bemessung der Kapazitäten der verschiedenen Quartiersgaragen (QG) wurden folgende Stellplatzschlüssel angesetzt:

- östliche QG von bis zu 0,5
- mittlere QG 0,4 bis 0,6 und
- westliche QG 0,6 bis 0,8.

Ein Ansatz von 30 qm/Stellplatz lässt in allen Quartiersgaragen Reserven für andere Nutzungen im Erdgeschoss, wie z.B. Dienstleistungen, Büroflächen oder Gemeinschaftsangebote.

Freiflächenbilanz

- wohnungsnaher öffentliche Grünanlagen: 74.000 m²
- öffentliche Spielplätze: ca. 9.000 m²
- öffentliche Sportflächen: ca. 8.000 m²



Waldquartier



Urbanes Angerdorf

Spielplatz am Quartiersrand



Grüne Fugen zur Retention



Reinterpretierter Dreiseitenhof





Quartier an der Moorlinie



Legende

Gebäude Baulinie Relevant

- befestigte Vorzone
- grüne Vorzone
- befestigte oder grüne Vorzonen (je nach EG-Nutzung)
- ↓ Baulinie eingerückt
- ↓ Ein- und Ausfahrt Bereich Quartiersgarage

Gebäude Baulinie Flexibel

- ⋯ befestigte Vorzone
- ⋯ grüne Vorzone

- ⊗ Hoferschließung
- Heterogenität durch Geschossigkeiten & Dachformen
- * Erdgeschossnutzung mit Publikumsverkehr
- * Hochpunkt
- Waldquartier: Bestandsgebäude des ehemaligen KH

Freiraum

- Grüne Fugen
- Privates Grün
- grüne Vorzone
- grüne Vorzone Tiefe variabel
- Soziale Einrichtung
- Quartiersgrün (Öffentlich/Private)
- Versickerungsmulden
- Aktive Dachnutzung auf Quartiersgaragen

- ⊗ Schattenspendende Bepflanzung auf Plätzen
- Schützenswerte Einzelbäume
- Schützenswerte Baumreihe
- Kirschbäume auf Erhalt prüfen

- ⊗ versenkbarer Poller
- Durchfahrungsverhinderungsmaßnahme
- Quartiersrundweg
- Fahrradstraße

Programmierung

- Angerraum
- Bahnhofsbereich
- Sport
- Spiel
- Urbanes Gärtnern

**Strukturplan
Wichtige Leitlinien
M 1:2000**

Poller & Fahrbahnverengungen



Quartiersrundweg Naturerfahrung



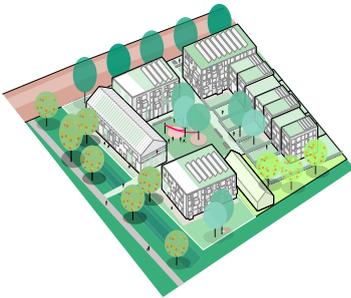
Grundsätze der drei Teilquartiere Buch - Am Sandhaus

Quartier an der Moorlinie



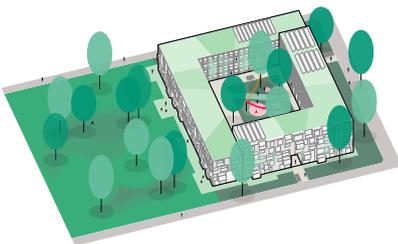
- Fächerartiges Raster des Stadtgrundriss mit **geradlinigen Sichtachsen** von Straße Am Sandhaus in die südliche Landschaft (Fischgrätenprinzip)
- **Offene urbane Blockrandbebauung** mit höherer Geschossigkeit (Regel 5-6, Hochpunkte 12-Geschosse)
- **Verdichtungsbereich im 600 Meter Radius** um S-Bahnhof im Geschosswohnungsbau untergebracht (Großteil der Wohneinheiten, ca. 1.370 WE)
- **Große grüne Fuge** als Verbinder zwischen Landschaftsraum Moorlinie mit Freiraum des ASP/NER; gleichzeitig extensiver Versickerungsbereich
- Städtischer Auftakt am nördlichen Bahnhofsausgang mit **Bahnhofsvorplatz** und Hochpunkt
- Urbane sichere fußläufige Verbindung als Teil des Angerbandes vom **südlichen Bahnhofsausgang nordwärts zum östlichen Angerplatz**
- **Schallschutzbebauung** entlang der Bahntrasse
- **Große Quartiersgarage in hybrider Bauweise** (Wohnen, Gewerbe, Parken)
- **Freihaltung Schutzzone** an der Moorlinie, Gestaltung von urban Wetlands

Urbanes Angerdorf



- Urbanes Angerdorf **entlang der Straße Am Sandhaus**, Verbindung Waldquartier mit Quartier an der Moorlinie. **Zwei Angerplätze** als Scharniere
- **Ländliche Urbanität** durch heterogene Bebauungsstruktur
- **Integration des heterogenen Gebäudebestands durch 3-5 geschossige Bebauung** und Vermeiden einer einheitlichen Traufhöhe
- Neuinterpretation des **Dreiseitenhofs** für Hoftypologien, hohe typologische Vielfalt, wechselnde Geschossigkeiten- und Dachformen
- **abwechslungsreiches Straßenraumprofil**
- **Urbane und grüne Vorzonen**
- Erdgeschossnutzungen mit **Publikumsverkehr** an beiden **Angerplätzen**, Angerplatz Ost: kommerzieller, Angerplatz West: soziokultureller Schwerpunkt
- **Öffentliche grüne Fugen** zur Verzahnung Straße Am Sandhaus mit umliegenden Landschaftsraum, extensiv begrünte Entwässerungsbereiche für den Straßenraum

Waldquartier



- Quartier als **freies Ensemble** im Wald, angedockt nur über die nach Norden geführte Straße Am Sandhaus an Hobrechtsfelder Chaussee
- Orientierung an **orthogonaler Ausrichtung** des ehem. Krankenhaus
- Verspringende Anordnung von Baufeldern für **aufgelockerte Raumbildung**
- Baufelder unterschiedlicher Größen, Ensemble aus Punktgebäuden und kompakten Blöcken
- **Minimale Neuversiegelung**, Bebauung auf bereits versiegelten Flächen
- Hohe Flexibilität zur optionalen **Integration von Bestandsgebäuden**
- **Setzung wichtiger Raumkanten** durch Baulinien
- Konische Aufweitung des **westlichen Angerplatzes** mit Schulgebäude
- **2 Quartiersgaragen**: nördlicher Abschluss & südlich nahe Angerplatz
- Autofreiheit ab südlicher Quartiersgarage durch **versenkbaren Poller**
- **Waldartiger Charakter** des Freiraums, minimale Versiegelung
- Freiraumnutzungen wie **Spiel und Sport** am Quartiersrand

Wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept

Mit dem Ziel, ein autoarmes Quartier zu schaffen, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Büro LK Argus GmbH, Berlin beauftragt, begleitend zum Gutachter*innenverfahren ein wohnstandortbezogenes Mobilitätskonzept zu erarbeiten. LK Argus beteiligte sich an der Erarbeitung der verkehrlichen Entwicklungsziele sowie der Aufgabenstellung für das Gutachter*innenverfahren, wirkte als Sachverständige bei der Prüfung der Entwürfe mit und stand den drei Planungsteams während der Bearbeitung als externe Beratende zur Verfügung.

Der Masterplan, der Rahmenplan und das Mobilitätskonzept sind parallel erarbeitet und laufend aufeinander abgestimmt worden.

Ziel war es, ein autoarmes Quartier zu entwickeln und die Verkehrsbelastungen im Ortsteil zu reduzieren. Angesichts der bereits heute nicht ausreichenden Verkehrsinfrastruktur und Mobilitätsangebote sowie infolge der geplanten Verdichtung durch das Neubauvorhaben Buch - Am Sandhaus

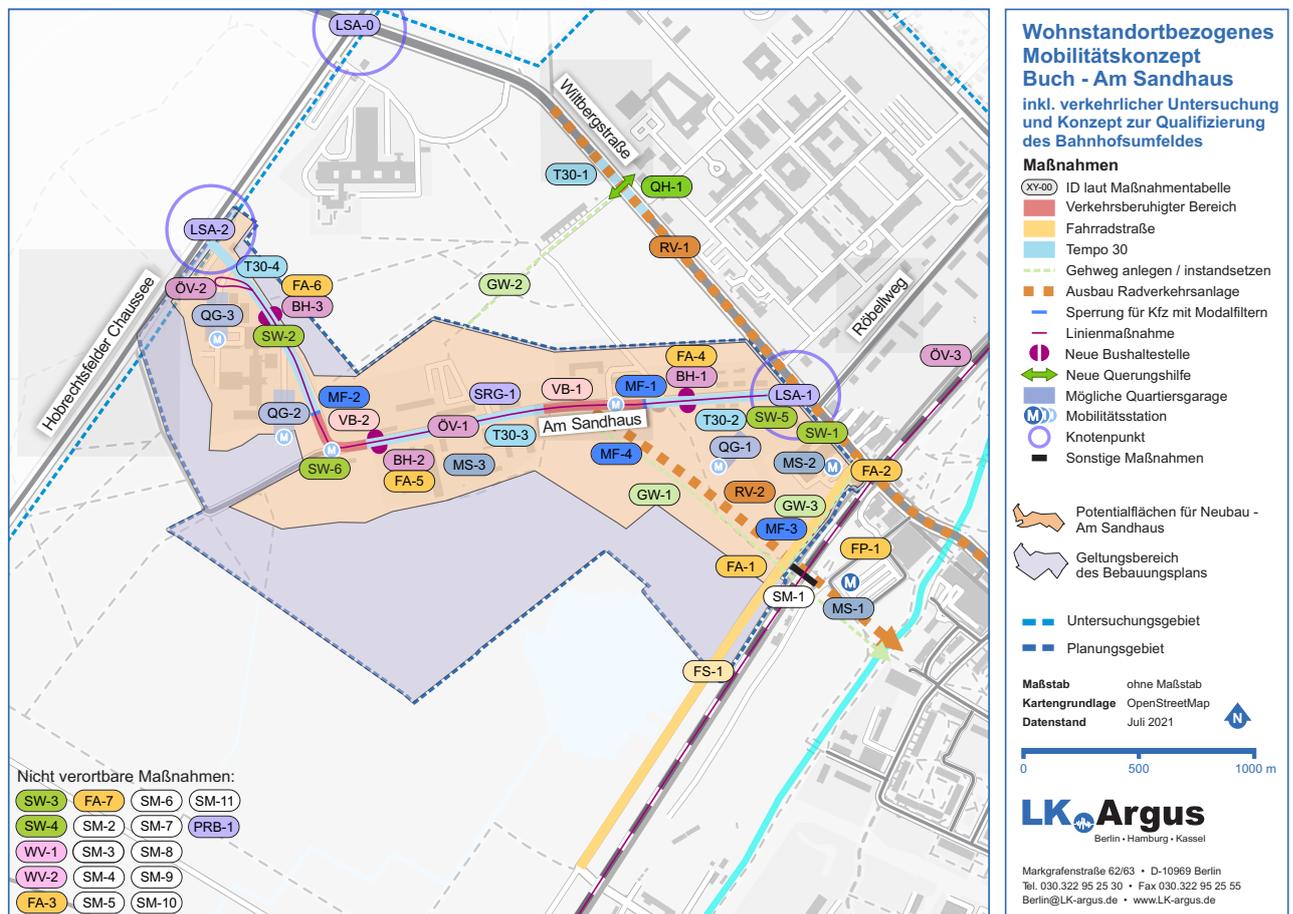
und einer sich in Zukunft ändernden Gebiets- und Bevölkerungsstruktur, ist eine nachhaltige und integrative Verkehrs- und Mobilitätsplanung erforderlich.

Folgende Ziele wurden unter anderem benannt:

- Betrachtung aller Verkehrsarten und -teilnehmenden
- Förderung des Umweltverbundes
- Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation
- Verbesserung der ÖPNV-Erschließung sowie die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für alle
- Vermeidung unnötiger Kfz-Fahrten
- Verbesserung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Verknüpfung verschiedener Mobilitätsangebote und Einbindung von Mobilityhubs oder Sharing-Angeboten

Sämtliche räumlich zu verortbaren Maßnahmen, die in der folgenden Karte dargestellt werden, sind in den Rahmenplan Buch - Am Sandhaus integriert.

18 | Maßnahmenplan Mobilitätskonzept (© LK Argus GmbH)



Rahmenplan

Der vorliegende Rahmenplan ist das Ergebnis eines kontinuierlichen und iterativen Abstimmungsprozesses zwischen den zuständigen Fachämtern auf Ebene des Senats von Berlin und des Bezirks Pankow, engagierten Anwohnenden und Bürger*innen und weiteren Akteur*innen des Ortsteils Buch und der angrenzenden Quartiere, Eigentümer*innen sowie den planenden Expert*innen aus dem Gutachter*innen- und Rahmenplanverfahren.

Die Planung folgt den Grundsätzen der integrierten Stadtentwicklungsplanung. Diese berücksichtigt sämtliche (orts-)relevanten sektoralen Themen zum Beispiel aus den Bereichen Städte- und Wohnungsbau, Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grundschulen, Jugendfreizeitangebote, öffentliche Spiel- und Sportflächen sowie wohnungs- und siedlungsnahe Freiräume), Mobilität und Verkehr (Fuß- und Radwegeverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, motorisierter ruhender Verkehr), Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie Aspekte der Klimaanpassung und Hitzevorsorge.

Der Rahmenplan integriert die konzeptionellen und gestalterischen Elemente aus dem Masterplan und die Inhalte des Landschaftskonzepts.

Die Aussagen im Rahmenplan werden abstrahiert dargestellt, um als Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren dienen zu können.

Gleichzeitig spannt er den Rahmen für die weitere Entwicklung und Gestaltung des neuen, nachhaltigen und nutzungsgemischten Stadtquartiers mit differenzierten Wohnungsangeboten, bedarfsgerechter Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, einer zeitgemäßen Mobilitätsstrategie und einer besonderen Wertschätzung und Stärkung der Landschaftsräume auf. Der Bestand soll integriert, die angrenzenden Quartiere mit dem neuen Quartier verknüpft werden.

Anpassungen sind im weiteren Umsetzungsprozeß bei Änderung der Rahmenbedingungen möglich.

Stadtquartier Buch - Am Sandhaus

(Wohn-)Bauflächen

Der Rahmenplan zeigt Bauflächen für Wohnen, Mischnutzung, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie sonstige Nutzungen (Quartiersgaragen). Auf der Grundlage des Masterplans werden Baufenster mit der Angabe einer Bruttogrundfläche für das gesamte Fenster dargestellt. Vier mögliche Standorte für Hochpunkte am S-Bahnhof Buch, am Angerplatz Ost sowie im Waldquartier werden markiert. Ergänzt werden Angaben zum Beispiel zu städtebaulich bedeutenden Raumkanten, für die Baulinien definiert werden oder zur Gestaltung/Nutzungsmischung der Erdgeschosszone.

Entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachter*innenverfahren werden die Wohngebäude Am Sandhaus 2, 4, 6, 10 sowie 24 und 32 erhalten.

Im Bereich des ehemaligen Krankenhauses wird eine mögliche Nachnutzung einzelner Gebäudeteile bzw. des gesamten Komplexes geprüft. Hieraus können sich im weiteren Verfahren Anpassungen am Rahmenplan ergeben.

Soziale Infrastruktur - Grundschulen, Kindertagesstätten

Die bestehende, denkmalgeschützte Grundschule Am Sandhaus wird in ihrer derzeitigen Ausdehnung erhalten und soll durch die Neubebauung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes bzw. durch die Ausformulierung des Platzes mit zurückspringenden Baufluchten freigestellt und damit erlebbarer gemacht werden.

Der Neubau der künftigen 4-zügigen Grundschule beschließt den Angerraum am westlichen Platz und bildet eine Raumkante aus.

Für den Bereich des Standorts der neuen Grundschule wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eine Einpassstudie erstellt. Diese weist in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und dem Schulamt Pankow die Eignung für einen Schulstandort nach.

Die zwei neuen Kindertagesstätten grenzen unmittelbar an den Angerraum an und bieten auf den eigenen Grundstücken Platz für ergänzende Nutzungen in Trägerschaft des Jugendamtes.

Durch die Jugendlichen wurden insbesondere Treffpunkte thematisiert, die sich über das Quartier und an den Rändern verteilen könnten. Diese sollten nach Möglichkeit überdacht und wetterfest, beleuchtet und mit Sitzmöglichkeiten, Mülleimern und WLAN ausgestattet sein.

Flächen für Spiel und Sport

Der Rahmenplan zeigt die Verteilung der erforderlichen öffentlichen Spielplatzflächen vornehmlich in den Übergangsbereichen von Wohnbauflächen zum Wald bzw. Landschaftsraum.

Ein langgezogener Spielplatz verläuft parallel zur neugeschaffenen Wegeverbindung vom südlichen Ausgang des S-Bahnhofs zum Angerplatz Ost und bildet einen Puffer zum angrenzenden Naturerfahrungsraum bzw. Archäologie- und Abenteuerspielplatz (NER/ASP) mit der Waldkita.

Sportflächen mit verschiedenen Dimensionierungen und Eignungen insbesondere für die Ausübung von Breitensport bzw. informellen Bewegungsarten sind im gesamten Gebiet verteilt. Diese werden ergänzt durch den Vorschlag, Sportflächen auf den Dächern der Quartiersgaragen anzubieten.

Der Standort der drei Einrichtungen Naturerfahrungsraum bzw. Archäologie- und Abenteuerspielplatz (NER/ASP) und Waldkita bleibt erhalten. Entlang der Aussenkanten sind kleinere Anpassungen der Grundstücksgrenzverläufe notwendig, wegfallende Flächen werden an anderen Grenzen ergänzt und damit kompensiert.

Im Weiteren ist die konkrete Zugänglichkeit sowie der Bau eines kleinen Gebäudes/Pavillons zu planen und auszugestalten.

Die wohnungs- und siedlungsnahen Freiräume befinden sich innerhalb der Übergangsbereiche zum Wald bzw. zur Landschaft und verknüpfen sich durch die grünen Fugen mit dem öffentlichen und verkehrsberuhigten Bereich des Angers.

Die Flächen sind mittels Wegen bzw. Holzstegen miteinander verbunden, die notwendigen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung können hier gestalterisch eingebettet werden.

Mobilität/ Verkehr

Für das gesamte Gebiet wird für den Anger und die Straßen eine Geschwindigkeit von max. 30 km/h vorgegeben. Die Durchfahrbarkeit des Angers (der Straße Am Sandhaus) wird durch den Einbau modularer Filter eingeschränkt, und ist Bussen, Ver-/Entsorgungs- und Rettungsverkehren sowie notwendigen Lieferfahrzeugen (z.B. Catering für Schulesen) gestattet.

Die Knotenpunkte Wiltbergstraße/Straße Am Sandhaus und der Hobrechtsfelder Chaussee/Straße Am Sandhaus werden entsprechend der zukünftigen Bedarfe qualifiziert. Weitere notwendige Verkehrsflächen werden im Zuge der Bebauung als Privatstraßen errichtet.

Die Kleine Wiltbergstraße wird für den MIV gesperrt und als Fahrradstraße markiert, welche eine schnelle Anbindung an die übergeordneten Radwegeverbindungen Richtung Innenstadt sichert.

Entlang der Wiltbergstraße erfolgt der Ausbau der Radverkehrsanlagen.

Östlich der Bahntrasse auf Höhe des südlichen Ausgangs ist nach Prüfung verschiedener Standortalternativen der Bau eines Fahrradparkhauses einschließlich einer Mobilitätstation geplant.

Weiterhin sind neue Rad- und Fußwegeverbindungen zu schaffen und bestehende zu qualifizieren (zum Beispiel Geh- und Radwegeverbindung nach Buch Mitte/-Süd).

Am Angerplatz Ost und West sowie am westlichen Eingang ins Quartier von der Hobrechtsfelder Chaussee aus werden Haltestellen für die Buslinien geschaffen. An den Plätzen sind sie mit Mobilitätsstationen bzw. -punkten kombiniert, welche das Umsteigen auf andere Verkehrsmittel ermöglichen und weitere Sharing- und Serviceangebote aufweisen (nahtlose Mobilität bis zur Wohnung): Fahrrad, Bollerwagen, Lastenrad, Pkw, Quartierslogistik etc.

Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden entsprechend eines Stellplatzschlüssels von 0,6 im Mittel in drei Quartiersgaragen angeboten.

Darüber hinaus sind Stellplätze nur für ausgewiesene Benutzergruppen zum Beispiel mobilitätseingeschränkte Personen im öffentlichen Raum vorgesehen.



19 | Zusammenführende Betrachtung Buch - Am Sandhaus, Buch Süd und Pankepark (Stand 2021)

Weitere Planungen

Konzept zur Qualifizierung des Fuß- und Radwegenetzes des Bezirks Pankow

Für das Untersuchungsgebiet befindet sich derzeit im Auftrag des Stadtplanungsamtes ein Maßnahmenkonzept zur Qualifizierung des Wegesystems und des öffentlichen Raums in Bearbeitung. Das Konzept soll das Gehen und Radfahren als aktive Mobilitätsformen fördern. Die Erreichbarkeiten und der Reisekomfort und damit die Nahmobilität sowie die Lebensqualität für die Anwohnenden und deren Gäste sollen damit steigen. Das wohnstandortbezogene Mobilitätskonzept für den Standort Buch - Am Sandhaus berücksichtigt den aktuellen Planungsstand.

Machbarkeitsuntersuchung Nachnutzung Bereich ehemaliges Regierungskrankenhaus

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Rahmenplans Buch - Am Sandhaus wurde im Auftrag der bezirklichen Wirtschaftsförderung eine Machbarkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Regierungskrankenhauses im Wald nördlich des Masterplangebiets bearbeitet.

Pankepark und Buch Süd

Unmittelbar östlich der Bahntrasse wird seitens des Bezirks der Pankepark sowie die Erweiterung des Wohngebiets Buch Süd geplant. Bedeutend sind in diesem Zusammenhang die Bahnhofsumgestaltung zu einem attraktiven Mobilitätspunkt sowie die schrittweise Anlage des Pankeparks als wichtige Infrastruktur- und Freiraumangebote für die bestehenden und neuen Einwohner*innen.

Landschaftskonzept

Die Weiterentwicklung der Vorzugsvariante des Gutachter*innenverfahrens zu einem Masterplan präzisier- te die städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Aspekte für den Bereich des neuen Stadtquartiers. Der umgebende Landschaftsraum wurde in diesem Zusammen- hang nur in den Übergangsbereichen mit behandelt. Während der Bearbeitungsphase erfolgten regelmäßige Abstimmungen mit den relevanten Fachbehörden des Bezirks Pankow (Umwelt- und Naturschutzamt) sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK), der Berliner Forsten sowie der

Berliner Wasserbetriebe. Wie in den Zielen dargestellt, soll der Landschaftsraum des Rahmenplangebiets mit seinen unterschiedlichen Teilräumen - Wald im nördlichen Be- reich, Offenland im südlichen Bereich, die Große und Klei- ne Moorlinse - in seinen jeweiligen ökologischen Qualitä- ten gestärkt werden. Das Landschaftskonzept widmet sich diesen Themen. Besonders wertvolle Naturräume, wie die eiszeitliche, wechselfeuchte Rinne oder die Große Moor- linse, werden geschützt. Die Große Moorlinse erhält zur Bebauung im Norden einen strukturreichen Rand, der als wechselfeuchte Landschaft mit dem Regenwasser aus den

20 | Landschaftsraum und Stadtquartier, Stand März 2022



Baugebieten entwickelt werden kann (Arbeitstitel: „Wasserbüffellandschaft“). Ziel der nördlichen Randgestaltung ist der Schutz störempfindlicher Vogelarten auf und an der Großen Moorlinse. Eine Beweidung der Fläche zwischen Bebauung und Moorlinse stellt auch einen wichtigen Beitrag zur Besucherlenkung dar um Störungen der Moorlinse zu vermeiden.

Die Eigenarten dieser eiszeitlich geprägten Landschaft – die Deep Time – wird zum Ausgangspunkt, um die Landschaft neu zu gestalten. Wertvolle Biotopstrukturen werden gesichert. Bestehende, kulturell geprägte Strukturen wie der aus der Rieselfeldwirtschaft stammende Zickzack-Graben oder historische Wegebeziehungen werden in das Konzept mit einbezogen, andere Nutzungen wie die Landwirtschaft (Maisanbau) werden von intensiv auf extensiv umgestellt. Es findet eine Transformation statt, die sich aus den Eigenarten dieses Raumes ableitet und diese weiterentwickelt. Ziel ist es, im ‚Huckepack‘ der städtebaulichen Entwick-

lung‘ gleichzeitig die Aufwertung dieser bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft umzusetzen. Der Landschaftswasserhaushalt soll gestärkt, die Biodiversität gesteigert, Wald vermehrt und die ausgeräumte Offenlandschaft strukturreicher werden. Die Weite soll dabei gesichert werden, um Zielarten der Offenlandschaft wie der Feldlerche Raum zu geben.

Gleichzeitig soll das Landschaftserleben für Anwohnende und Besucher*innen erhöht werden. Maßnahmen innerhalb des neuen Siedlungsgebiets (Animal-Aided Design, Grünfugen, Wegeführung, Randgestaltung) und im Landschaftsraum werden verzahnt und Synergien genutzt, wie beispielsweise bei der Nutzung des Regenwassers. Durch das neue Stadtquartier entstehende unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmenplan-gebiet ausgeglichen. Die geplanten Maßnahmen werden auf der Grundlage aktualisierter Kartierungen nochmals überprüft.

21 | Perspektive des neuen Landschaftsraums mit Stadtquartier Am Sandhaus



Offenlandschaft, Landwirtschaft

Die Offenlandschaft beherbergt Arten, die speziell auf diesen Raum und oftmals auch auf bestimmte Bewirtschaftungsformen angepasst sind. Die Intensivierung der Landwirtschaft hat viele dieser Arten zurückgedrängt, degradiert die Böden, verhindert das Aufkommen von Ackerbeikräutern und ist so meist nur noch Lebensraum für eine Art – nämlich die dort kultivierte. Die intensive Landwirtschaft wird auf eine extensive umgestellt. Durch produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) werden Flächen für den Biotop- und Artenschutz aufgewertet. Vögel und Säugetierarten der Offenlandschaft, Wildbienen und Insekten werden gefördert. Die folgenden Maßnahmen sollen mehr biologische Vielfalt in der Offenlandschaft fördern und bereits vorhandenen Arten einen besseren Lebensraum bieten:

- Anlage von Extensivackerflächen auf bisher in Teilen intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (biologischer Anbau, alternierende Ackerbrachen) (ca. 32 Hektar (ha))
- Umstellung bzw. Fortsetzung Bewirtschaftung von Extensivgrünland – Bestand und Neuanlage (ca. 22 ha) sowie Entfernung Landreitgrasfluren, Mahdgut)
- Anlage von Blühstreifen, Feldsäume (ca. 3 ha)
- Anlage von Feldlerchenstreifen (ca. 4,5 ha)

Wald

- Erhalt/Entwicklung Mischwald, Entfernung Spätblühende Traubenkirsche (ca. 52 ha, ohne Referenzfläche)
- Aufforstung Mischwald (11 ha), Anlage strukturreicher Waldrand zur Vermehrung als Ausgleichsmaßnahmen
- Anlagen von Waldlichtungen im Extensivgrünland (Entfernung Mahdgut)
- Entwicklung Halboffenlandschaften (Beweidung, ca. 10 ha)

Gehölzentwicklung

- Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Feldgehölzen (ca. 2 ha)
- Pflanzung von Obstbaumreihen (ca. 0,4 ha)
- Pflanzung von Hecken (z.B. für den Neuntöter, ca. 2 ha)

Gewässerentwicklung

Das Vorkommen von Moorbildungen im Bereich der Großen und Kleinen Moorlinie sowie die Baumarten (Eschen, Schwarzerlen) in der eiszeitlichen Rinne zeigen, dass dieser Landschaftsraum vormals deutlich mehr Wasser hatte als heute. Das übergeordnete Ziel ist, den Landschaftswasserhaushalt wieder zu stärken.

- Entwicklung temporärer Wasserflächen und Feuchtflecken
- Strukturreiche Gestaltung von Gräben (ca. 2 ha)

- Entwicklung von Oberflächengewässern/ auch mit Röhrichten in den Uferbereichen
- Entwicklung einer naturnahen Gewässerlandschaft mit gereinigtem Regenwasser aus den Baugebieten/Wasserbüffellandschaft

Besucherlenkung / Wege

Besucher*innen und Anwohnende sollen einen attraktiven, strukturreichen Landschaftsraum vorfinden und erleben können. Gleichzeitig muss durch eine Besucherlenkung verhindert werden, dass empfindliche Naturräume beeinträchtigt werden. Intensivere Nutzungsformen sollen sich auf die Wege und die neuen Grünflächen innerhalb des Quartiers beschränken.

Es wird ein großer Rundweg angeboten, dabei werden überwiegend die bestehenden Wege genutzt. Neu ist der Weg südlich der Aufforstungsfläche. Wege am Waldrand sind für das Landschaftserleben besonders interessant. Dieser Weg führt entlang der eingezäunten Weideflächen. Die besondere Natur dieses Raumes soll aber auch erfahrbar werden. Im Bereich der nördlichen Seite der Kleinen Moorlinie soll ein Holzsteg mit Aussicht an die Wasserfläche geführt werden. Um die Wertigkeit der großen Moorlinie zu erhalten sind keine Maßnahmen in diesem Bereich geplant. Es gibt lediglich einen kleinen Aussichtspunkt vom Naturschutzbund (NABU) im südöstlichen Bereich des Röhrichtgürtels.

Sonstiges

- Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben
- Entsiegelung/Rückbau des asphaltierten, ost-westverlaufenden Wirtschaftswegs nördlich der Hochspannungsmasten
- Entfernung Staudenknöterich
- Pflanzung gebietseigener Arten
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die hier beschriebenen Maßnahmen südlich des neuen Stadtquartiers Am Sandhaus dienen dem Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe aus diesem Bauvorhaben. Überschlägig wird eingeschätzt, dass damit die Eingriffe für das Quartier Am Sandhaus ausgeglichen werden können und ausstehende Maßnahmen an anderer Stelle zu prüfen und umzusetzen sind (z.B. Waldweidelandschaft Hobrechtsfelde/Buch etc.). Die Aussagen sind eine überschlägige Abschätzung aufgrund von Erfahrungswerten und sind daher mit einer dezidierten Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung noch zu überprüfen.

Neues Stadtquartier

Städtebau

- Baufenster Wohnen allgemein
- Baufenster Mischnutzung, Nahversorgung
- EG-Zone: Mischnutzung
- Soziale Infrastruktur (Schule, Kita etc.)
- Baufenster Quartiersgarage mit Zufahrt
- Quartiersgarage: Dachnutzung z.B. Sport
- Raumkante
- Hochpunkt, > 6 Geschosse
- Gebäude Erhalt
- Gebäude möglicher Abriss
- Flurstücksgrenzen Bestand

Freiraum

- NER ASP Bestand I Erweiterung
- öffentliche Spielplätze
- öffentliche Flächen für Sport
- privates Grün
- wohnungs-, siedlungsnaher Freiraum
- Schutzstreifen Waldsaum (30m)
- Grenze Schutzbereich Moorlinie (100m)
- Beweidung durch Wasserbüffel
- Flächen Regenwasserbewirtschaftung
- schützenswerte Einzelbäume
- schützenswerte Baumreihe
- Kirschbäume

Sonstiges

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen anderer Vorhaben (nachrichtliche Übernahme)
- Überprüfung im weiteren Verfahren
- Abgrenzung Rahmenplan
- Abgrenzung B-Plan 3-95

RP BUCH - AM SANDHAUS

Rahmenplan

Stand 10.01.2023

AUFTRAGGEBER



BEARBEITUNG



Plangrundlage: Geoportal Berlin / [3855823], [3895823], [3855820], [3895820]

Landschaftsraum

Offenlandschaft Landwirtschaft

- Extensivacker (biologischer Anbau, alternierende Ackerbrachen)
- Extensivgrünland (Entfernung Mahdgut) - Bestand und Neuanlage
- Extensivgrünland (Entfernung Landreitgrasfluren - Entfernung Mahdgut)
- Blühstreifen (6 m)
- Anlage von Feldlerchenstreifen

Wald

- Erhalt und Entwicklung Mischwald, Entfernung Spätblühende Traubenkirsche, Anlage strukturreicher Waldrand 10 m
- Waldlichtung Extensivgrünland (Entfernung Mahdgut)
- Aufforstung Mischwald (11 ha), Anlage strukturreicher Waldrand 10 m
- Entwicklung Halboffenlandschaft (Beweidung)

Gehölzentwicklung

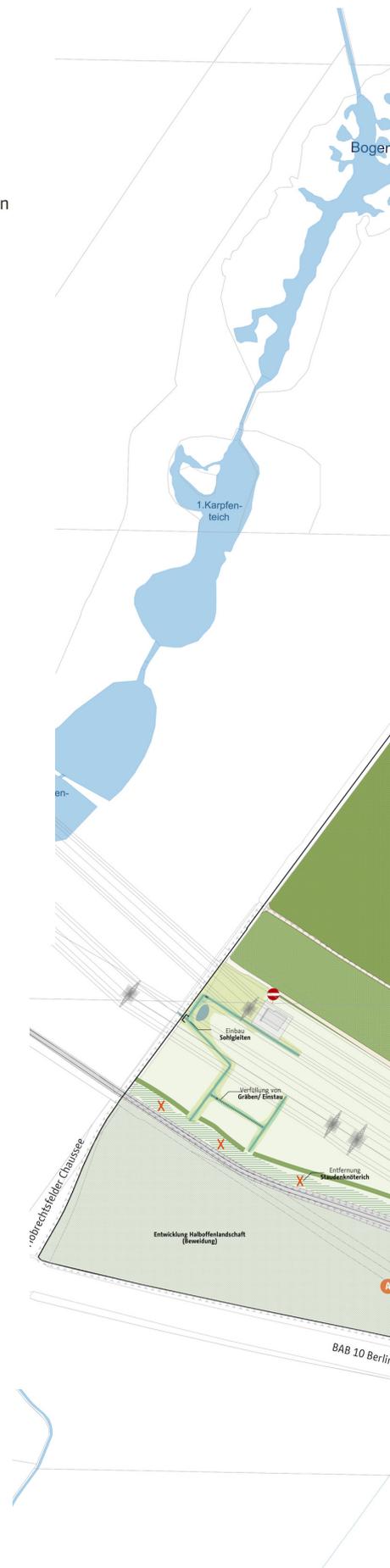
- Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen
- Pflanzung Hecken (z.B. für den Neuntöter)

Gewässerentwicklung

- Einbau Sohlgleiten (Detailuntersuchung erforderlich)
- Erhalt von Oberflächengewässern I mit Röhricht im Uferbereich
- Entwicklung von temporären Wasserflächen, Feuchtfleichen I mit Röhricht im Uferbereich
- strukturreiche Gestaltung von Gräben mit Flachwasserbereichen, Böschungen mit unterschiedlichem Gefälle
- Verfüllung von Gräben, Einstau

Mobilität / Verkehr / Besucherlenkung

- verkehrsberuhigte Straßen bzw. Anger mit max. Tempo 30
- Einschränkung Durchfahrbarkeit, Einbau modaler Filter
- Hauptwegenetz Bestand
- Hauptwegenetz Planung
- Holzsteg (Planung)
- Fahrradstraße
- Ausbau Radverkehrsanlagen
- Haltestelle Bus, S-Bahn
- Mobilitätsstation, Mobilpunkt
- Knotenpunktausbau/-qualifizierung





Umsetzungsstrategie

Fortschreibung der Planung im Bebauungsplanverfahren

Auf Grundlage der Vorbereitung durch den Rahmenplan wird nach Abschluss der Rahmenplanung ein Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele des Rahmenplans eingeleitet. Dabei wird das Land Berlin mit den Grundstückseigentümer*innen der Potenzialflächen eine Vereinbarung zur Entwicklung des Neuen Stadtquartiers unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abschließen. Ziel ist dabei eine Arbeitsgemeinschaft (Arge) zu bilden, die die weitere Entwicklung koordiniert und die Maßnahmen zur Herstellung der Erschließung sowie der grünen und sozialen Infrastruktur durchführt.

Ausgehend vom Verhältnis der Flächeneigentumsanteile wird auf Grundlage des Bebauungsplans ein Umlegungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen Verträge mit der SEG Buch anzupassen. SenSBW beabsichtigt einen Rückkauf der ehemaligen Rieselfelder.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die notwendigen Fachuntersuchungen fortgeschrieben und - falls erforderlich - das städtebauliche Konzept angepasst. Dem Grundsatz des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung folgend, wird eine Kostenübernahmevereinbarung mit den Grundstückseigentümer*innen geschlossen, in der eine anteilige Übernahme der Planungskosten geregelt wird. Im Verfahren werden sich die Grundstückseigentümer*innen außerdem in einem städtebaulichen Vertrag gemäß des Berliner Modells zur Umsetzung und Finanzierung der Erschließung und sozialen Infrastruktur verpflichten.

Es ist geplant, mit einem Rahmenbebauungsplan die Grundzüge zur Planung zu sichern und diesen - falls erforderlich - in Teilbebauungspläne aufzuteilen.

Auch die Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätskonzepts sind über den städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümer*innen zu sichern. Für Maßnahmen des Mobilitätskonzepts außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die enge Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt Pankow fortgesetzt und eine gemeinsame bezirkliche Umsetzung der übergreifenden Maßnahmen abgestimmt.

Die Ausschreibung der ergänzenden Gutachten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und wird mit der Fachplanung zu Erschließung und Entwässerung verzahnt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird die Flächen des Entwurfsgebietes des städtebaulichen Wettbewerbs sowie die angrenzenden Freiflächen um die Moorlinse umfassen. Damit können neben der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnungsbaupotenziale auch Maßnahmen zum Ausgleich des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs teilweise im Plangebiet verortet werden und - falls erforderlich - ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der im Rahmenplan beschriebenen zeitlichen Abhängigkeiten bei der Entwicklung wird nach dem Verfahrensschritt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung überprüft, ob durch die Teilung des Geltungsbereichs die Entwicklung von Teilbereichen in Verbindung mit der geplanten Phasierung beschleunigt werden kann.

Konfliktbewältigung im B-Planverfahren

Die durch den Eingriff entstehenden Konflikte sowie ein ausreichender ökologischer und naturschutzrechtlicher Ausgleich sind im Bebauungsplan darzulegen und einer Lösung zuzuführen.

Dazu gehört auch eine Überprüfung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Gewässerhaushalt und die Auswirkungen der geplanten Aufforstung der Freiflächen um die kleine Moorlinse auf den Wasserhaushalt bzw. auf artenschutzfachliche Aspekte.

Dazu liegt mit dem Rahmenplan sowie den dazu erstellten Fachgutachten bereits eine vorabgestimmte Grundlage vor. Zum aktuellen Kenntnisstand sind die im städtebaulichen Konzept dargestellten ca. 2.700 Wohneinheiten im Rahmen einer Gesamtentwicklung umsetzbar.

Im weiteren Verfahren sind die teilweise eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeiten zu berücksichtigen.

Die im Rahmenplan dargestellten kleinteiligen Sportanlagen im Bereich des neuen Stadtquartiers Buch - Am Sandhaus sollen im Rahmen des B-Planverfahrens voraussichtlich zusammengeführt werden. Es bedarf entsprechend einer Prüfung hinsichtlich der Konzentration auf einer grö-

ßeren Fläche an einem geeigneten Standort, am besten angrenzend an die neue Grundschule.

Für zwei Bereiche innerhalb des Gebietes bestehen weiterhin Untersuchungsbedarfe hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung.

Für das ehemalige Krankenhaus der Staatssicherheit wird eine Nachnutzung oder Anpassung des Bestands geprüft, die Bauflächen im Bereich des südlichen S-Bahnausgangs werden ebenfalls im weiteren Verlauf detaillierter betrachtet werden müssen.

Fachuntersuchungen

Für die Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren ist es erforderlich, zu weiteren Themenbereichen Fachgutachten in Abstimmung mit den Fachbehörden zu erstellen. Diese Untersuchungen werden durch das Land Berlin ausgeschrieben und an geeignete Planungsbüros vergeben:

- verkehrliche Untersuchung
- Immissionsgutachten
- Entwässerungsgutachten
- artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Waldgutachten, Feststellung Waldflächen
- Fortschreibung des Ausgleichskonzepts
- Energiekonzept
- Grundlagenkonzept Klimaschutz und -anpassung
- Untersuchung über Auswirkungen auf Grundwasser
- Vermessungsleistungen

Eintritt in die bezirklichen Verfahren

Mit Aufstellungsbeschluss des neuen Bebauungsplans 3-95 Buch - Am Sandhaus für das Neue Stadtquartier werden die festgesetzten Bebauungspläne XIX-35a und XIX-35b in ihrem Geltungsbereich reduziert.

Im weiteren Verfahren wird der Eintritt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in die bezirklichen Bebauungspläne XIX-35a und XIX-35b geprüft, um eine Anpassung, Einstellung oder ggf. Neuaufstellung zur planungsrechtlichen Sicherung der im Rahmenplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Bürgerbeteiligung

Im Bebauungsplanverfahren sind nach §3 Baugesetzbuch (BauGB) zwei Beteiligungen der Öffentlichkeit vorgesehen. Der Öffentlichkeit sollen in der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB die Ziele und Zwecke dargelegt und eine Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben werden. Die Planurkunde ist bei einer weiteren Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit auszu-

legen. Hier ist ebenfalls die Möglichkeit zur Stellungnahme vorzusehen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt mit zunehmender Konkretisierung der Planung - insbesondere der öffentlichen Freianlagen - weitere Beteiligungsformate zur konkreten Ausgestaltung des Stadtraums zusammen mit den Anwohnenden zu entwickeln. Bei der objektbezogenen Planung der öffentlichen Räume bietet es sich an, die Öffentlichkeit wieder zu beteiligen, da hier konkret über kleinteilige Gestaltung diskutiert werden kann und ein kurzfristiger (zeitlicher) Abstand zur Umsetzung besteht.

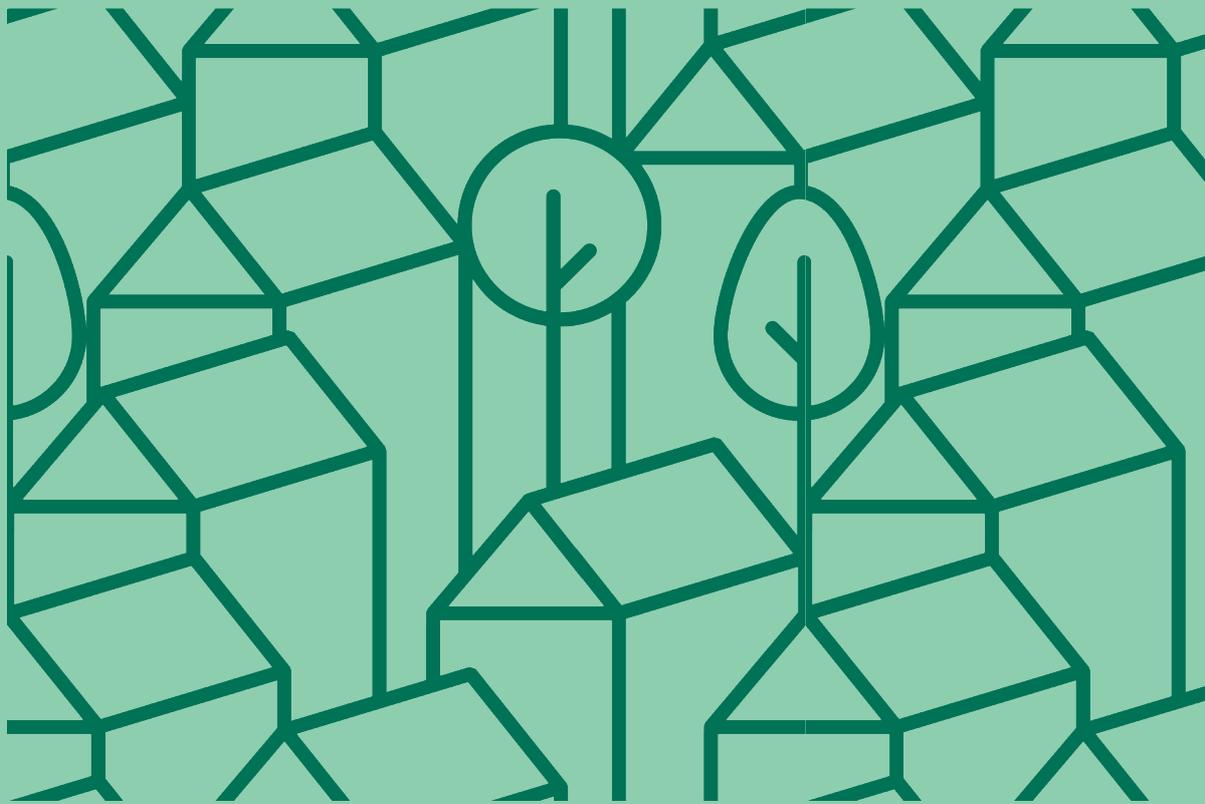
Planerische Neubewertung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 (1) und §4 (1) BauGB ist beabsichtigt, das Projekt im Hinblick auf eine Teilung in Teilbebauungspläne hin zu bewerten. Mit den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und fortgeschrittener Fachuntersuchungen besteht ein neuer Erkenntnisstand. Sollten auf Teilflächen Konflikte vorhanden sein, die das Gesamtverfahren verzögern, wird eine Teilung des Geltungsbereiches in Betracht gezogen, um nicht betroffene Flächen zügig einer Wohnnutzung mit einem eigenen Bebauungsplanverfahren zuführen zu können.

Qualitätssicherung durch konkurrierende Verfahren

Mit dem städtebaulichen Konzept werden die grundlegenden städtebaulichen Qualitäten untersucht und über den Bebauungsplan festgeschrieben. Um auch auf den folgenden Planungsebenen eine hohe städtebauliche Qualität zu sichern sowie die Nachhaltigkeitsziele auch auf der Hausenebene umsetzen zu können, sind Wettbewerbsverfahren ein erprobtes Mittel zur Qualitätssicherung.

Die Durchführung von konkurrierenden Verfahren kann in den dem Bebauungsplanverfahren anhänglichen städtebaulichen Verträgen gesichert werden. Mit den Grundstückseigentümer*innen ist dazu das weitere Vorgehen abzustimmen.





L.I.S.T.

Lösungen
im Stadteil
Stadientwicklung
gesellschaft mbH



Landschafts
architekten