Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

Berlin

Gutachter*innenverfahren

Buch - Am Sandhaus

Diskursives, städtebauliches Gutachter*innenverfahren

Aufgabenstellung

Buch - Am Sandhaus

Diskursives, städtebauliches Gutachter*innenverfahren

Aufgabenstellung

Inhalt

Anlass und Zielsetzung 9

TEIL 1: Situation und Planungsvorgaben

1.1 Städtebaulich – landschaftsräumlich - verkehrliche Situationsanalyse 14

1.1.1 Lage und Einbindung 14
1.1.2 Demographie 17
1.1.3 Historische Entwicklung 18
1.1.4 Eigentumsverhältnisse 22
1.1.5 Baustruktur und Städtebau 24
1.1.6 Nutzungen 28
Wohnen 28
Soziale Infrastruktur 30
Gewerbe, Handel und Nahversorgung 33
1.1.7 Gebäudebestand 34
1.1.8 Naturräumliche Grundlagen, u.a. 50
Geologische Verhältnisse 50
Böden (Bodenarten) 51
Topografie 52
Grundwasserflurabstand, Hydrologische Verhältnisse 53
1.1.9 Klimatische Rahmenbedingungen (Klimamodell Berlin: Klimafunktionen) 54
1.1.10 Biotopstrukturen, u.a. 55
Waldstrukturen 57
Offenlandschaft/Landwirtschaft 58
Moorlinse 58
Ehemaliges Krankenhaus der Staatssicherheit 60
1.1.11 Freiraum 60
Naturerfahrungsraum 60
Waldspielplatz 60
Waldschule an der Försterei 60
1.1.12 Verkehr 61
Fußverkehr 61
Radverkehr 62
Öffentlicher Verkehr 62
Kfz-Verkehr 63
Zusammenfassung 64
1.1.13 Technische Infrastruktur 66
1.1.14 Schadstoffbelastung, Altlasten 67
1.1.15 Immissionen 68

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und sonstige Konzepte und Planungen 69
1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung 69
1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung 77
1.2.3 Stadtumbaugebiet Buch 78
1.2.4 Energetisches Quartierskonzept Buch 82
1.2.5 Technische Machbarkeitsuntersuchung für das neue Quartier Buch – Am Sandhaus 86

1.3 Fachgutachten 86
1.3.1 Biotoptypenkartierung 86
1.3.2 Waldentwicklungskonzept 86
1.3.3 Artenschutz 87
1.3.4 Biotopentwicklungskonzept 87
1.3.5 Geschützte Arten auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatsicherheit 87
1.3.6 Schallschutz 88
1.3.7 Regenwasserbewirtschaftung – Hitzeanpassung 90

TEIL 2: Aufgabe des Verfahrens

2.1 Zusammenführung Rahmenbedingungen Städtebau/ Landschaft, Freiraum/ Verkehr 92

2.2 Entwicklungsziele/ Leitbild 102
Z 1: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen 102
Z 2: Entwicklung eines Stadtquartiers in und mit der Landschaft 102
Z 3: Berücksichtigung der Bestandbebauung und Entwicklung eines Siedlungszusammenhangs 103
Z 4: Schaffung eines „starken Auftaktes“ am S-Bhf. Buch 104
Z 5: Schaffung eines sozial-kulturellen Zentrums im Quartier 105
Z 6: Schaffung eines autoarmen Quartiers 106

2.3 Städtebauliche Themen und Aufgaben 106
A 1: Ortsbezug und Identität 106
A 2: Nachhaltigkeit und Klimaanpassung im Städtebau 106
A 3: Nutzungsgemischtes Quartier und Dichte 108
A 4: Typologienvielfalt im Wohnungsbau 109
A 5: Soziale Infrastruktur 110
A 6: Lärmrobuster Städtebau 111
A 7: Zeitlich gestaffelte Umsetzung / Realisierungsphasen 111
A 8: Städtebauliche Kennwerte 111

2.4 Landschafts-freiräumliche Themen und Aufgaben 112
A 9: Grüne Siedlungsränder und Vernetzung 112
A 10: Grün- und Freiräume 113
A 11: Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum 114

A 12: Geschützte Biotope – Biodiversität 115
A 13: Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge 115
A 14: Regenwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe 116

2.5 Verkehrliche Themen und Aufgaben 116
A 15: Stärkung bestehender und Schaffung neuer Wege- und Radwegeverbindungen 116
A 16: Erschließung / Verkehr 117
A 17: Ruhender Verkehr 118
A 18: Öffentlicher Personennahverkehr 119

TEIL 3: Verfahren

3.1 Verfahrensbeteiligte 120
3.1.1 Auftraggeber*in 120
3.1.2 Verfahrenskoordination 120
3.1.3 Kommunikation 120
3.1.4 Planungsteams 120
3.1.5 Gutachter*innengremium (entscheidende und beratende Mitglieder) 121
3.1.6 Vorprüfung 122

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Akteur*innen 123
3.2.1 Beteiligungsstufen: Information, Mitwirkung/ Konsultation und Mitentscheidung/ Kooperation 124
3.2.2 Formate 125

3.3 Verfahrensmodalitäten 127
3.3.1 Aufgabenstellung 127
3.3.2 Art des Verfahrens/ Honorierung 127
3.3.3 Weitere Beauftragung 128
3.3.4 Verfahrensablauf 128
3.3.5 Termine 129
3.3.6 Ortsbesichtigung und Rückfragen 129
3.3.7 Geforderte Leistungen 130
Abgabeleistungen Phase 1 130
Abgabeleistungen Phase 2 131
Abgabeleistungen Phase 3 (Abschluss) 132
3.3.8 Abgabe der Arbeiten 134
3.3.9 Beurteilungskriterien 134
3.3.10 Bereitgestellte Unterlagen 135

Quellen 138
Abbildungsverzeichnis 140
Abkürzungsverzeichnis 143
Impressum 144

Anlass und Zielsetzung

Das Abgeordnetenhaus hat 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. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die Zuständigkeit für das Verfahren zur Entwicklung der Wohnungsbaupotenziale entlang der Straße Am Sandhaus und des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit Anfang 2020 an sich gezogen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, wird seit August 2020 ein Rahmenplanverfahren für den gesamten Bereich Buch V - Am Sandhaus durchgeführt. Die übergeordnete Rahmenplanung soll anhand von städtebaulichen Varianten für die für Wohnungsbau geeigneten Flächen unter Beteiligung der Öffentlichkeit konkretisiert werden. Aus diesem Anlass vergibt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung Planungsleistungen als Mehrfachbeauftragung zur Teilnahme an einem diskursiven, städtebaulichen Gutachter*innenverfahren an drei Planungsteams zur Entwicklung städtebaulicher Konzepte. Der Rahmenplan und insbesondere die städtebauliche Vertiefung stellt die Grundlage für ein späteres Bebauungsplanverfahren.

Der im Rahmen des Gutachter*innneverfahrens zu erarbeitende städtebauliche Entwurf ist eng mit der Rahmenplanung verknüpft und wird Bestandteil der abschließenden Dokumentation des Rahmenplanverfahrens (Masterplan). Die bisher vorliegenden Erkenntnisse und Abstimmungen aus dem Rahmenplanprozess sind grundlegender Bestandteil der Bearbeitung der städtebaulichen Aufgabenstellung und werden den Planungsteams zur Verfügung gestellt. Das Gutachter*innenverfahren wird als diskursives Verfahren mit drei beauftragten Planungsteams zur Erarbeitung städtebaulicher Varianten durchgeführt. Nach Abschluss des Gutachter*innenverfahrens wird die Vorzugsvariante im Zuge einer vertiefenden Überarbeitung Bestandteil der Rahmenplanung. Auf Grund der Größe des Plangebiets und der Komplexität der Rahmenbedingungen ist auch die Integration einzelner Konzeptbausteine aus den anderen vorgelegten Entwürfen in die weitere Planung vorstellbar.

Ein Gutachter*innengremium, bestehend aus entscheidenden und beratenden Mitgliedern, bewertet die Zwischenstände und wird nach jeder Arbeitsphase schriftliche Empfehlungen zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Verfahrensaufgabe aussprechen. Nach Abgabe der finalen Überarbeitung wird durch das Gremium eine Vorzugsvariante bzw. einzelne Konzeptbausteine der verschiedenen Entwürfe für die Übernahme in die Rahmenplanung ausgewählt.
Begleitend zum Rahmenplanverfahren wurde die Erstellung eines standortbezogenen Mobilitätskonzepts für einen übergeordneten Bereich durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse und verkehrsplanerischen Empfehlungen zur Entwicklung des Neuen Stadtquartiers sind teils in der Aufgabenstellung enthalten bzw. werden den Planungsteams bei der Auftaktveranstaltung des Gutachter*innenverfahrens übergeben.

Die Auftraggeberin behält sich vor, unter Würdigung der Empfehlung des Gutachter*innengremiums, ein oder mehrere Teams mit weiteren Planungsleistungen im Sinne einer Konkretisierung des ausgewählten Entwurfs bzw. von Vertiefungsbereichen zu beauftragen.

Die geltenden Regelungen zur Eindämmung der Verbreitung des Covid-19-Virus haben eine Anpassung des ursprünglich geplanten Projektablaufs erforderlich gemacht. Statt komprimierter öffentlicher Bürgerveranstaltungen (Planungswerkstätten) werden die Zwischenstände nun online und in Form von zwei öffentlichen Ausstellungen zur Diskussion gestellt. Das Feedback der öffentlichen Ausstellungen sowie die Ergebnisse der Sitzungen des Gutachter*innengremiums werden den Teams jeweils in aufbereiteter Form schriftlich für eine Berücksichtigung im Entwurfsprozess übergeben. Sollte es bezüglich der Einschränkungen aufgrund der Pandemie-Entwicklung Entspannung geben, ist anstelle der Ausstellungen die Durchführung von Planungswerkstätten vor den Sitzungen des Gutachter*innengremiums weiterhin geplant.

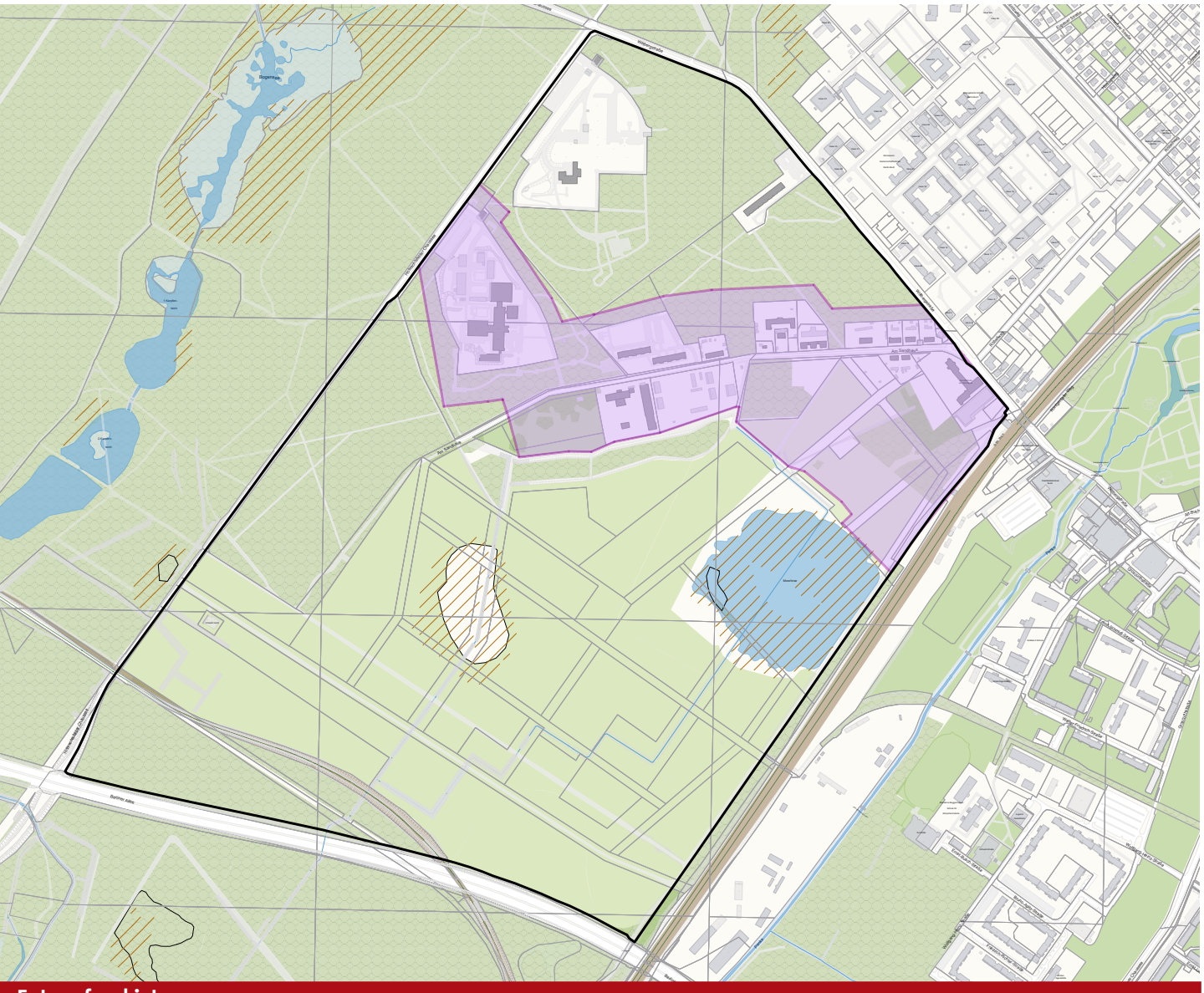
Leitlinien für die Entwicklung der Neuen Stadtquartiere Berlins

Das Abgeordnetenhaus Berlin hat am 08.03.2018 einen Beschluss zur zügigen Entwicklung der neuen Stadtquartiere gefasst, der auch Ziele und Leitlinien für die Entwicklung umfasst. Generell gilt das Ziel eines lebendigen Quartieres, das „sozial gemischt, grün und partizipativ sowie mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung zu entwickeln“ ist (DS 18/3014 vom 11.09.2020). Es werden zudem grundsätzliche Leitlinien aufgestellt, von denen die für Buch Am Sandhaus besonders relevanten hier zusammengefasst sind:

- Quartiersgestaltung mit eigener Identität; besondere Einbeziehung des „genius loci“ wie etwa prägende Denkmale, geschichtliche oder natürliche Bestandteile oder andere den Ort prägende Elemente;
- enge Verknüpfung mit benachbarten Gebieten, die Synergien nutzen und entwickeln;
- geeignete Grundstücksparzellierung und Mischung mit gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen;
- Vergabe von landeseigenen Flächen für den Wohnungsbau ausschließlich an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und andere gemeinwohlorientierte Bauherr*innen im Zuge der Gewährung von Erbbaurechten oder der Grundstückseinbringung;
- verbindliche Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zur Errichtung von bezahlbarem Wohnraum und ergänzender Finanzierung von sozialer und grüner Infrastruktur;
- grün geprägte Quartiere mit geringer Bodenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung und neuen Formen urbanen Gärtnerns;
- flächensparendes Bauen mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Holz);
- Integration von energiesparendem Bauen und innovativen Energie- und wasserwirtschaftlichen Konzepten in die städtebauliche Planung;
- zeitgleiche Schaffung und Bereitstellung der für das Quartier erforderlichen sozialen Infrastruktur einschließlich der Behebung von Defiziten angrenzender Kieze bei der sozialen Infrastruktur;
- Bereitstellung öffentlicher Flächen für (Frei-)Räume alternativer, nicht-kommerzieller Kunst und Kultur, auch der Jugend;; alternative Stadtfreiräume als integraler Bestandteil einer neuen Stadtentwicklung;
- Umsetzung nachhaltiger Mobilität: sehr gute Erschließung durch den Öffentlichen Personennahverkehr, vordringlich ÖPNV auf der Schiene, sichere Fuß- und Radwege, Verkehrsberuhigung, Prüfung von Quartiersgaragen und autofreien Bereichen im Innern des Quartiers;
- Unterstützung von innovativen, gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnformen.

Entwurfsgebiet Gutachter*innenverfahren

Das Entwurfsgebiet liegt im Norden des Bezirks Pankow von Berlin im Ortsteil Buch. Vom S-Bahnhof Buch entlang der Straße Am Sandhaus und auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit der DDR soll ein neues attraktives Wohnquartier entstehen. Der Vertiefungsbereich für das Gutachter*innenverfahren beträgt ca. 39 ha, der erweiterte Betrachtungsraum (vgl. Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans mit Flächen für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen) ca. 57 ha. Der Rahmenplan wird für eine Fläche von insgesamt ca. 190 ha entwickelt (nicht Aufgabe des Gutachter*innenverfahrens).

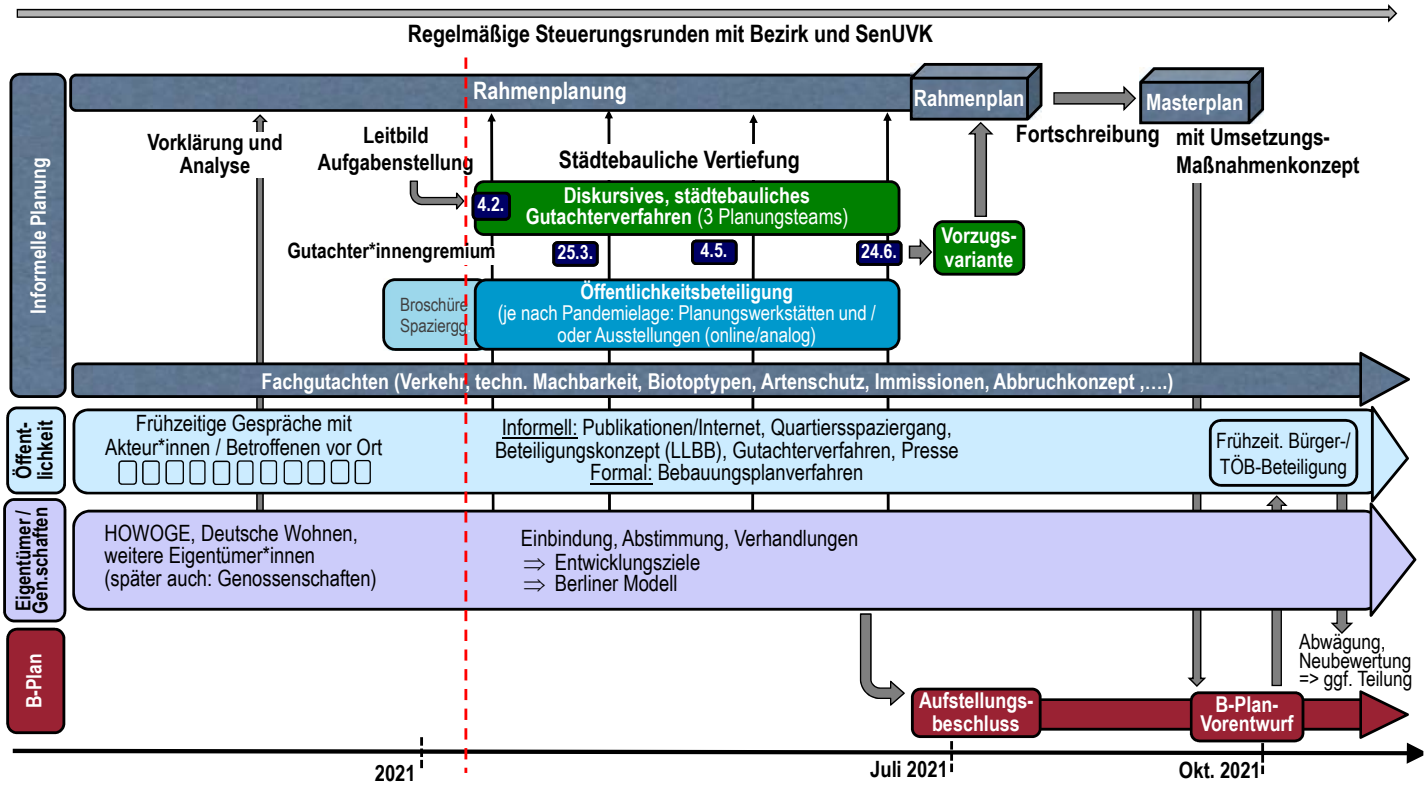


Entwurfsgebiet

Entwurfsgebiet

Meilensteine/ Verfahrensschritte

(Stand: Jan. 2021)

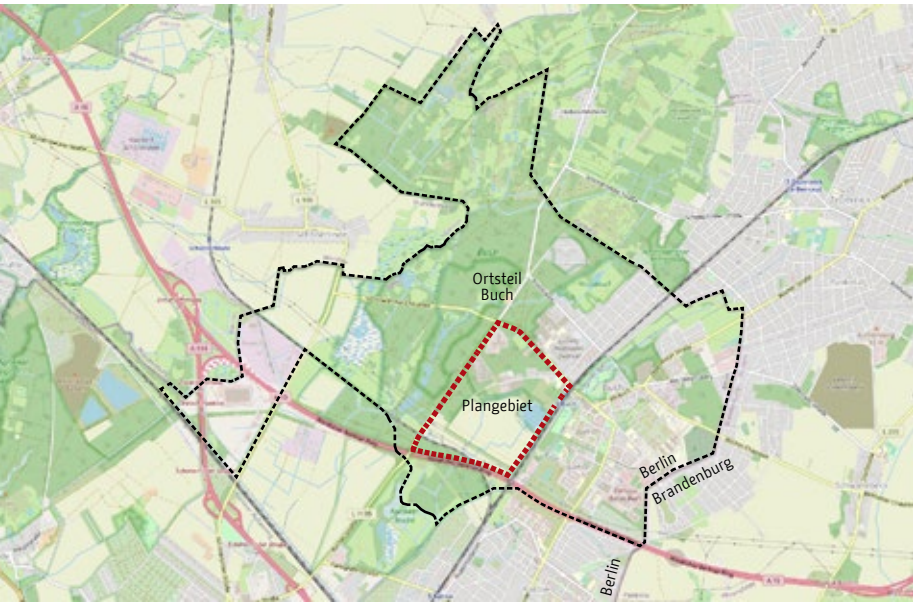


Teil 1: Situation und Planungsvorgaben

1.1 Städtebaulich – landschaftsräumlich – verkehrliche Situationsanalyse

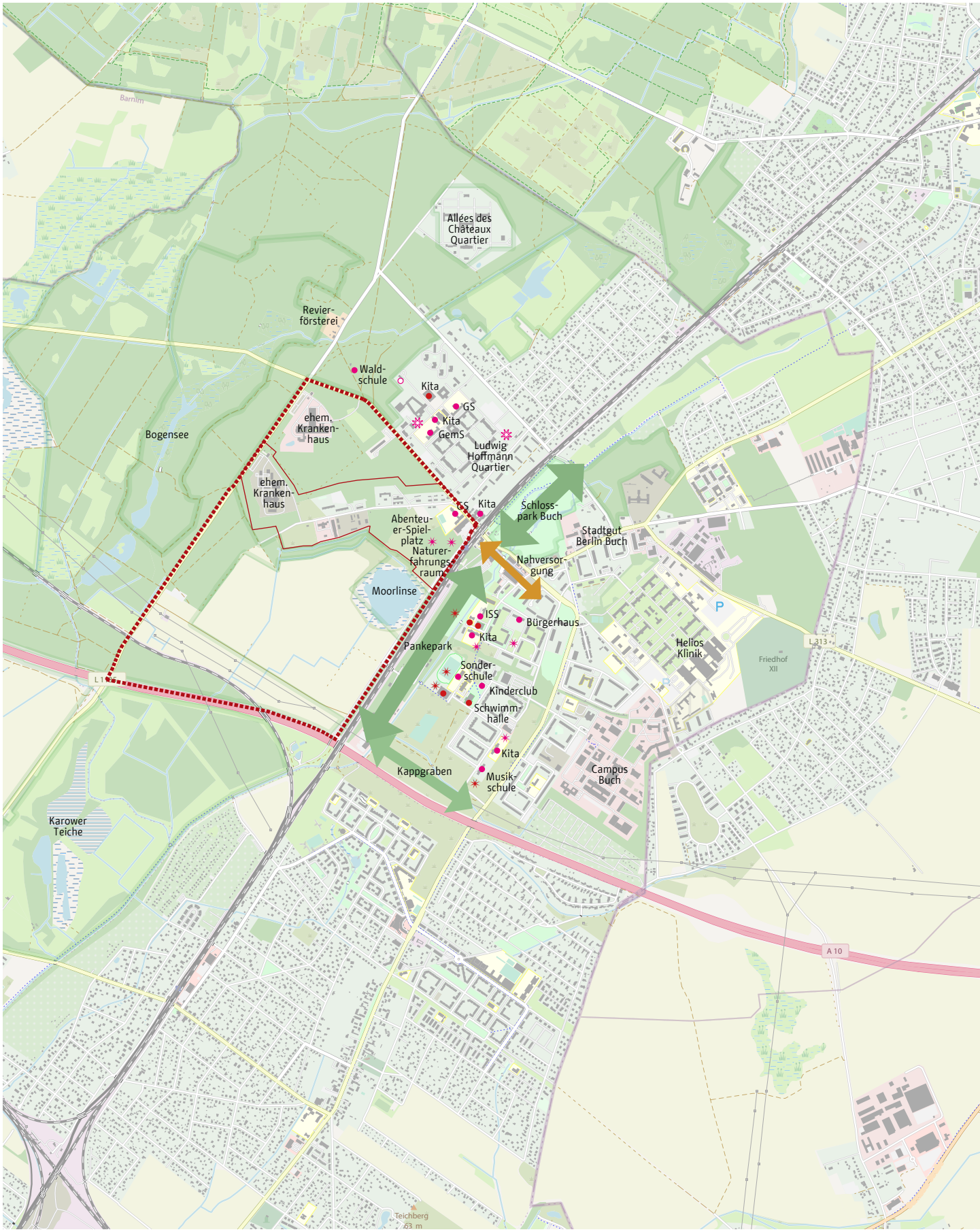
1.1.1 Lage und Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Buch, dem nördlichsten Ortsteil des Bezirks Pankow und Berlins. Dieser grenzt an den südlich der Autobahn BAB 10 gelegenen Ortsteil Karow und ist im Osten, Westen und Norden durch die Stadtgrenze zu Brandenburg begrenzt. Die Westseite des Ortsteils ist – abgesehen vom Ludwig-Hoffmann-Quartier, den ehemaligen Krankenhausstandorten mit Wohnheim und einem Gewerbegebiet im Südwesten beidseits der Autobahn – überwiegend unbebaut und durch das Landschaftsschutzgebiet Buch sowie das Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabenniederung geprägt, welche Teile des Naturparks Barnim sind. Der östliche Teilbereich 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 Großwohnsiedlung Buch III, IV und weitere Wohngebiete. Historische, zum Teil umgenutzte sowie moderne Krankenhausanlagen prägen den gesamten Stadtteil. Westlich der S-Bahntrasse und nördlich der Wiltbergstraße befindet sich das Ludwig-Hoffmann-Quartier, ein Wohnquartier, welches auf dem Areal einer ehemaligen Krankenhausanlage entstand. Nördlich davon grenzt ein großes Einfamilienhausgebiet an.



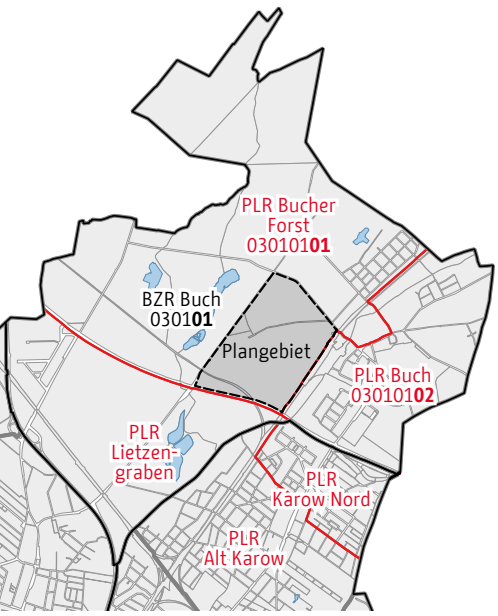
1 I Einordnung Ortsteil Buch

2 I Einordnung Plangebiet



übergeordnete Grünverbindung | Nahversorgung | Besonder-heiten | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

3 I Einordnung Plangebiet



4 I LOR - Abgrenzung

Die Potenziale für den Wohnungsbau und die Flächenkulisse des Neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus erstrecken sich entlang der Straße Am Sandhaus mit einer heterogenen Bebauungsstruktur und umfassen außerdem die Fläche des leerstehenden ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit der DDR. Das Rahmenplangebiet umfasst neben dem Standort des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR im Norden landschaftliche Flächen nördlich und südlich des Entwurfsgebiets, welche für Bebauungen nicht zur Verfügung stehen und in ihrer grünen Prägung und landschafts-ökologischer Bedeutung behalten bzw. gestärkt werden sollen. Die nördlichen Flächen sind Waldflächen mit zum Teil alten Baumbeständen. Der südliche Landschaftsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Moorlinse Buch, welche gemeinsam mit der Waldzunge als Teil des Landschaftsschutzgebietes Buch den Übergang zum bebaubaren Bereich entlang der Straße am Sandhaus darstellt. Die kliene Moorlinse ist nicht Bestandteil des LSG.

Das gesamte Rahmenplangebiet ist durch die Hobrechtsfelder Chaussee im Westen, die Wiltbergstraße im Norden, die Autobahn BAB 10 im Süden und die Bahntrasse im Osten begrenzt.

Über die nördlich des Plangebiets verlaufende Wiltbergstraße, von der die Straße Am Sandhaus abzweigt, ist das Plangebiet an das Hauptverkehrsnetz angebunden. Richtung Westen wird die Wiltbergstraße zur Schönerlinder Chaussee und führt direkt auf die Bundesstraße B 109 (Berlin – Greifswald). Vorher kreuzt sie die das Plangebiet begrenzende Hobrechtsfelder Chaussee – die L 1135, die in südlicher Richtung zur Anschlussstelle an die BAB 114 sowie zur Berliner Innenstadt führt. Der Anschluss ist nicht voll ausgebaut und kann nur in Richtung der Innenstadt genutzt werden. 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. Als eine der wenigen Nord-Süd-Verbindungen zwischen Innenstadt und dem nördöstlichen Berliner Umland ist die Karower Chaussee dauerhaft stark ausgelastet.

Südlich des Plangebiets verläuft die BAB 10 in Ost-West-Richtung. Es besteht allerdings keine direkte Anschlussstelle im Ortsteil Buch. Im StEP Verkehr 2025 ist parallel zur Autobahn eine Ergänzungsstraße geplant (Verlängerung Max-Burghardt-Str. in Richtung Westen bis zur Hobrechtsfelder Chaussee), welche die Wiltbergstraße als Quervernetzung entlasten und den Verkehr Richtung Innenstadt besser verteilen soll. Die Planung wird nicht prioritär bearbeitet und es besteht noch keinen Realisierungshorizont. Die Trasse wird grobmaßstäblich, nachrichtlich übernommen.

Die das Plangebiet im Osten begrenzende Gleistrasse des S-, Regional- und Fernbahnverkehrs (Bahntrasse der Stettiner Bahn) bietet über den S-

Bahnhof Buch einen direkten Anschluss an die Innenstadt sowie nach Bernau in Brandenburg und weiter Richtung Norden.

Seit 2006 gilt in Berlin eine einheitliche Raumsystematik mit entsprechender statistischer Kennung: die „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“, die als räumliche Basis zur Ermittlung demografischer und sozialer Kennwerte und Bedarfszahlen für die soziale und grüne Infrastruktur dienen. Das Plangebiet liegt im Bezirk Pankow (03), im Prognoseraum Buch (0301), in der Bezirksregion Buch (030101) und im Planungsraum Bucher Forst (03010101).

1.1.2 Demographie

Pankow ist mit 403.446 Einwohner*innen (Stand 31. Dezember 2019, Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) der bevölkerungsreichste Bezirk Berlins und verzeichnet weiterhin einen starken Zuzug an neuen Bewohner*innen.
Mit Stand 30. Juni 2020 (Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, abgestimmter Datenpool) lebten in der Bezirksregion Buch (030101) 16.975 Einwohner*innen. Die Bevölkerung teilt sich nach Planungsräumen (PLR) folgendermaßen auf:

- PLR Bucher Forst (03010101): 4.247 EW (inkl. Entwurfsgebiet)
- PLR Buch (03010102): 12.505 EW (ca. Dreiviertel der Bevölkerung der Bezirksregion)
- PLR Lietzengraben (03010104): 223 EW

Der größte Teil der Bucher Bevölkerung lebt östlich der Bahntrasse. Entsprechend der aktuellen städtebaulichen Situation ist die Bevölkerung innerhalb des Entwurfsgebiets relativ gering und lebt hauptsächlich in den Wohngebieten nördlich der Wiltbergstraße.

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2030 ist in Relation zur bestehenden Bevölkerungszahl in der Bezirksregion Buch sehr hoch (+ rund 36%). Die vorliegende Bevölkerungsprognose aus der Standortuntersuchung der Revierstützpunkte Pankow (2017)[1] ermittelte einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs von insgesamt 5.405 Einwohner*innen in der Bezirksregion Buch (030101), 1.588 davon kurzfristig bis 2020. Über die Hälfte des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 wird laut Prognose im Planungsraum (PLR) Bucher Forst (03010101) erwartet: 3.176 Einwohner*innen, 226 davon kurzfristig bis 2020.
Im Abgleich mit realen Entwicklungen der Bevölkerungszahl lässt sich feststellen, dass seit dem 31. Dezember 2015 die Bevölkerung in der Bezirksregion Buch um 1.492 Einwohner*innen und im PLR Bucher Forst um 572 Einwohner*innen gestiegen ist. Dementsprechend liegt die Entwicklung in der Bezirksregion zunächst leicht unter der kurzfristigen Prognose. Für den PLR Bucher Forst wurde sie allerdings bereits über-

1 Bezirksamt Pankow von Berlin (2017): Standortuntersuchung bestehender Revierstützpunkte des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) und zusätzlicher Bedarf im Rahmen neuer Wohngebiete im Bezirk Pankow, S. 42

Altersgruppen	u6	06-u12	12-u18	18-u27	27-u35	35-u45	45-u55	55-u65	65-u75	75-u85	ü85	gesamt
PLR 01	376	376	271	160	288	538	787	574	576	326	283	4.247
PLR 02	884	884	771	647	1.145	1.488	1.705	1.249	1.453	1.252	1.388	12.505
PLR 04	12	12	18	17	22	21	51	57	19	6	0	223
PGR = BZR 01 insgesamt	**1.272**	**1.060**	**824**	**1.455**	**2.047**	**2.543**	**1.880**	**2.048**	**1.584**	**1.671**	**591**	**16.975**

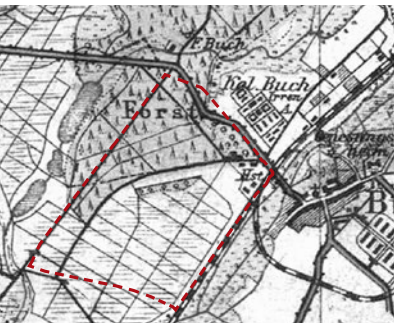
8 I Bevölkerung nach Altersgruppen und Planungsräumen Buchs, Stand 30.06.2020

schritten. Durch die Realisierung der Wohnbaupotentiale im Bereich des neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus ist ein weiterer Bevölkerungszuwachs von ca. 5.400 Einwohner*innen zu erwarten. Die 2017 formulierte Prognose wird demnach übertroffen.

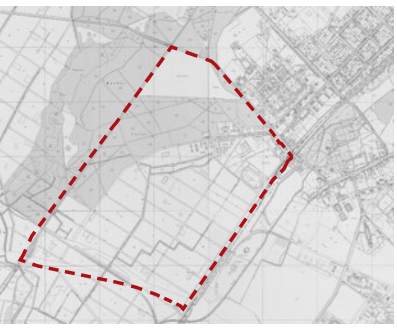
Altersstruktur[2]

Innerhalb der Bezirksregion Buch stellt sich die Aufteilung der verschiedenen Altersgruppen, gegliedert nach Planungsräumen, folgendermaßen dar: siehe Tabelle.

Innerhalb des PLR Bucher Forst (03010101) beträgt der Anteil der über 65-Jährigen rund 16%. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahren liegt mit Stand 30. Juni 2020 bei rund 19%, wobei die Altersgruppen „0 bis unter 6“ und „6 bis unter 12“ mit je rund 9 Prozent am stärksten vertreten sind.



5 I Buch 1910



6 I Buch 1972

7 I Buch 1989

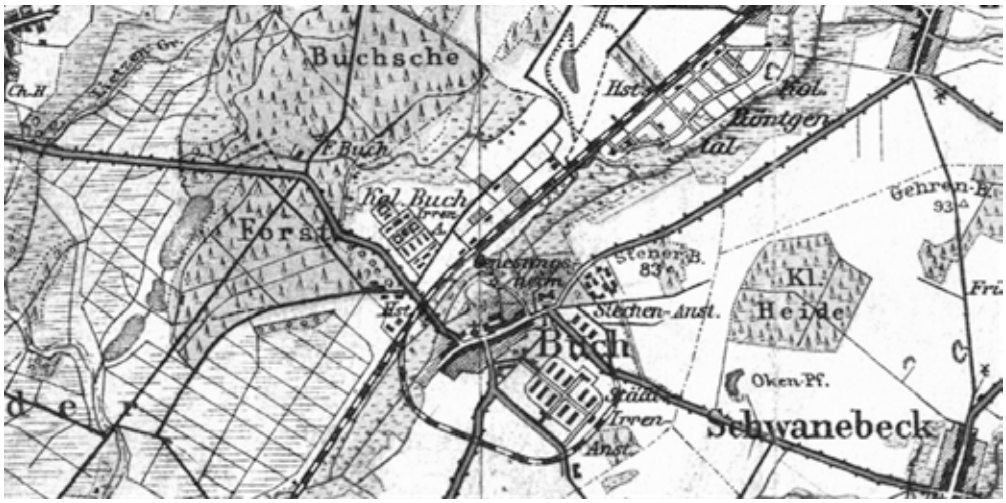
1.1.3 Historische Entwicklung[3,4]

Der Ortsteil Buch ist eher sukzessiv als konstant gewachsen und durch seine Lage außerhalb des Autobahnrings in die suburbanen bis dörflichen Strukturen des Brandenburger Umlands eingebunden. Die wichtigste Besonderheit bilden die verschiedenen historischen Krankenhaus-Komplexe vom Anfang des 19. Jahrhunderts, die jeweils in sich städtebaulich und architektonisch einheitlich sind. Hinzu kommen weitere medizinische Komplexe aus der Zeit der DDR wie der heutige Biotechnologie Campus Berlin-Buch.
Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist geprägt von Waldflächen und den heute brachliegenden Gebäudekomplexen des ehem., in den 1970er errichteten Krankenhauses des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) und des Regierungskrankenhauses der DDR. Bei der Wohnbebauung in der Umgebung herrscht ein starker Kontrast zwischen Gebieten mit Einfamilienhausbebauung und Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus aus DDR-Zeiten in Großtafelbauweise. Östlich des Untersuchungsgebiets liegt der Schlosspark Buch, der auf die Historie des Ortes mit seinem 1945 gesprengten Schloss verweist.

2 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, abgestimmter Datenpool, Stand 30.06.2020

3 Schlussbericht Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, 2014/2015, (S.11-12), Verf. Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin

4 Rahmenplan Buch Süd, 2020, (S.17-18), Verf. Büro für Stadtplanung, -forschung und –erneuerung, Berlin



9 I Buch 1910

Das landwirtschaftlich geprägte Dorf Buch wurde im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. Bis ins 20. Jahrhundert bildete der Gutshof das Zentrum des Ortes. Die schwierigen hygienischen Verhältnisse in Berlin Mitte des 19. Jahrhunderts in Folge der Industrialisierung und des massiven Bevölkerungszuwachses sowie der Anschluss an die Stettiner Bahn mit einem Haltepunkt 1879 führten zu einer starken Entwicklung Buchs.
Im Jahr 1898 wurden das Schloss, der Park, das Gut und Agrarflächen Buchs von der Stadt Berlin erworben. Nach dem Erwerb der Ländereien wurden auf den Flächen westlich der Bahntrasse Rieselfelder für die von James Hobrecht geplante Abwasserentsorgung angelegt.

Das Bevölkerungswachstum erhöhte den Bedarf an Schulplätzen. Ab 1903 wurde in mehreren Etappen die Grundschule Am Sandhaus in der Wiltbergstraße 37/ 39 gebaut. 1903 entstand ein erster Schulneubau auf dem Küsteracker nördlich des Bahnhofs und parallel zur Straße, der bis 1915 auf acht Klassenräume mit zwei Lehrerwohnungen anwuchs. 1932 wurde die Schule um ein großzügiges Gebäude ergänzt, welches neben Klassenräumen auch eine Turnhalle, eine Aula sowie eine Wohnung für den Hausmeister umfasste. Beide Schulgebäude werden von einem begrünten Vorplatz aus gemeinsam erschlossen. Sie stehen unter Denkmalschutz.

Zwischen 1909 und 1914 wurde das Bahnhofsgebäude durch die Architekten Schwartz, Cornelius und Lücking in Orientierung an die sachliche frühklassizistische Architektur der Zeit um 1900 errichtet[5]. Das Empfangsgebäude präsentiert sich einschließlich Treppenaufgang, Mittelbahnsteig, Eisenbahnbrücken und Stellwerk weitgehend vollständig in seiner historischen Form und steht unter Denkmalschutz.

Bis 1929 wurden verschiedene vom Berliner Stadtbaurat Ludwig Hoffmann entworfene Gebäudekomplexe in Buch errichtet, welche den Grundstein für den heutigen Medizin- und Biotechnologiestandort legten. In fünf großen Anlagen wurden Kliniken für Psychiatrie, Tuberkulosebehandlung und Alterskrankheiten errichtet. Die Krankenhausstadt war seinerzeit der größte und modernste Heilstandort Europas.

5 Quelle: Denkmaldatenbank Landesdenkmalamt Berlin, S-Bahnhof Berlin-Buch

10 I Grundschule Am Sandhaus

11 I Bahnhofsgebäude

12 I Buch 1926

13 I Krankenhaus der Staatssicherheit der DDR

14 I Krankenhaus Buch um 1930

Durch die Errichtung der Kliniken wuchs die Bevölkerung Buchs bis 1920 auf etwa 20.000 Menschen. In Folge der Entwicklung entstanden auch neue Wohnhäuser für die wachsende Bevölkerung, z.B. die Reihenhaussiedlung im Straßendreieck zwischen Karower Chaussee und Lindenberger Weg 1919 bis 1922.

Die Gebäude der Kliniken wurden im Krieg weitgehend verschont und beherbergen in Teilen bis heute medizinische Einrichtungen. In DDR-Zeiten blieb Buch ein wichtiger Standort für Medizin und Forschung, der weiter ausgebaut wurde. Wichtige Einrichtungen wie das Institut für Medizin und Biologie der Akademie der Wissenschaften der DDR auf dem Gelände des heutigen Campus Berlin-Buch sowie das Krankenhaus des MfS sowie das Regierungskrankenhaus und die Zentralapotheke hatten nördlich der Straße Am Sandhaus ihren Sitz. Bis in die 1990er Jahre nach dem Mauerfall stellte das Klinikum Buch den größten medizinischen Standort in Berlin dar.
Parallel zum Ausbau des Forschungsstandorts wurden ab den 1960er Jahren auch Großwohnsiedlungen in Großtafelbauweise mit den dazugehörigen Einrichtungen des Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur errichtet. Die Wohnbebauung ist geprägt durch den komplexen Wohnungsbau der DDR in Plattenbauweise, der den städtebaulichen Idealen der Moderne folgt. Der Großteil der DDR-Wohnsiedlung Buchs mit den Wohnkomplexen I bis IV entstand 1970-1990. Dabei wurde der Buch III genannte Wohnkomplex nördlich der ehemaligen Industriebahntrasse hauptsächlich zwischen 1971 bis 1980 errichtet und der südlich gelegene Buch IV zwischen 1981 und 1990. Buch IV wurde allerdings nie fertig gestellt, was im Luftbild sehr gut erkennbar ist. Schon zu DDR-Zeiten waren weitere Wohnkomplexe geplant, deren Bezeichnungen Buch IV und Buch V bis heute

15 I Buch im Jahr 1989, ohne Darstellung der Krankenhausgebäude

erhalten geblieben sind. Das Gebiet des Rahmenplans umfasst die Flächen des damals geplanten Komplexes Buch V.
Auffällig in der Kartendarstellung aus dem Jahr 1989 ist, dass die Gebäude der ehemaligen Krankenhäuser und der Zentralapotheke aus Gründen der Geheimhaltung nicht dargestellt wurden.

Das abrupte Ende der Bautätigkeit nach der politischen Wende 1990 erklärt den städtebaulich unfertigen Eindruck der Siedlung Buch IV. In den 1990er Jahren sollte die städtebauliche Entwicklung der Gebiete Buch IV und Buch V wiederaufgenommen werden. Den Überlegungen für die Entwicklung lag die Idee zugrunde, Buch als Archipel und die einzelnen Teile, u.a. Buch V, als eine der Inseln zu sehen. Die in sich abgeschlossenen Quartiere, die u.a. durch die Umnutzung ehemaliger Klinikareale eingebettet in die Landschaft entstanden, sind für Buch charakteristisch und durch die Nähe zu Grün und Wasser geprägt. 1992 wurde die Arbeitsgruppe für Stadtplanung, Jahn – Pfeiffer – Suhr, mit der Rahmenplanung für einen neuen Stadtteil beauftragt. In die weiteren Überlegungen wurden verschiedene Architektengruppen einbezogen und ein Baunutzungsplan vorgelegt. Auf dieser Grundlage sollte ab 1996 das Gebiet durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG Buch) und von verschiedenen Bauträger*innen umgesetzt werden[6].
In den folgenden Jahren kam es in Berlin zu einer Stagnation bzw. Rückgang des Bevölkerungswachstums und damit zum Einbruch der Nachfrage nach Wohnraum. Das Land Berlin zog sich aus der Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus zurück. Die Entwicklung des Teilgebiets Buch V wurde stufenweise bis auf eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern heruntergestuft und letztendlich eingestellt. Die bereits bis zur Bodenordnung weit vorangetriebenen Bebauungsplanverfahren wurden nicht mehr fortgeführt und bereits geschlossene städtebauliche Verträge zur Entwicklung des Quartiers durch ein Moratorium ausgesetzt.
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. Dazu ist sowohl die Neustrukturierung und Gestaltung öffentlicher Räume als auch die Optimierung der Wegeverknüpfungen in alle Bereiche Buchs für die weitere Entwicklung vorrangig. Bildungs- und Kultureinrichtungen des Ortsteils werden hier konzentriert und qualitativ weiterentwickelt.

16 I Rahmenplan Klinikstadt Buch 1994

6 Stadt Haus Wohnung, Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1995

2002 wurde der östliche Ortsteil Buch in das Stadtumbauprogramm aufgenommen, im Zuge der Aktualisierung des Stadtteilentwicklungskonzepts 2014/15[7] wurde das Umbaugebiet um die Flächen des Bereichs Am Sandhaus erweitert. Bereits umgesetzte Maßnahmen umfassen u.a. die Erneuerung der Fußwege, den Neubau eines Wohngebäudes für Migrant*innen usw. Zudem wird das Stadtumbaugebiet als attraktives Wohnquartier für unterschiedliche Alters- und Sozialgruppen gestärkt. Weitere Aussagen zu Zielen und Maßnahmen sind dem Kapitel 1.2.3 zu entnehmen.
Der Bereich der Brunnengalerie entlang der Karower Chaussee wird durch die Aufhebung des Status als Wasserschutzgebiet im Jahr 2009 perspektivisch neu geordnet.
Die historischen Krankenhauskomplexe des ehemaligen Klinikums Buch werden seit 1990 zum Wissenschaftsstandort Berlin-Buch mit circa 4.800 Beschäftigten und zu einem der wichtigsten Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandorte in Berlin- Brandenburg entwickelt.

1.1.4 Eigentumsverhältnisse

Der Darstellung der Grundstücks- und der Eigentumsverhältnisse liegen Daten des Liegenschaftskatasters/ -buchs zugrunde. Die Fläche des Rahmenplans umfasst knapp 190 ha, das Entwurfsgebiet ca. 39 ha. Circa 75% des gesamten Rahmenplangebietes sind im öffentlichen Besitz, die restlichen Flächen gehören verschiedenen privaten Eigentümer*innen (Gesellschaften sowie Einzeleigentümer*innen).
Die Grundstücksflächenverteilung innerhalb des Rahmenplangebiets gliedert sich wie folgt:
Es lassen sich ca. 59% dem Land Berlin (Liegenschaftsfond, Berliner Forsten), 14% dem Bezirk Pankow (Forsten, Gewässer, Straßenflächen) und ca. 2% landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (Howoge und WBG Lichtenberg) zuordnen.
Knapp 23 % der gesamten Flächen sind der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) Buch, die als Teil der GSW vom Land Berlin an die Deutsche Wohnen SE veräußert wurde, zugehörig und 1,9% anderen privaten Eigentümer*innen.
Die Lage am Stadtrand spiegelt sich im Zuschnitt der Grundstücke wider. Die Flurstücke sind mit Ausnahme der privaten Grundstücke im östlichen Abschnitt der Straße Am Sandhaus großflächig und nicht sehr dicht bebaut. In der Flurstückskarte ist die bei der Entwicklung Buch Vs bereits durchgeführte Bodenordnung deutlich zu erkennen.

Innerhalb des eigentlichen Entwurfsgebiets befinden sich 66% der Flächen im öffentlichen Besitz.

7 Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, Aktualisierung 2014/15, Dez. 2015, Schlussbericht, Planergemeinschaft Kohlbrenner e.G.

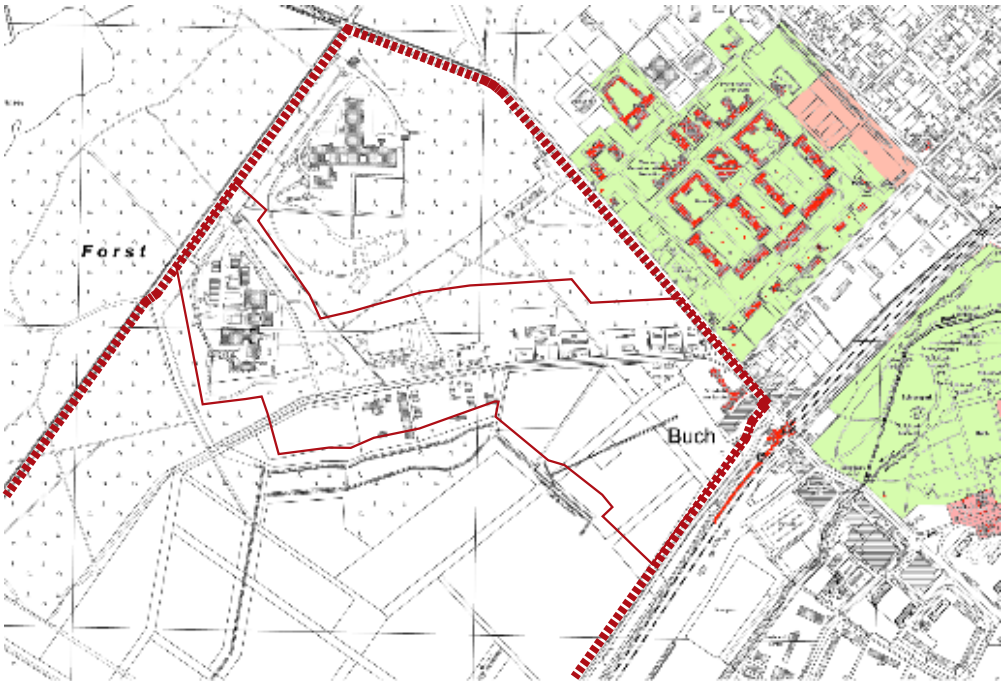
Analyseplan 1 I Eigentümer

- Land Berlin
- Liegenschaftsfonds Berlin
- Forsten
- Forsten/ Gewässer und Pankow
- Pankow
- HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg
- Stadtentwicklungsgesellschaft Buch (SEG Buch)
- Abgrenzung Entwurfsgebiet
- Abgrenzung Rahmenplan

1.1.5 Baustruktur und Städtebau

Denkmalschutz

Innerhalb der Abgrenzung des Rahmenplans Buch – Am Sandhaus befinden sich laut Denkmalkarte des Landes Berlin zwei Denkmale:



18 I Denkmalkarte Berlin

Die 4. Grundschule (13. Volksschule Buch), Denkmalnr. 09050173, Wiltbergstraße 37 und 39

Auszug aus der Denkmaldatenbank des Landes Berlin: „Beide Schulbauten zeigen in ihrer Architektur zwar verschiedene Stilauffassungen, sind aber gleichzeitig so aufeinander bezogen, dass sie trotz ihrer Unterschiede einen einheitlich wirkenden, von einem begrünten Vorplatz mit altem Baumbestand zusammengefassten Gebäudekomplex von großer städtebaulicher Dominanz bilden."

17 I 4. Grundschule (13. Volkshochschule Buch)

Der S-Bahnhof Berlin-Buch, Denkmalnr. 09085389, Wiltbergstraße
Auszug aus der Denkmaldatenbank des Landes Berlin: „Der 1916 eröffnete S-Bahnhof Buch, Wiltbergstraße, der sich mit Empfangsgebäude, Treppenaufgang, Mittelbahnsteig, Eisenbahnbrücken und Stellwerk weitgehend vollständig in seiner historischen Form präsentiert, stellt ein bedeutendes Zeugnis für die Entwicklung des märkischen Dorfes zur Berliner Krankenhausstadt dar, die ohne eine gute Verkehrsanbindung nicht möglich gewesen wäre. Zugleich ist die Station Beleg für die baulichen Veränderungen der 1842-43 eingerichteten Berlin-Stettiner Eisenbahnlinie, die erst 1879 einen Haltepunkt an dieser Stelle in Buch erhalten hatte."

19 I S-Bahnhof Buch

Unmittelbar angrenzend befindet sich im Norden das Ludwig-Hoffmann-Quartier, ein ehemaliger Klinikkomplex, der unter Nutzung der Anlage des ehem. Klinikums Buch, Örtlicher Bereich I (Obj.-Dok.-Nr. 09066166,T). zu einem Wohnquartier umgenutzt wurde. Die Gesamtanlage datiert aus den Jahren 1909 – 1914, wurde durch den Architekten und Stadtbaurat Ludwig Hoffmann entworfen und steht unter Denkmalschutz.

Nord-östlich der Bahntrasse schließt sich der ausgedehnte Schlosspark Buch (Denkmalnr. 09046057) an, der als Gartendenkmal gemeinsam mit den Bauten des Schlosses und weiteren Einzeldenkmalen unter Schutz steht. Der Park datiert aus den Jahren 1670 – 1672 und wurde in den folgenden Jahrhunderten um- und weitergebaut. Die Denkmaldatenbank des Landes Berlin kommentiert die Anlage folgendermaßen: „Der Schlosspark in Buch ist eine Gartenanlage von herausragender gartengeschichtlicher Bedeutung, da er in einer selten guten Überlieferung die Einflüsse der holländischen Gartenkunst in Berlin und der Mark Brandenburg zeigt. Darüber hinaus stellt er sich heute als eine Synthese aus verschiedenen Gestaltungsphasen dar, wobei neben den Elementen des Holländischen Gartens insbesondere noch wesentliche Passagen der landschaftlichen Gartenkunst aus der Zeit des 18. und 19. Jahrhunderts sowie aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bewahrt sind."

21 I Städtebauliche Dichte – Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), 2019

Städtebauliche Dichte

Die städtebauliche Dichte wird anhand der Kennzahlen zur Grund- und Geschossflächenzahl dargestellt. Entsprechend der vorhandenen Situation mit einer geringen Bebauung liegt die jeweils grundstücks- bzw. teilflächenbezogene Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Gebiets des Rahmenplans bei 0,1 bis unter 0,2 (Ausnahme Bereich des ehem. Regierungskrankenhauses), die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,05 bis unter 0,6; auch hier bildet der Bereich des ehem. Regierungskrankenhauses und das Schwesterwohnheim an der Wiltbergstraße eine Ausnahme mit höheren Werten im Bereich 0,8 bis unter 1,0.
In der unmittelbar angrenzenden Umgebung liegen im Norden die gleichen GRZ-Werte vor, die GFZ-Zahlen liegen durchgängig bei 0,2 bis unter 0,4.
Süd-östlich der Bahntrasse liegen die GRZ-Werte zwischen 0,1 bis unter 0,5, entlang der Wiltbergstraße ab dem S-Bahnhof bis zu unter 0,6. Die GFZ-Werte steigen bis unter 2,0 in den zentralen Bereichen des Wohnquartiers Buch-Süd.

Der Schwarzplan zeigt deutlich die Flächen, die gänzlich frei von Bebauung sind und hauptsächlich landschaftlich bzw. landwirtschaftlich genutzt sind.

20 I Schwarzplan

Gebäudetypologien

Die innerhalb des Rahmenplangebiets vorgefundenen Gebäudetypologien sind heterogen. Es finden sich sowohl freistehende Mehrfamilienhäuser als auch Gebäude in Großtafelbauweise sowie Nebengebäude, Garagen und sonstige Gebäude.
Detaillierte Angaben zu den einzelnen Bauten sind im Abschnitt 1.1.7 Gebäudebestand dargestellt.

Analyseplan 2 I Gebäudehöhen

Wohnen - Geschosswohnungsbau

mind. IV Geschosse

mind. IX Geschosse

Abgrenzung Entwurfsgebiet

Abgrenzung Rahmenplan

1.1.6 Nutzungen

Wohnen

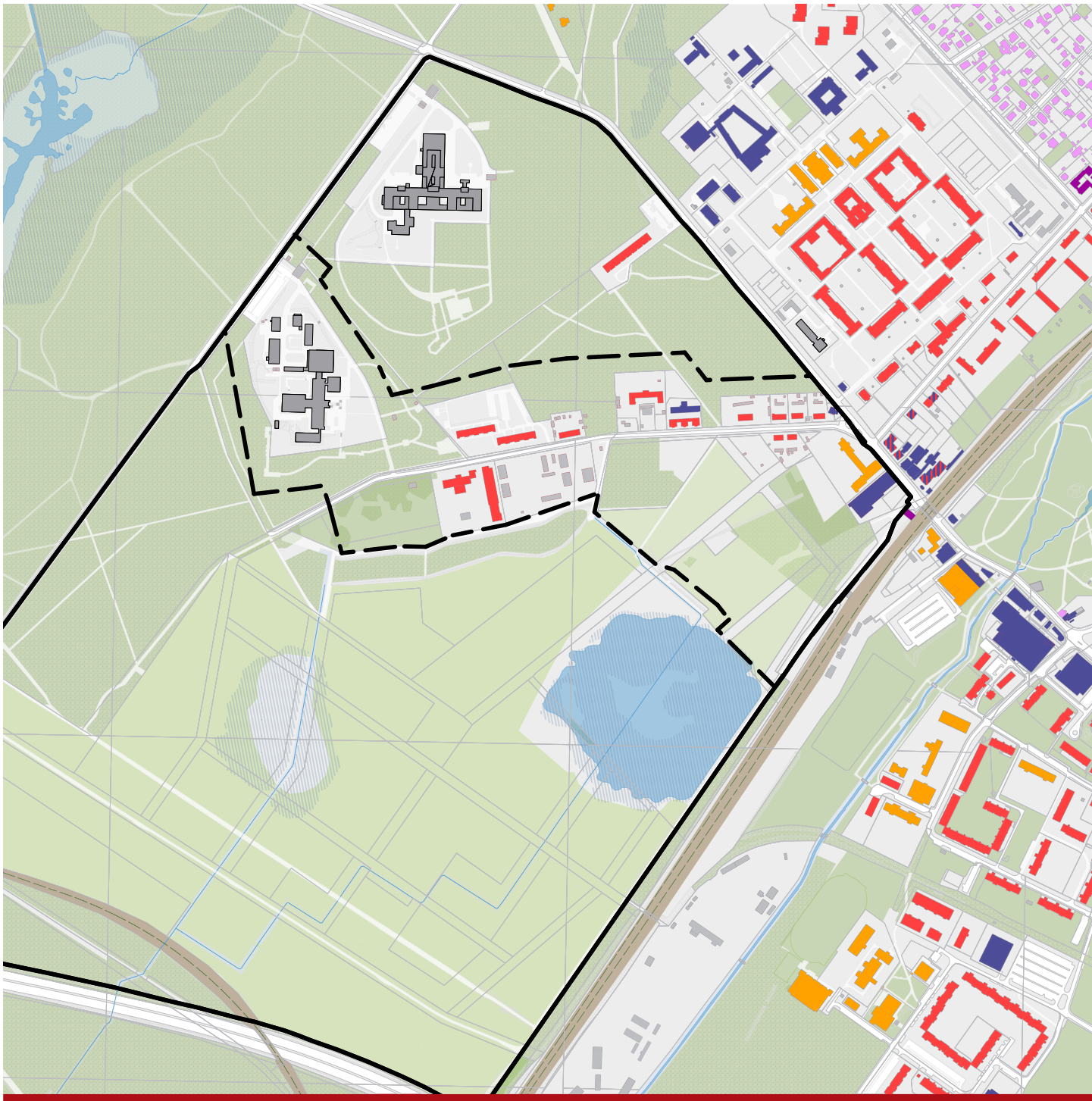
Die Wohnnutzung im Plangebiet beschränkt sich auf Gebäude entlang der Straße Am Sandhaus. Hier stehen vor allem Mehrfamilienhäuser der 1950er Jahre aber auch Zeilenbauten der 1980er Jahre. Im gesamten Gebiet gibt es ca. 270 Wohneinheiten (eigene Erhebung bei Vor-Ort-Begehungen). An der Wiltbergstraße steht außerhalb des Entwurfsgebietes ein größerer einzelner Zeilenbau der 1970er Jahre mit circa 80 Wohneinheiten, der als ehemaliges Wohnheim für Pflegekräfte der benachbarten Krankenhäuser diente.

Das Gebäude Am Sandhaus 31 (ehem. Zentralapotheke) wird aktuell als Übergangswohnheim für Männer mit ca. 260 Bewohnenden genutzt.

In der Bezirksregion Buch befinden sich nach den Ergebnissen des bezirklichen Wohnbaukonzepts[8] große Potenzialflächen für den Wohnungsneubau. Das Konsenspotenzial bis 2030 beinhaltet WoFIS-Konsensflächen, Ergänzungsstandorte und Nachverdichtungspotenziale der 1950-80er Jahre-Siedlungen und beträgt lt. Wohnbaukonzept 3.528 WE. Innerhalb des Rahmenplangebiets liegen die WoFIS-Konsensflächen mit den Nr. WO301_004 (Potenziale entlang der Straße Am Sandhaus) sowie WO301_002 (ehem. Krankenhausstandorte).

Für die städtebauliche Entwurfsaufgabe wird die Zahl von (im Mittel) 2.700 neuen Wohneinheiten für das Planungsgebiet zugrunde gelegt. Aus dieser Zahl resultiert ein Bevölkerungszuwachs von zwei Einwohner*innen (EW) pro Wohneinheit, Gesamtzahl 5.400 neue Einwohner*innen.

8 Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, Stand April 2016, Verf. Machleidt GmbH Städtebau und Stadtplanung, Berlin



Analyseplan 3 I Nutzungen

Nutzungen:

- Wohnen - Geschosswohnungsbau
- Wohnen - Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser
- Mischnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Soziale Infrastruktur
- Kulturelle/ Sonstige Sondernutzung
- Leerstand
- Nebengebäude
- Abgrenzung Entwurfsgebiet
- Abgrenzung Rahmenplan

22 I Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese und Naturerfahrungsraum Buch „Wilde Welt“

Soziale und Grüne Infrastruktur[9]

Bestandssituation

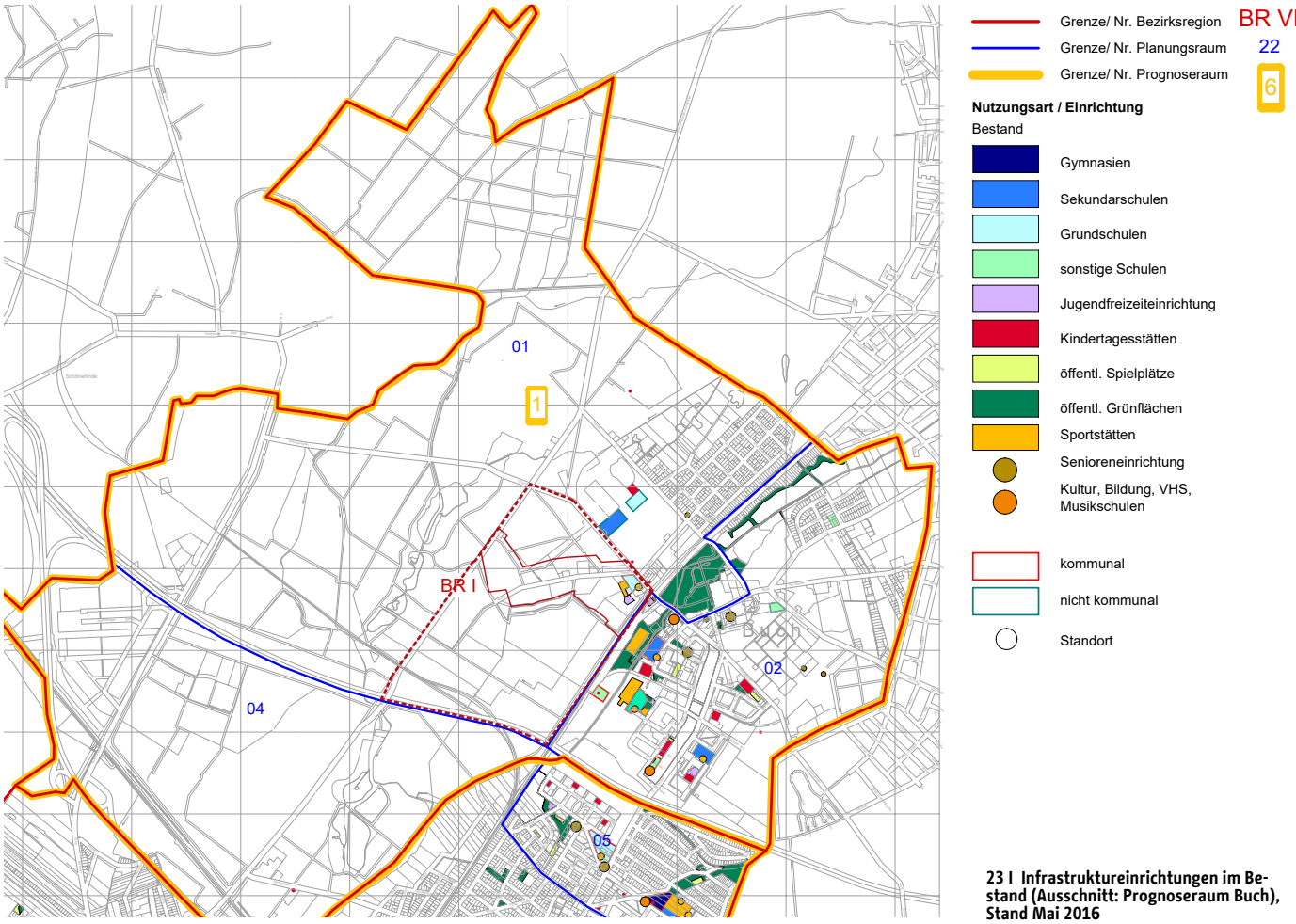
Innerhalb des Gebiets bündeln sich die Angebote im Nordosten im Bereich des S-Bahnhofs Buch. Hier liegt die öffentliche zweieinhab- bis dreizügige Grundschule Am Sandhaus. Des Weiteren befinden sich um die Grundschule ein zur Schule gehörender Sportplatz sowie der Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moorwiese als pädagogisch betreuter Spielplatz mit Jugendfreizeiteinrichtung und die „Wilde Welt“ des Naturerfahrungsraums (NER) Buch als Bildungs- und Kultureinrichtung. Die Betreuung beider Einrichtungen erfolgt durch denselben Träger, die Fördermittelbindung für den NER läuft bis zum Jahr 2039.

Im nördlich angrenzenden Ludwig-Hoffmann-Quartier befindet sich die private Montessori-Gemeinschaftsschule Berlin-Buch des KARUNA e.V. (ISS) und die private evangelische (Grund)schule Buch. Darüber hinaus sind hier drei Kindertagesstätten sowie eine Seniorenеinrichtung zu finden.

Der Prognoseraum Buch (0301) besitzt in allen Kategorien – siedlungsnahe Grünflächen, gedeckte und ungedeckte Sportflächen – eine gute Ausstattung, die teilweise geeignet ist, weitere Bedarfe abzudecken. Als siedlungsnahe Grünfläche wird der Schlosspark Buch angerechnet, der in Ausdehnung, Lage, Ausstattung und Anbindung ausgezeichnete Bedingungen bietet. Unmittelbar an das Ortsteilzentrum Buch angrenzend dient er sowohl dem kurzen Aufenthalt als auch der Naherholung. Die gedeckten Sportflächen weisen insgesamt 4 Schulsporthallen auf, die auch dem Vereinssport zur Verfügung stehen. Ungedeckte Sportflächen stehen in unterschiedlicher Größe zur Verfügung: 4 Kleinspielfelder, 2 Großspielfelder, mehrere Sprung-, Lauf- und Kugelstoßanlagen. Außerdem sind 2 Tennisplätze, eine Schwimmhalle und eine Skateanlage im Prognoseraum 1 vorhanden. Des Weiteren tragen die großen Waldbestände erheblich zur Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen bei der Entwicklung des Neuen Stadtquartiers bei.
Während die Versorgung mit Kita- und Jugendfreizeitplätzen im Zusammenhang mit den derzeitigen Bevölkerungszahlen als gut und sehr gut bewertet wird, ist die Situation der öffentlichen Spielplätze mit einem Versorgungsgrad von 51,3 % unzureichend. Dem gegenüber ist die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen aufgrund der umliegenden großen öffentlichen Grünbereiche überdurchschnittlich gut (116 %).

In der Bezirksregion I gibt es zwei Einrichtungen für Senior*innen. In dieser Bezirksregion sind 23,4% der Wohnbevölkerung über 65 Jahre alt, so dass von einem erhöhten und steigenden Nachfragebedarf an Seniorenfreizeitstätten ausgegangen werden muss. Alle übrigen Infrastruktureinrichtungen (Sport, Kultur und siedlungsnahe Grünflächen) werden auf der Ebene der Prognoseräume bzw. des Bezirkes bewertet. Zusätzliche Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur entstehen durch die Umsetzung der Wohnbaupotenziale im Entwurfsgebiet. Folgende Ansätze zur Deckung der entstehenden Bedarfe im Entwurfsgebiet liegen vor:

9 Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, Bezirk Pankow von Berlin, Stand Mai 2016, Verf. Planungsgruppe Werkstadt Berlin



23 I Infrastruktureinrichtungen im Bestand (Ausschnitt: Prognoseraum Buch), Stand Mai 2016

Bedarfe Soziale und Grüne Infrastruktur	**EW neu 5.400**
Bedarf Kitaplätze (nach Berliner Modell 7% der EW, davon 70%); 20m² Grundfläche pro Platz	*265*
Bedarf Grundschulplätze (nach Berliner Modell 6% der EW, davon 90%)	*292*
Bedarf Plätze Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)[10]	*123*
Bedarf ungedeckte Sportanlagen (1,47m²/EW)	*7.938 m²*
Bedarf gedeckte Sportanlagen (0,20m²/EW)	*1.080 m²*
Bedarf öffentliche Spielplatzfläche netto (1m²/EW) / Bedarf öffentliche Spielplatzfläche brutto (1,5m²/EW)	*5.400 m²/ 8.100 m²*
Bedarf öffentliche Grünanlagen wohnungsnah (6m²/EW)	*32.400 m²*
Bedarf öffentliche Grünanlagen siedlungsnah (7m²/EW)	*37.800 m²*

10 Bedarf an Plätzen in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen durch die Wohnbebauung im Zuge des Rahmenplans Buch (Am Sandhaus) und der Bebauung Buch IV, Jugendamt Pankow, Stand 17.12.2020

Kindertagesstätten

Durch den Bevölkerungszuwachs wird der Neubau von zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 265 Plätzen (je ca. 140) im neuen Stadtquartier erforderlich. Die Kitas sollen auf eigenen Grundstücken errichtet werden. Eine Versorgung mit zusätzlichen Plätzen in Kindertagesstätten ist bereits jetzt durch eine Kapazitätserweiterung am Standort Friedrich-Richter-Straße 8-10 mit ca. 90 Plätzen geplant. Im Ludwig-Hoffmann-Quartier wird eine neue Kita geschaffen. Zusätzlich zum bereits für Buch prognostizierten Platzbedarf wird sich ein kurzfristiger Bedarf aus der Flüchtlingsunterkunft an der Karower Chaussee für schätzungsweise 50 - 100 Kinder ergeben.
Weitere Aussagen zu einer bereits geplanten und gesicherten Kapazitätserweiterung in bestehenden Kitas können aktuell nicht getroffen werden.

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)

Laut Aussage des Jugendamts Pankow – Jugendhilfeplanung, Stand 17.12.2020, ergibt sich für die beiden neuen Wohngebiete Am Sandhaus und Wohnungsneubauvorhaben im Bereich Buch IV ein Bevölkerungsanstieg von insgesamt 6.700 Einwohner*innen und damit ein rechnerischer Bedarf an 123 JFE-Plätzen für die Kinder und Jugendlichen der beiden neuen Wohngebiete. Für die Bezirksregion I (Buch) erhöht sich damit der Bedarf von derzeit 280 Plätzen auf 403 Plätze. In der BZR I sind derzeit drei im Rahmen des § 11 SGB VIII bezirklich finanzierte Einrichtungen angesiedelt: Kinderclub „Der Würfel“ (150 Plätze), Abenteuer- und Archäologiespielplatz „Moorwiese“ (56 Plätze) und Jugendfreizeitstätte „Der Alte“: (236 Plätze). Zudem existiert eine durch die SenBJF finanzierte Einrichtung (SportJugendClub Buch) mit 180 Plätzen.
Insgesamt stehen im Bestand 622 Plätze in der Bezirksregion I (Buch) zur Verfügung. Der jetzige und der aus den Neubauvorhaben zu erwartende Bedarf von perspektivisch insgesamt 403 Plätzen kann daher in der BZR I aus dem Bestand heraus gedeckt werden.
Auch in der Gesamtbetrachtung der Versorgungsregion Nord (BZR I und IV – Karow) kann der zu erwartende Bedarf durch das neue Wohngebiet aus dem Bestand heraus gedeckt werden.
Zusätzliche Angebote müssen daher in der weiteren Planung des neuen Stadtquartiers Am Sandhaus nicht entwickelt werden.

Schulen

Aufgrund der prognostizierten Entwicklung werden in der Bezirksregion I neben der Erweiterung bestehender Schulen ein neuer Grundschulstandort und die Neugründung von einer Sekundarschule geprüft.
Im Grundschulbereich ist vorgesehen, den ehem. Schulstandort der Montessori-Schule an der Karower Chaussee 97 als Grundschulstandort wieder zu aktivieren.
Der ehem. Schulstandort Wiltbergstr. 29G soll als Integrierte Sekundarschule wieder in Betrieb genommen werden.[11]
Nach Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow soll innerhalb des Entwurfsgebiets eine vierzügige Grundschule neu errichtet werden, welche bereits bestehende Bedarfe aus dem Umfeld decken kann. Eine bisher angedachte Erweiterung der bestehenden Grundschule Am Sandhaus wird daher nicht weiterverfolgt.[12]

11 Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, Bezirk Pankow von Berlin, Stand Mai 2016, Verf. Planungsgruppe Werkstadt Berlin

12 Abstimmung mit Schul-/ Sportamt und KIS BA Pankow am 02.11.2020

Seniorenfreizeiteinrichtungen
Der Bestand an Seniorenfreizeitstätten ist mit der Entwicklung der Wohnbauflächen um ein bis zwei Einrichtungen in der Bezirksregion zu erweitern.

Öffentliche Spielplätze
Die Deckung der Bedarfe an öffentlichen Spielplätzen ist aufgrund der großen Defizite im Bestand eine wichtige Aufgabe (Versorgungsgrad ca. 51% lt. Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur). Mit dem ISEK Buch[13] für den östlichen Teil des Fördergebietes wurden hierfür Maßnahmen festgelegt und können teilweise im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau / Nachhaltige Erneuerung realisiert werden (s. Kap. 1.2.3).

BENN Buch
In Buch besteht ein Standort des Förderprogramms BENN (Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften), geführt durch den gemeinnützigen Träger Albatros gGmbH. Ziel ist es, zwischen den Unterkünften für Geflüchtete und der Nachbarschaft Brücken zu schlagen, Beteiligungsprozesse anzustoßen und ehrenamtliches Engagement zu fördern. Das BENN-Team führt ein Stadtteilbüro im Bucher Bürgerhaus.

Gewerbe, Handel und Nahversorgung

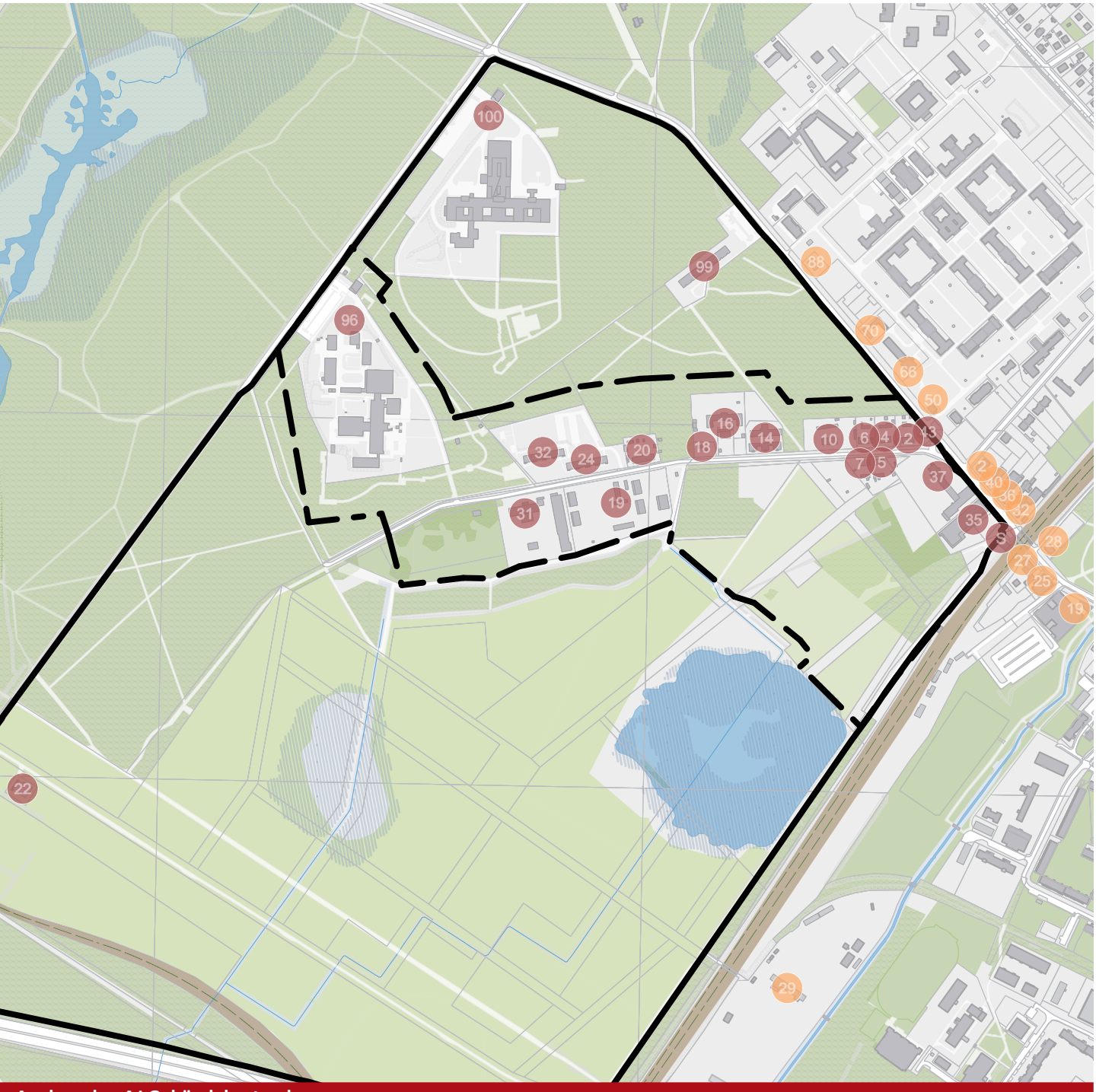
Entsprechend der städtebaulichen Situation ist der Besatz an Einzelhandels- und Gewerbeangeboten innerhalb des Rahmenplangebiets im Wesentlichen auf den unmittelbaren Bereich am S-Bahnhof begrenzt.
Am S-Bahnhof Buch befindet sich ein Einzelhandelsstandort mit insgesamt drei Gewerbeeinheiten (Hauptmieter*in Netto-Marken-Discount und Kik sowie dazugehörige Stellplatzanlage), im Einmündungsbereich der Straße Am Sandhaus zur Wiltbergstraße ist in einem freistehenden Gebäude ein Dienstleistungsangebot (Friseursalon) untergebracht. An der Straße Am Sandhaus gibt es nur vereinzelt Dienstleistungsangebote, wie z.B. Physiotherapie.

Unmittelbar an das Gebiet des neuen Stadtquartiers angrenzend befinden sich in der Wiltbergstraße weitere Einzelhandelsangebote. Östlich der S-Bahntrasse schließt das Ortsteilzentrum Buch mit vielfältigen Angeboten an.

Im Vergleich mit südlicher gelegenen Ortsteilen des Bezirks ist die Orientierung der Lebensmittelgeschäfte auf Kund*innen, die mit dem Auto Einkaufen fahren, höher in Buch. Entsprechend werden größere Stellplatzflächen an den Standorten vorgehalten.

13 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, Aktualisierung 2014/2015, Schlussbericht, Verf. Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin

1.1.7 Gebäudebestand



Analyseplan 4 I Gebäudebestand

1 Gebäude/ Hausnummer innerhalb des Gebiets

2 Gebäude/ Hausnummer außerhalb des Gebiets

Abgrenzung Entwurfsgebiet

Abgrenzung Rahmenplan

Wiltbergstraße 35

- Art und Alter der Bebauung:
  Flachbau der 2000er Jahre
- Erschließung:
  über den Parkplatz
- Nutzung:
  Einzelhandel
- Geschosse: 1
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen:
  3 große Gewerbeeinheiten
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum:
  großer Parkplatz

Besonderheiten:
Nähe zum Bahnhof, angrenzend an Abenteuerspielplatz Moorwiese

Wiltbergstraße 37
Grundschule Am Sandhaus

- Art und Alter der Bebauung:
  Sonderbau (Backsteingebäude) der 1930er Jahre
- Erschließung:
  An der Hauptstraße, über den „Vorgarten“- rückseitig über den Schulhof
- Nutzung:
  Schulgebäude
- Geschosse: 2-4
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen:
  ca. 400 Schüler, 30 Lehrer
- Sanierungszustand: mittel
- Freiraum:
  Grüne Vorzone, teilweise entsiegelter Schulhof mit Spielplatz, Sportplatz, sowie einem Parkplatz

Besonderheiten:
Denkmal; großer Schulhof

Wiltbergstraße 43

- Art und Alter der Bebauung:
  freistehendes Haus der 2000er Jahre
- Erschließung:
  An der Hauptstraße, zurück gesetzt
- Nutzung:
  Dienstleistung (Friseur)
- Geschosse: 1
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  1 Gewerbeeinheit
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum:
  gestalteter kleiner Vorgarten, bis auf Zugang (über Treppe/Rampe) unversiegelt

Besonderheiten:
Neubau in Einfamilienhausform ausschließlich für Friseurladen errichtet

Wiltbergstraße 99

- Art und Alter der Bebauung:
  Zeilenbauweise der 1970er/80er Jahre
- Erschließung:
  Stichstraße
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 5
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  80 WE
- Sanierungszustand: mittel
- Freiraum:
  teilweise gestaltetes Abstandsgrün/Vorgärten,
  direkter Übergang zur Waldfläche, großer Parkplatz

Besonderheiten:
Spielplatz, direkte Zugänge zum Wald

Am Sandhaus 2

- Art und Alter der Bebauung:
  Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1950er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 2+
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  8-12 WE
- Sanierungszustand: schlecht
- Freiraum:
  teilweise gestalteter Vorgarten, rückseitiger Erschließungshof ungestaltet

Besonderheiten:
Anschlusshaus/Stromhäuschen auf der Parzelle

Am Sandhaus 4

- Art und Alter der Bebauung:
  Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1950er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 2+
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  8-12 WE
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum:
  gestalteter Vorgarten, große Wiese auf rückseitigem Erschließungshof

Besonderheiten:
saniert

Am Sandhaus 5

- Art und Alter der Bebauung:
  Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1950er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig, über Hinterhof
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 2+
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  6-10 WE
- Sanierungszustand: schlecht
- Freiraum:
  große gemeinsamer Hinterhof mit Nummer 7, Wiese

Besonderheiten:
durch Bäume abgeschirmt

Am Sandhaus 6

- Art und Alter der Bebauung:
  Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1950er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 1-2+
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  8-12 WE
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum:
  gestalteter Vorgarten, gestalteter rückseitiger Hof

Besonderheiten:
Anbau unterscheidet das Gebäude von Nachbarhäusern

Am Sandhaus 7

- Art und Alter der Bebauung:
  Mehrfamilienhaus aus der Mitte der 1950er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig, über Hinterhof
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 2+
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  6-10 WE
- Sanierungszustand: schlecht
- Freiraum:
  große gemeinsamer Hinterhof mit Nummer 5, Wiese

Besonderheiten:
Holzzaun (nicht durchgängig)

Am Sandhaus 10

- Art und Alter der Bebauung:
  Backsteingebäude des 19. Jahrhunderts
- Erschließung:
  Hauptstraße über den Vorgarten
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 3
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  2 WE
- Sanierungszustand: sehr gut
- Freiraum:
  großer Hinterhof, gestalteter Vorgarten

Besonderheiten:
Sehr große WE, Spielplatz, Teil der alten Sandhäuser (andere in den 1970ern zurückgebaut), Alte Schuppen erhalten

Am Sandhaus 14

- Art und Alter der Bebauung: Geschosswohnungsbau der 2010er Jahre
- Erschließung: Stichstraße
- Nutzung: Wohnbebauung, Dienstleistung (Physiotherapie), Gewerbe (Hinterof)
- Geschosse: 3
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: 18 WE (davon eine Einheit Pysiotherapie)
- Sanierungszustand: sehr gut
- Freiraum: vorne private Gärten, hinten gemeinschaftliches Grün, Gewerbe

Besonderheiten:
Neubau ersetzte 2017 Gewerbebaracke

Am Sandhaus 16

- Art und Alter der Bebauung: Konglomerat: Altes Bauernhaus, umgebaut zu mehreren WE; Einfamilienhaus, Schuppen (Anfang 20. Jahrhundert)
- Erschließung: Hof, Einfamilienhaus über HS
- Nutzung: Wohnbebauung
- Geschosse: 1-2
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: 8 WE
- Sanierungszustand: mittel
- Freiraum: große private Gärten, versiegelter Erschließungshof

Besonderheiten:
Gärten mit Zugängen zum Wald, „Schnitter Baracken“, während des 1. Weltkrieges Polizeistandort

Am Sandhaus 18

- Art und Alter der Bebauung:
  Nebengebäude der 1960er Jahre
- Erschließung:
  Hauptstraße
- Nutzung:
  Leerstand
- Geschosse: 1
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen: 0
- Sanierungszustand: ruinös
- Freiraum:
  verwildert

Besonderheiten:
-

Am Sandhaus 19

- Art und Alter der Bebauung:
  Lagerhallen/ landwirtschaflicher
  Betrieb der 1960er Jahre
- Erschließung:
  Zufahrt über Hauptstraße
- Nutzung:
  teilweise verpachtet, Leerstand
- Geschosse: 1
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen:
  10 verschiedene Hallen
- Sanierungszustand: ruinös
- Freiraum:
  Grundstück größtenteils versie-
  gelt, verwildert

Besonderheiten:
große versiegelte Flächen

Am Sandhaus 20-22

- Art und Alter der Bebauung: Zeilenbauweise der 1950er/ 60er Jahre
- Erschließung: Über den Hinterhof
- Nutzung: Wohnbebauung
- Geschosse: 2
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: 12 WE
- Sanierungszustand: schlecht
- Freiraum: teilweise gestalteter Vorgarten, Hinterhof bis auf Erschließungsweg unversiegelt

Besonderheiten:
Vielen kleine Schuppen/Lauben

Am Sandhaus 24-30

- Art und Alter der Bebauung: Zeilenbauweise der 1980er Jahre
- Erschließung: rückseitig, über den Hinterhof, Zugang von Hauptstraße
- Nutzung: Wohnbebauung
- Geschosse: 6
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: 56 WE
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum: Abstandsgrün vorne (Wiese), gemeinsamer Hinterhof mit 32-38 sehr großzügig: mit großem Parkplatz, Wäscheständern, Spielplatz, Skatepark, Spielwiese

Besonderheiten:
Zugänge vom Grundstück zum Wald

Am Sandhaus 31

- Art und Alter der Bebauung:
  Zeilenbauweise der 1980er/90er Jahre, Flachbau
- Erschließung:
  Hauptstraße, Ringerschließung um die Zeile, Stichstraße Gewerbe
- Nutzung:
  Wohnen, Gewerbe
- Geschosse: 5
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  261 Einwohner, 1 Gewerbebetrieb
- Sanierungszustand: mittel-schlecht
- Freiraum:
  Vorzone mit Rasen, ungestaltete Grünfläche mit Lagerhalle hinter dem Haus, Parkplatz vorhanden

Besonderheiten:
Pförtnerhaus; Übergangswohnheim für Männer (ehemalige Zentralapotheke des Klinikums Buch)

Am Sandhaus 32-38

- Art und Alter der Bebauung:
  Zeilenbauweise der 1980er Jahre
- Erschließung:
  rückseitig (über den Hinterhof), Zugang von Hauptstraße
- Nutzung:
  Wohnbebauung
- Geschosse: 6
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen:
  56 WE
- Sanierungszustand: gut
- Freiraum:
  breites Abstandsgrün, Hinterhof mit 24-30 sehr großzügig: großer Parkplatz, Wäscheständern, Spielplatz, Skatepark, Spielwiese

Besonderheiten:
Übergang vom Grundstück zum Wald

Hobrechtsfelder Chaussee 22

- Art und Alter der Bebauung:
  Sonderbau der 1990/2000er Jahre
- Erschließung:
  asphaltierter Feldweg
- Nutzung:
  Umspannwerk
- Geschosse: 1-2
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen:
  -
- Sanierungszustand: mittel
- Freiraum:
  Parzelle als versiegelte Fläche im Landschaftsbereich

Besonderheiten:
Strommast neben dem Grundstück

Hobrechtsfelder Chaussee 96-98 ehemaliges Krankenhaus der Staatssicherheit

- Art und Alter der Bebauung:
  Zeilenbauweise der 1970er/80er Jahre
- Erschließung:
  Stichstraße im Wald
- Nutzung:
  Leerstand
- Geschosse: 1-8
- Wohneinheiten (WE) /
  andere Kennzahlen:
  damals: 300 Betten, 650 Mitarbeiter, 10 Krankenwagen
- Sanierungszustand: ruinös
- Freiraum:
  versteckt im Wald

Besonderheiten:
Bebauung erst einige Jahre nach Errichtung auf Stadtplan abgebildet

Hobrechtsfelder Chaussee 100 ehemaliges Regierungskrankenhaus

- Art und Alter der Bebauung: Zeilenbauweise der 1970er/80er Jahre
- Erschließung: Stichstraße im Wald
- Nutzung: Leerstand
- Geschosse: 1-6
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: Leerstand seit 2007
- Sanierungszustand: ruinös
- Freiraum: versteckt im Wald

Besonderheiten:
Bebauung erst einige Jahre nach Errichtung auf Stadtplan abgebildet

S-Bahnhof Buch

- Art und Alter der Bebauung: Sonderbau Ende des 19. Jahrhunderts
- Erschließung: mehrseitig
- Nutzung: Bahnhof
- Geschosse: 2
- Wohneinheiten (WE) / andere Kennzahlen: S2: im 10 Minuten-Takt
- Sanierungszustand: mittel
- Freiraum: Bahnhofsvorplätze

Besonderheiten:
Denkmal inkl. Empfangsgebäude, Treppenaufgang, Mittelbahnsteig, Eisenbahnbrücke und Stellwerk; nördlicher Zugang nur auf Westseite, viele Fahrradstellplätze

24 I Wiltbergstraße 19, Nahversorgungszentrum, Stadtteilbibliothek

25 I Wiltbergstraße

Nahversorgung

- Wiltbergstraße 19: Stadtteilbibliothek, Einzelhandel, mobile Gastronomiestände
- Sanierungszustand: gut - sehr gut
- Gebäudeteile bilden Vorplatz mit Fußgängerzone aus
- Fußgängerzone führt weiter über die Panke zum Fachmarktzentrum, Parkdeck vorhanden
- Wiltbergstraße 25 Neubau eines Ärztehauses mit zwei Gewerbeeinheiten im EG
- Bisher zwei Arztpraxen, ein Bäcker, sowie ein Sanitätshaus

26 I Wiltbergstraße 25, Ärztezentrum

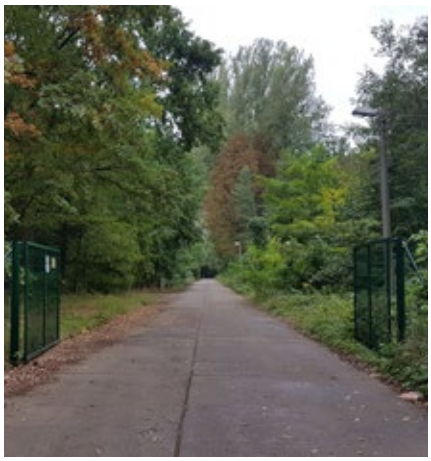
Soziale Infrastruktur

- Wiltbergstraße 27: Sonderbau auf der Grundlage einer rund 125 Jahre alten ehemaligen Ausflugsgaststätte
- Jugendfreizeiteinrichtung mit knapp 1000 m2
- grüner Vorbereich, kleiner Platz mit Baum vor zweitem Eingang; versiegelter großzügiger Hinterhof mit Bolzplatz
- 2010 energetisch saniert und erneuert

- Wiltbergstraße 29G: Zugang über Unterführung nahe Moorlinse Wiltbergstraße
- DDR-Schultypengebäude „SK Berlin“ bis 2008 genutzt; heute Leerstand
- Bundesanstalt Technisches Hilfswerk liegt auf der selben Parzelle

27 I Wiltbergstraße 27, Jugendfreizeiteinrichtung „Der Alte“

28 I Wiltbergstraße 28, Zahnarzt



29 I Wiltbergstraße 29G, links: Zugang Bundesanstalt Technisches Hilfswerk, rechts: ehemalige Schule

30 I Bahnhof Unterführung

31 I Wiltbergstraße 38, 40, gründerzeitliche Bebauung

32 I Wiltbergstraße 34-36, modernisierte Gründerzeitbebauung mit Dienstleistern

Gründerzeitliche Bebauung um den S-Bahnhof Buch

- um den Bahnhof herum (Wiltbergstraße) durch gründerzeitliche Bebauung (Anfang des 20. Jahrhundert) geprägt
- Nutzungsmischung
- Gastronomische Nutzung der Straße zugewandt auf Terasse
- Gebäude teils vollständig durch gewerbliche Nutzung besetzt
- Hinterhofbebauung stark ausgeprägt
- Vor“garten“zonen

Ludwig-Hoffmann-Quartier

- Einheitliche Bebauung (Anfang des 20. Jhd), damalige Heilanstalt (Genesungsheim für Kinder)
- Seit 2001 Umbau zum gemischten, in sich geschlossenen Wohnquartier (Ludwig-Hoffmann-Quartier); Gastronomie, Bildung, Gesundheit, Wohnen; geplante Neubauerweiterung nördlich

33 I Wiltbergstraße, stellvertretendes Gebäude Ludwig-Hofmann Quartier

Naturräume/Moorlinse/Moorwiese

- Abenteuer- und Archäologiespielplatz Moorwiese, Zugang über Parkplatz am Bahnhof
- Moorlinse naturbelassener Ort mit Aussichtspunkt
- weite Felder mit Gewässersystem

34 I Abenteuer- und Archäologiespielplatz „Moorwiese“

35 I links: Moorlinse, rechts: weiter Landschaftsräume am Stadtrand

1.1.8 Naturräumliche Grundlagen

Geologische Verhältnisse

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet auf der Ostbrandenburgischen Platte, auf der Grenze der Untergebiete Westbarnim und Barnimplatte (Naturräumliche Gliederung nach Scholz, 1962).

Es liegt am Rande des Panketals, einem Nebental des Berlin-Warschauer-Urstromtals, am Übergang zur Barnim-Hochfläche. Entstanden sind diese geologischen Formationen in der Weichsel-Kaltzeit. Die Sedimente des Panketals bestehen zu großen Teilen aus sandigen und kiesigen Ablagerungen, in Teilen auch aus Torfen und Mudden, wie z.B. die Moorlinse.

37 I Geologische Karte

In der Ingenieurgeologischen Karte differenziert sich diese Einordnung aus. Die oberen Bodenschichten bestehen zum überwiegenden Teil aus Sanden – im nördlichen und westlichen Teil vor allem aus Talsanden, im südlichen und östlichen Teil sind es Schmelzwassersande der Hochflächen.

Punktuell liegen auch humose Sande, Torfe und Mudden vor, in sehr kleinen Bereichen auch Geschiebelehm/-mergel.

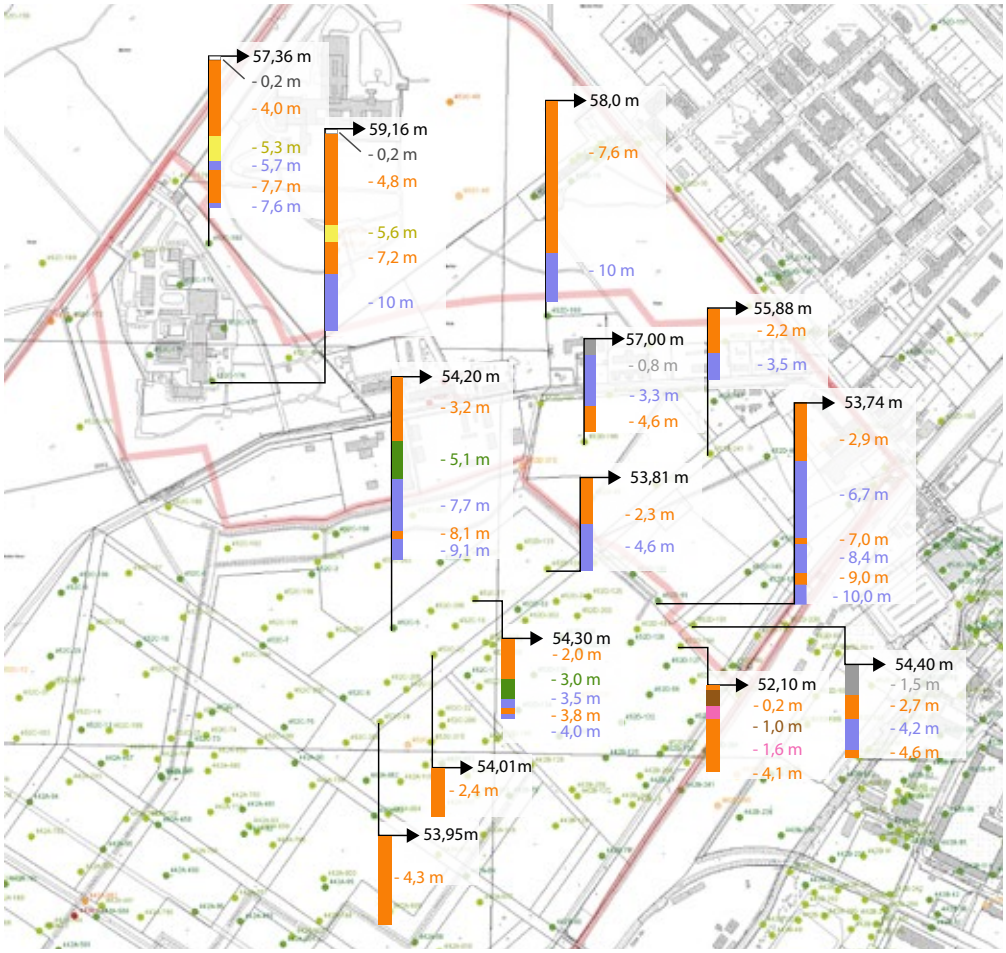
In der historischen geologischen Karte werden die Bereiche der Flachmoortorfe der kleinen und großen Moorlinse und die eiszeitliche, ost-west-gerichtete, heute bewaldete Rinne deutlich erkennbar.

36 I Ingenieurgeologische Karte

Böden

Die Bohrkerne zeigen, dass die sandigen, wasserdurchlässigen Schichten meist auf Geschiebemergel-/Ton-/ Schluffschichten liegen. Nördlich der Straße Am Sandhaus sind die Sandschichten der ausgewählten Bohrkerne größer als 4,0 m, südlich der Straße Am Sandhaus sind die sandigen Schichten nur durchschnittlich 2,0 m tief. Damit ist die Versickerung des Regenwassers oberflächlich gegeben, dies führt zur Bildung von Schichtenwasser.

39 I Historische geologische Karte

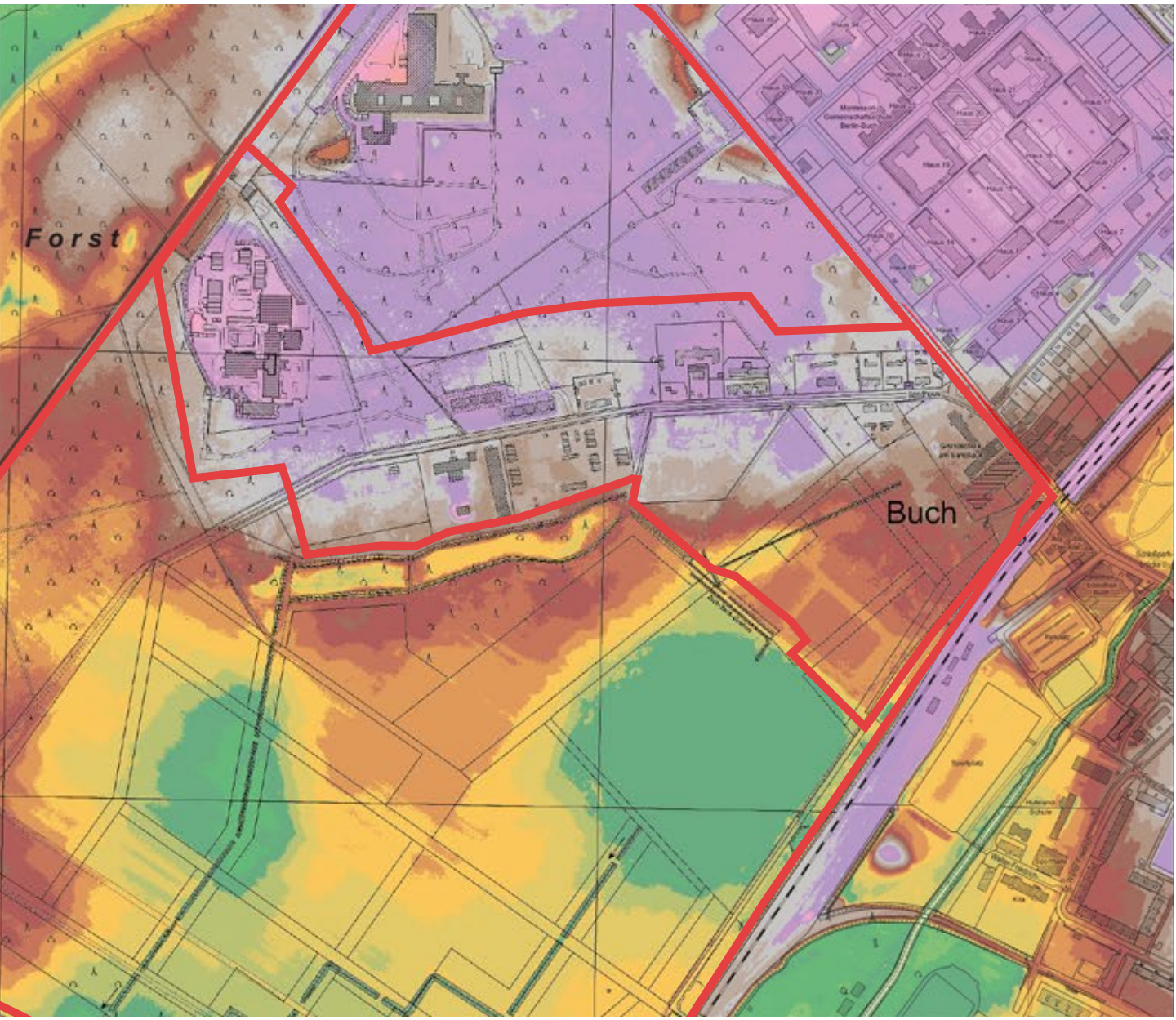


38 I Ausgewählte Bohrkerne

Topografie

Das Gelände liegt zwischen 52 und 60 m über Normalhöhennull. Der Bereich nördlich der Straße Am Sandhaus liegt auf einem Plateau. Mit ca. 60 m liegt der höchste Punkt auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit. Von Nord nach Süd-West fällt das Gelände ab. Die niedrigsten Punkte (ca. 52 m) sind die Moorlinse und die kleine Moorlinse.

Die Topografie ist mitbestimmend für die Planung der dezentralen Regenentwässerung. Die Höhenlage gibt die Fließrichtung des Wassers vor.



40 I Topografie

Höhenstufen

>= 49,0 m - < 49,5 m
>= 49,5 m - < 50,0 m
>= 50,0 m - < 50,5 m
>= 50,5 m - < 51,0 m
>= 51,0 m - < 51,5 m
>= 51,5 m - < 52,0 m
>= 52,0 m - < 52,5 m
>= 52,5 m - < 53,0 m
>= 53,0 m - < 53,5 m
>= 53,5 m - < 54,0 m
>= 54,0 m - < 54,5 m
>= 54,5 m - < 55,0 m
>= 55,0 m - < 55,5 m
>= 55,5 m - < 56,0 m
>= 56,0 m - < 56,5 m
>= 56,5 m - < 57,0 m
>= 57,0 m - < 57,5 m
>= 57,5 m - < 58,0 m
>= 58,0 m - < 58,5 m
>= 58,5 m - < 59,0 m
>= 59,0 m - < 59,5 m
>= 59,5 m - < 60,0 m
>= 60,0 m - < 60,5 m
>= 60,5 m - < 61,0 m
>= 61,0 m - < 61,5 m

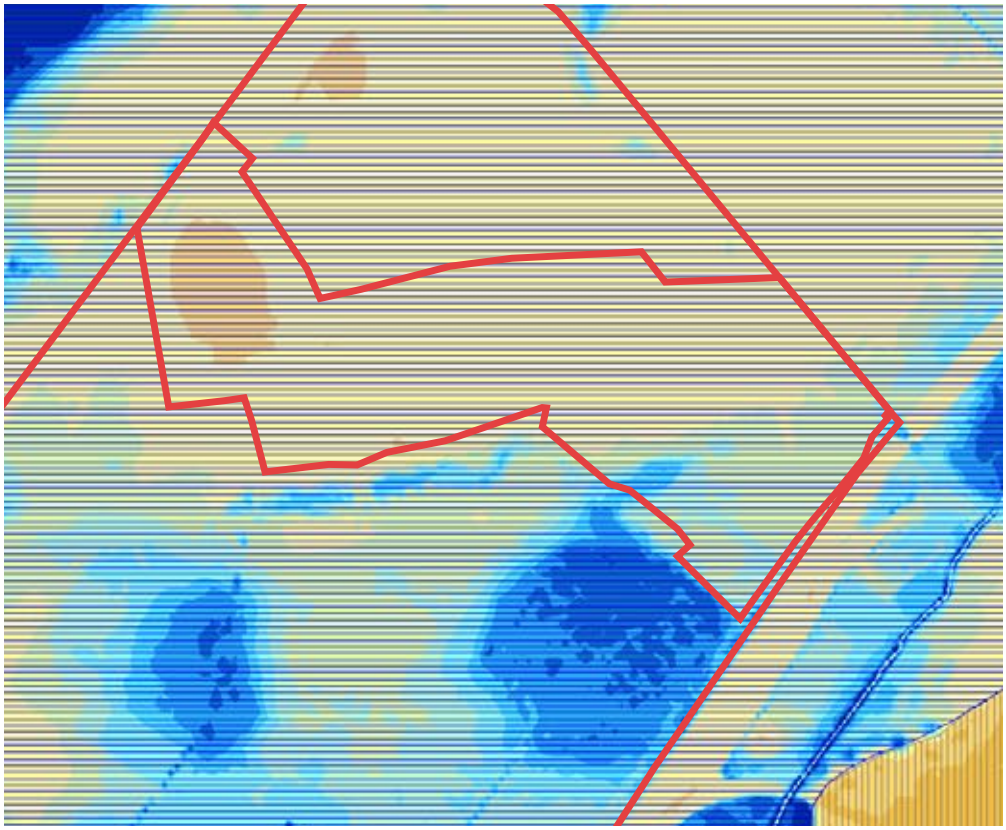
Grundwasserflurabstand, Hydrologische Verhältnisse

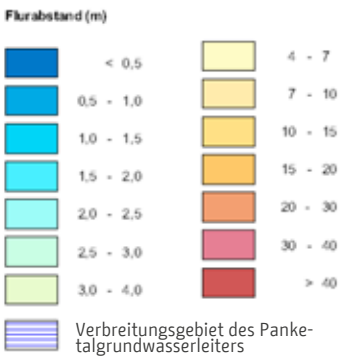
Die Grundwassergleichen liegen zwischen 52,5 m ü. NHN im Süden und Westen 55,0 m ü. NHN im Nordosten.

Der Flurabstand zum Schichtenwasser liegt im nördlichen Bereich bei 4 bis 10 m, im südlichen Bereich zwischen 2 und 4 m. Die Fließrichtung ist südwestlich ausgerichtet.

Die Versickerung von Regenwasser bedarf eines Mindestflurabstandes von mindestens 1 m (BWB, 2018, Planungshilfe für eine dezentrale Straßenentwässerung, S.12). Dies wird im überwiegenden Teil des Gebiets gewährleistet.

42 I Zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand

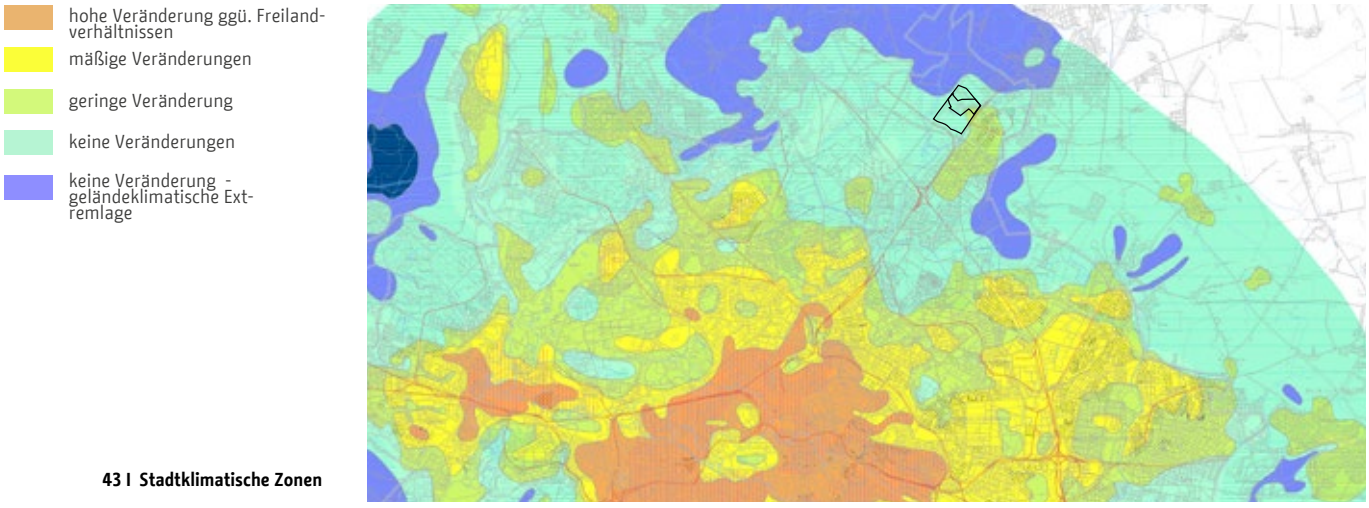




41 I Flurabstand des Grundwassers

1.1.9 Klimatische Rahmenbedingungen

Berlin liegt in einer gemäßigten Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 10°C. In der Jahressumme fallen im Mittel ca. 570 mm Niederschlag, wobei es hier zu jahreszeitlich bedingten Unterschieden kommt. So ist der Juni im Durchschnitt der regenreichste Monat, wohingegen der April durchschnittlich der regenärmste Monat ist (Deutscher Wetterdienst, 2020).
Innerhalb der Stadt kommt es zu deutlichen Unterschieden des lokalen Klimas. Das Plangebiet liegt außerhalb der Wärmeinsel in einem Bereich mit fast keinen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Es gehört mit den umliegenden Offenbereichen und Wäldern zu einem großräumigen Kaltluftentstehungsgebiet.



43 I Stadtklimatische Zonen

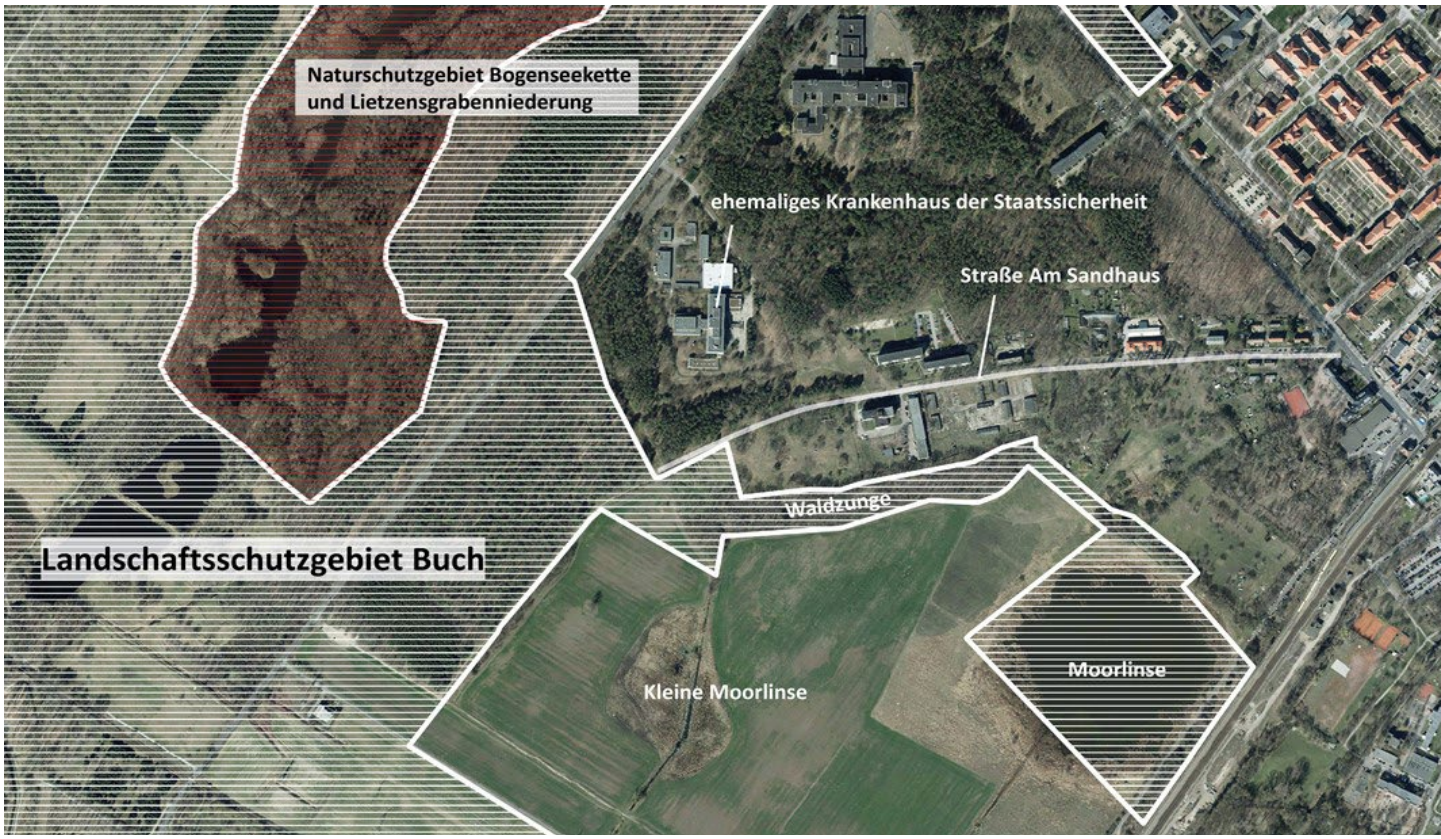
44 I Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte

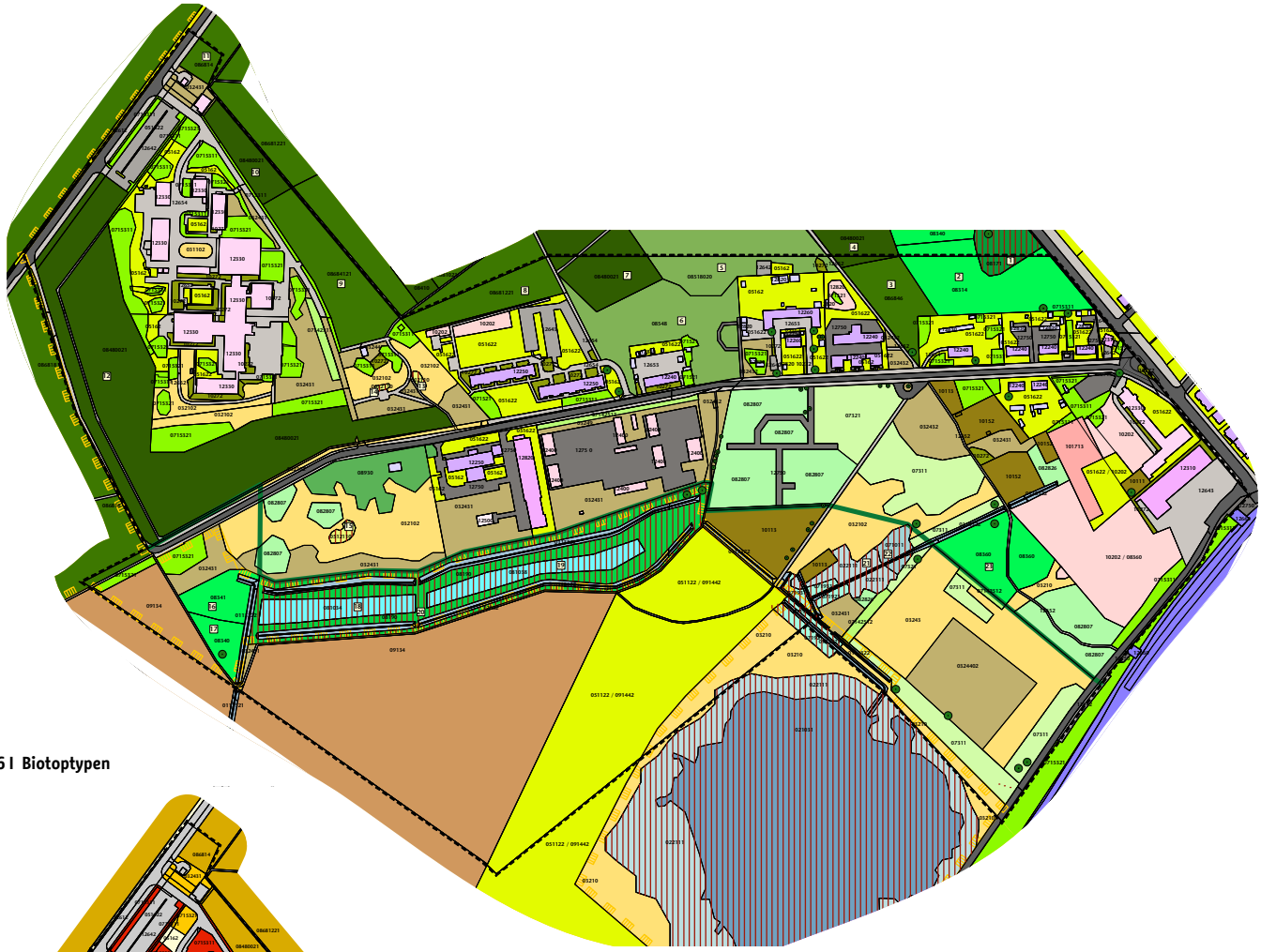
1.1.10 Biotopstrukturen

Das Planungsgebiet ist umgeben von unterschiedlichen Landschaftsstrukturen, die durch waldgeprägte Bereiche und durch die Offenlandschaft charakterisiert sind.
Im Norden und Westen grenzen unterschiedliche, größere Waldflächen an das Gebiet.
Im Südosten prägen Vorwälder, die aus Sukzession entstanden sind, die Flächen zwischen der Straße Am Sandhaus und der Moorlinse. Hier befindet sich auch der Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum inmitten eines Birkenwäldchens.
Westlich der Moorlinse liegt die kleine Moorlinse, die nur bei stärkerem Regen Wasser führt, aber ein hohes Entwicklungspotential für eine Wiedervernässung aufweist. Die Strukturvielfalt mit Wald, Wiesen, Wasserflächen, Gräben, vernässten Bereichen und Ackerflächen und der damit einhergehenden Artenvielfalt ist besonders hervorzuheben

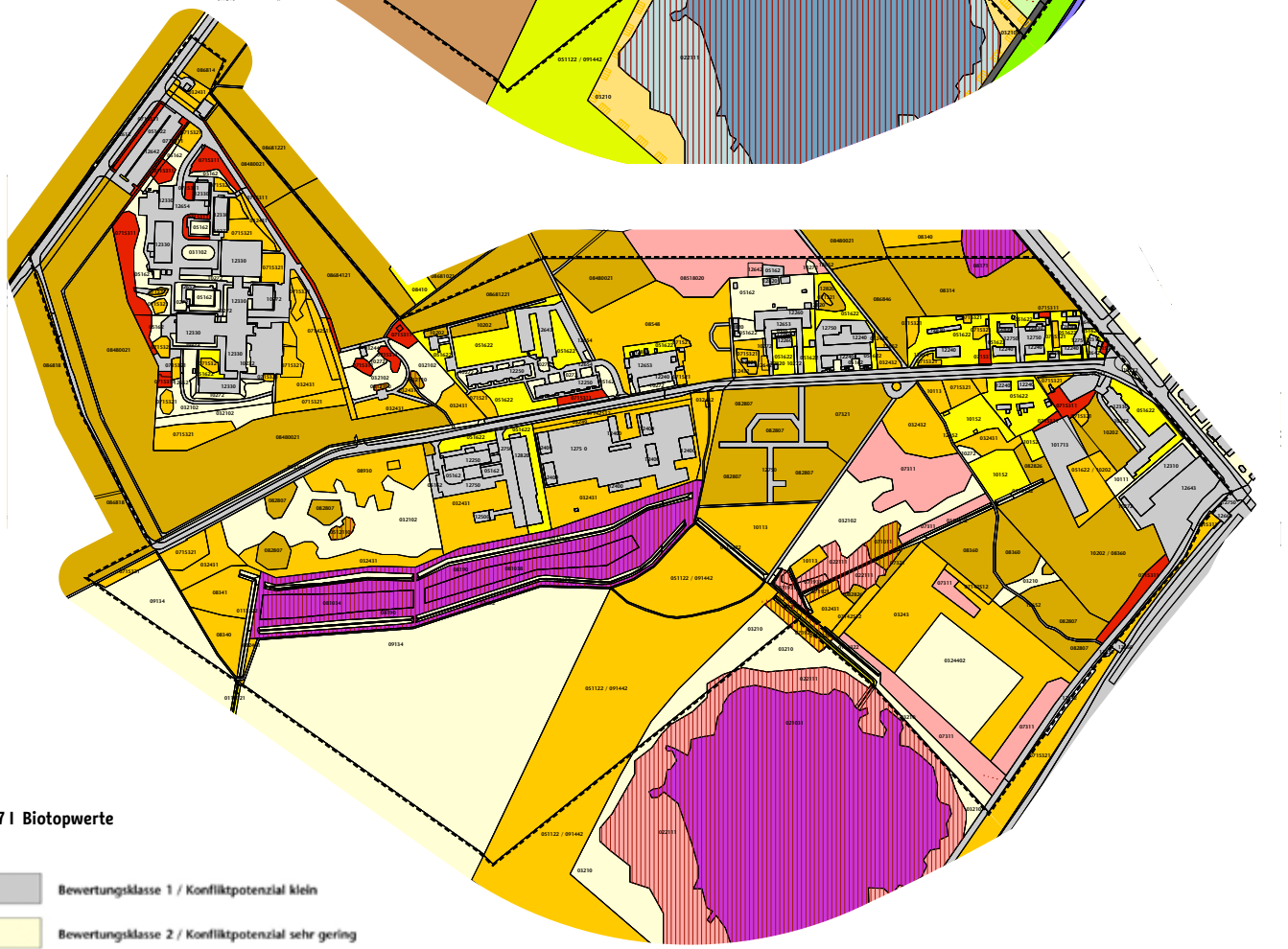
Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Buch. Es schließt die Waldzunge in der eiszeitlichen Rinne und die Moorlinse als wichtige Biotopverbundstrukturen mit ein. In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt westlich das Naturschutzgebiet Bogenseekette und Lietzengrabenniederung an das Landschaftsschutzgebiet Buch.

45 I Landschaftsschutzgebiet Buch





46 I Biotoptypen



47 I Biopwerte

Bewertungsklasse 1 / Konfliktpotenzial klein

Bewertungsklasse 2 / Konfliktpotenzial sehr gering

Bewertungsklasse 3 / Konfliktpotenzial gering

Bewertungsklasse 4/ Konfliktpotenzial mittel

Bewertungsklasse 5 / Konfliktpotenzial mittelhoch

Bewertungsklasse 6 / Konfliktpotenzial hoch

Bewertungsklasse 7 / Konfliktpotenzial sehr hoch

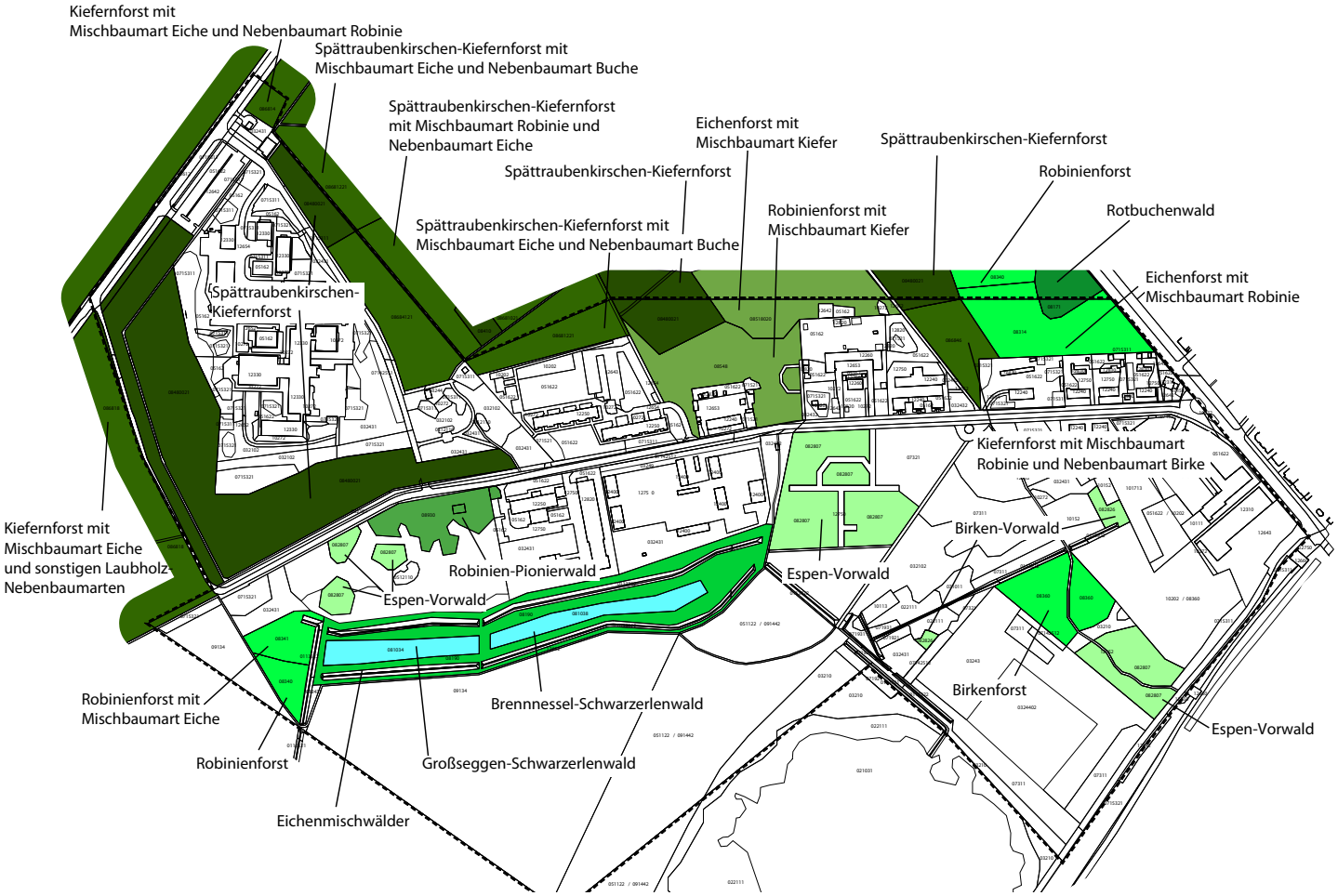
Bewertungsklasse 8 / Konfliktpotenzial extrem

Waldstrukturen

Besonders hervorzuheben sind die naturnahen Waldgesellschaften des kleinflächigen Rotbuchenwaldes im Nordosten an der Wiltbergstraße und der langgestreckten Waldzunge im Süden in der eiszeitlichen Rinne. Beides sind geschützte Biotope nach §28 Naturschutzgesetz Berlin. Im Bereich der Waldzunge sind seltene Großseggen-Schwarzerlenwald, Eichenmischwald und Brennnessel-Schwarzerlenwald vorzufinden. Diesem Bereich fehlt das Wasser, so dass die natürliche Waldgesellschaft sich verändert. Eine Stützung des Landschaftswasserhaushalts wird für diesen Bereich angestrebt.

Bei den weiteren Waldflächen nördlich der Straße Am Sandhaus handelt es sich überwiegend um Kiefernforste, zum Teil mit Robinen und Spätblühender Traubenkirsche.

Hervorzuheben sind auch unterschiedliche Solitärbäume wie zum Beispiel Alteichen, Linden und Ulmen, die erhatenswert sind (siehe Biotopkarte Wallmann).



Offenlandschaft/Landwirtschaft

Die Landwirtschaftsflächen sind ehemalige Rieselfeldflächen, die am Ende des 19. Jahrhunderts für die Entsorgung der Berliner Abwässer angelegt und mit Gräben durchzogen wurden. Die Hauptgräben (Zickzack-Graben, Graben 1) sind zum Teil noch vorhanden und entwässern die Flächen. Die typischen Rieselfeldstrukturen mit Dämmen, Obstbäumen und Verteilgräben sind überformt und nicht mehr erkennbar.

Die südlich des Plangebietes gelegenen, offenen und wenig strukturierten Landwirtschaftsflächen weisen eine große Anzahl an Brutvogelrevieren der gefährdeten Feldlerche auf.

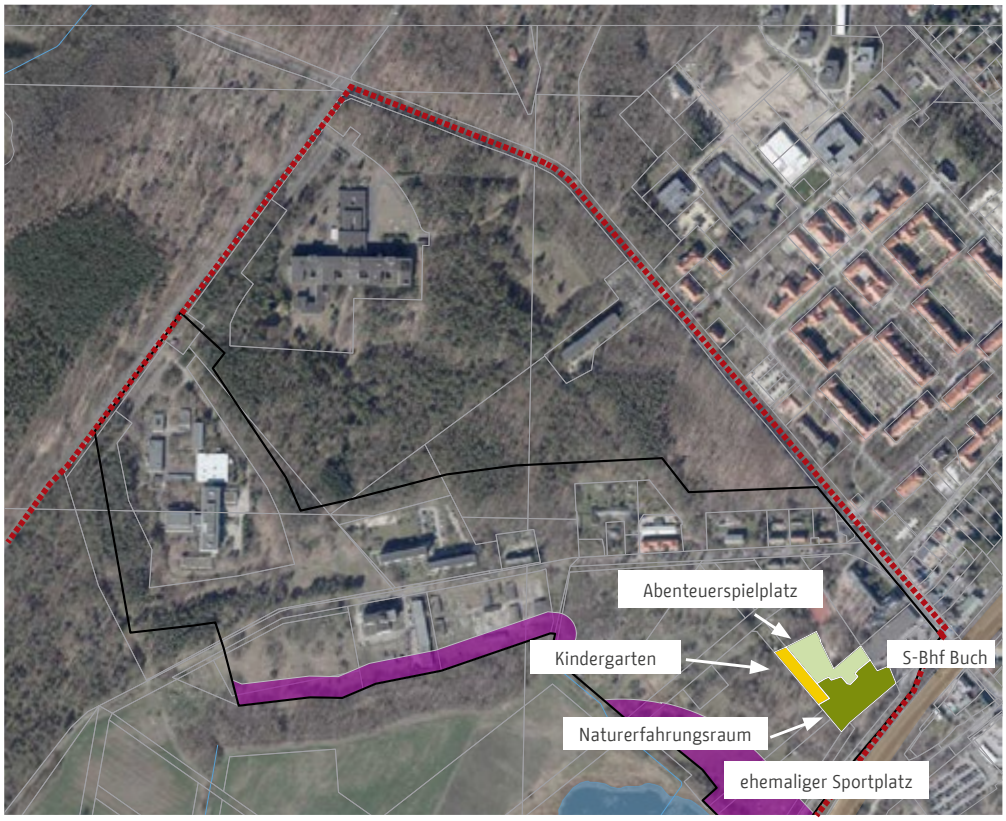
Nördlich der Moorlinse befinden sich im Bereich der Regenwasserleitung DN 700 Schilfröhrichte, Strauchweidengebüsche und mehrschichtige Gehölzbestände. Dieser Bereich ist ein geschütztes Biotope nach § 28 Naturschutzgesetz Berlin.

Im Plangebiet kommen kleinteilig silbergrasreiche Pionierfluren vor, die ebenfalls geschützte Biotope nach § 28 Naturschutzgesetz Berlin sind. Da diese sehr kleinteilig innerhalb der zukünftigen Baugebiete liegen, wird davon auszugehen sein, dass diese nicht erhalten werden und ein entsprechender Ersatz zu leisten ist.

Moorlinse

Während der Nutzung der Flächen südlich des Entwurfsgebiets als Rieselfelder und auch in den Jahrzehnten danach wurden die Flächen der heutigen Moorlinsen mit Hilfe von Grabensystemen entwässert, um intensiv landwirtschaftlich genutzt zu werden. Die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse veränderten sich u.a. mit der Aufgabe des Wasserwerkes Berlin-Buch 1998 (Moorlinse Buch - floristische und faunistische Bestanderhebung, S.15). Höhere Grundwasserstände führten dazu, dass sich in der Senke der großen Moorlinse eine ganzjährig offene Wasserfläche entwickeln

49 I Distanzlinien Moorlinse /eiszeitliche Rinne / Wald



50 I Lage Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum

konnte (ebd.). Neben den höheren Grundwasserständen tragen auch eine Sohlschwelle und eine Sohlgleite im Zickzack-Graben zur dauerhaft offenen Wasserfläche bei (ebd.).

Die offene Wasserfläche der Moorlinse einschließlich der Röhrichtbestände entlang der Ufer stellt einen wertvollen Lebensraum verschiedener, teilweise gefährdeter Arten dar. Unter anderem sind hier auch Rast- und Brutplätze für zahlreiche Wasservogelarten entstanden.

Zu den nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten, die im Gebiet vorkommen, gehören der Neuntöter, die Rohrdommel und die Rohrweihe. Weitere 13 Arten haben laut der Roten Listen von Berlin und/oder Deutschlands einen Gefährdungsstatus. Hinzu kommen zehn Arten, die in der Kategorie „Vorwarnstufe“ aufgeführt werden (Wallmann, S. 50).

Der Baumbestand nördlich der Moorlinse ist als Sichtschutz gegenüber Störungen für Arten, die ein starkes Fluchtverhalten aufweisen, wichtig. Ein Schutzstreifen von ca. 100 m zwischen der Wasserfläche und einer zukünftigen Bebauung dient dazu, Konflikte mit dem Naturschutz zu vermeiden. Die kleine Moorlinse wird durch den Graben 1 von der eiszeitlichen Rinne gespeist. Da die eiszeitliche Rinne wenig Wasser führt, fällt die kleine Moorlinse regelmäßig trocken. Eine Stärkung des Landschaftswasserhaushaltes wird daher angestrebt.

Ehemaliges Krankenhaus der Staatssicherheit

Die Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses sind vor allem durch gärtnerische Anpflanzungen mit einem hohen Anteil an nicht heimischen Arten geprägt.
Eine Kirschbaumgruppe (Prunus yedoensis und Prunus lannesiana) ist hier hervorzuheben, die 1994 im Rahmen der Pflanzaktion „sakura campaign“ gepflanzt wurde. Die Spendenaktion wurde vom japanischen Fernsehsender TV-Asahi aus Freude über die Öffnung der Berliner Mauer ins Leben gerufen und führte zur Pflanzung von über 9.000 Kirschbäumen, u.a. am ehemaligen Grenzstreifen und unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen in Berlin und Brandenburg. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auf die symbolische Bedeutung dieser Kirschbaumgruppe hingewiesen.

Durch die abwechslungsreichen Strukturen ist das Gebiet reich an Fledermauspopulationen (Arbeitsgemeinschaft Freiraumbiologie, 2021), die das Gebiet sowohl als Jagdgebiet als auch als Quartier nutzen. Des Weiteren wurden zahlreiche Brutvögel nachgewiesen, die hier ebenfalls ein reiches Nahrungs- und Brutplatzangebot vorfinden.

1.1.11 Freiraum

(s. dazu auch Kap. 1.1.6. Nutzungen, Abschnitt soziale und grüne Infrastruktur)

Parks und klassische Spielplätze gibt es im Plangebiet aktuell nicht.
Im Osten des Untersuchungsgebiets unweit des S-Bahnhofs Buch befinden sich der Naturerfahrungsraum (NER) und der pädagogisch betreute Abenteuerspielplatz „Moorwiese“ in einem Birkenhain. Der Naturerfahrungsraum „Wilde Welten“ ist eine naturnahe, gerätefreie Fläche, wo Kinder eigenständig Natur erleben und ihre Umgebung selbst gestalten können. Er wurde vom Bundesamt für Naturschutz als Modellprojekt gefördert. Der Abenteuerspielplatz bietet für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 16 Jahren beispielsweise handwerkliche Angebote wie Hüttenbauen. Die beiden Flächen ergeben eine Einheit.
Die Angebote des Abenteuerspielplatzes und des Naturerfahrungsraums sind über den Ortsteil Buch bekannt und beliebt.
Zwischen dem Naturerfahrungsraum und der Moorlinse liegt ein offen gelassener Sportplatz, der nicht mehr genutzt wird.
Vom südlich gelegenen S-Bahnhofausgang führt ein intensiv genutzter Trampelpfad in westliche Richtung zur Straße Am Sandhaus.

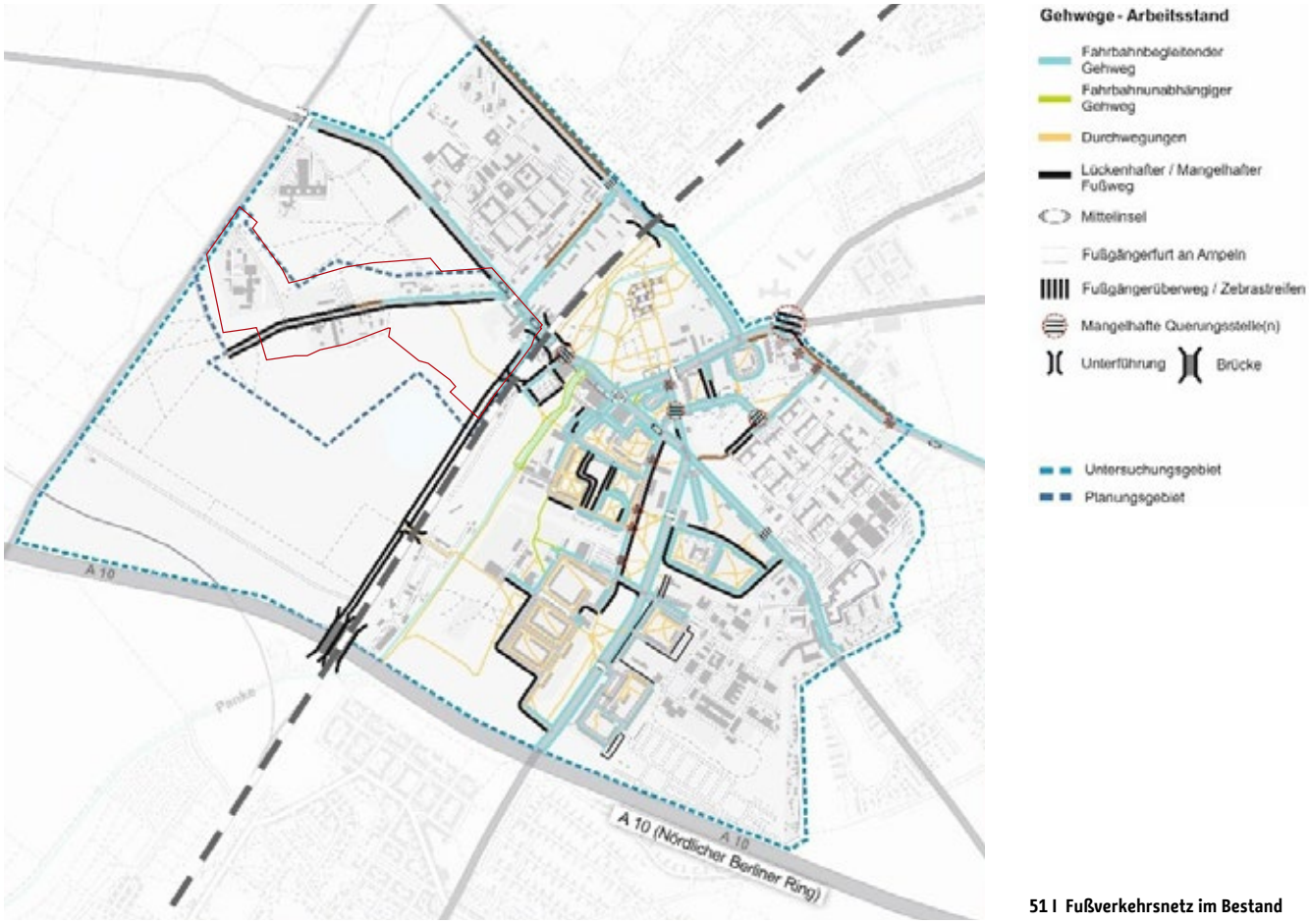
Die Waldschule Bucher Forst liegt nördlich des Untersuchungsraums und ist ein wichtiger Umweltbildungsort und Ausgangspunkt für Walderkundungen für Schulklassen und Kleingruppen in der Umgebung.

1.1.12 Verkehr[14]

Im Plangebiet existiert derzeit nur die Straße Am Sandhaus, welche zudem nicht das gesamte Gebiet erschließt und für ihre zukünftige Nutzung Mängel in der Ausgestaltung aufweist. Generell bietet das Planungsgebiet durch die geringe Entfernung zum S-Bahnhof Buch und zum Zentrum Buch sowie durch die zu erwartenden Nutzungsdichten gute Voraussetzungen für kurze Wege und somit ein erhöhtes Potenzial für den Fuß- und Radverkehr.

Fußverkehr

Die Oberflächen der Bestandsgehwege sind im Umfeld des Plangebiets häufig in einem schlechten Zustand. Durch aufstehende oder fehlende Betonplatten und häufige Engstellen sind die Gehwege abschnittsweise nicht barrierefrei. In der Straße Am Sandhaus sowie in der Kleinen Wiltbergstraße fehlen (beidseitige) Gehwege. Die Nutzungsqualität wird zudem durch den ruhenden Kfz-Verkehr, der sowohl ein problemloses Queren als auch die Sichtbeziehungen aller Verkehrsteilnehmenden behindert, gemindert. Die genannten Mängel der Gehwege sowie fehlende Aufenthaltsräume und Sitzgelegenheiten laden im Bestand weder zum Zu-Fuß-Gehen oder Rad-



51 I Fußverkehrsnetz im Bestand

14 Situation und Planungsvorgaben – Verkehr, LK Argus, Stand 14.01.2021

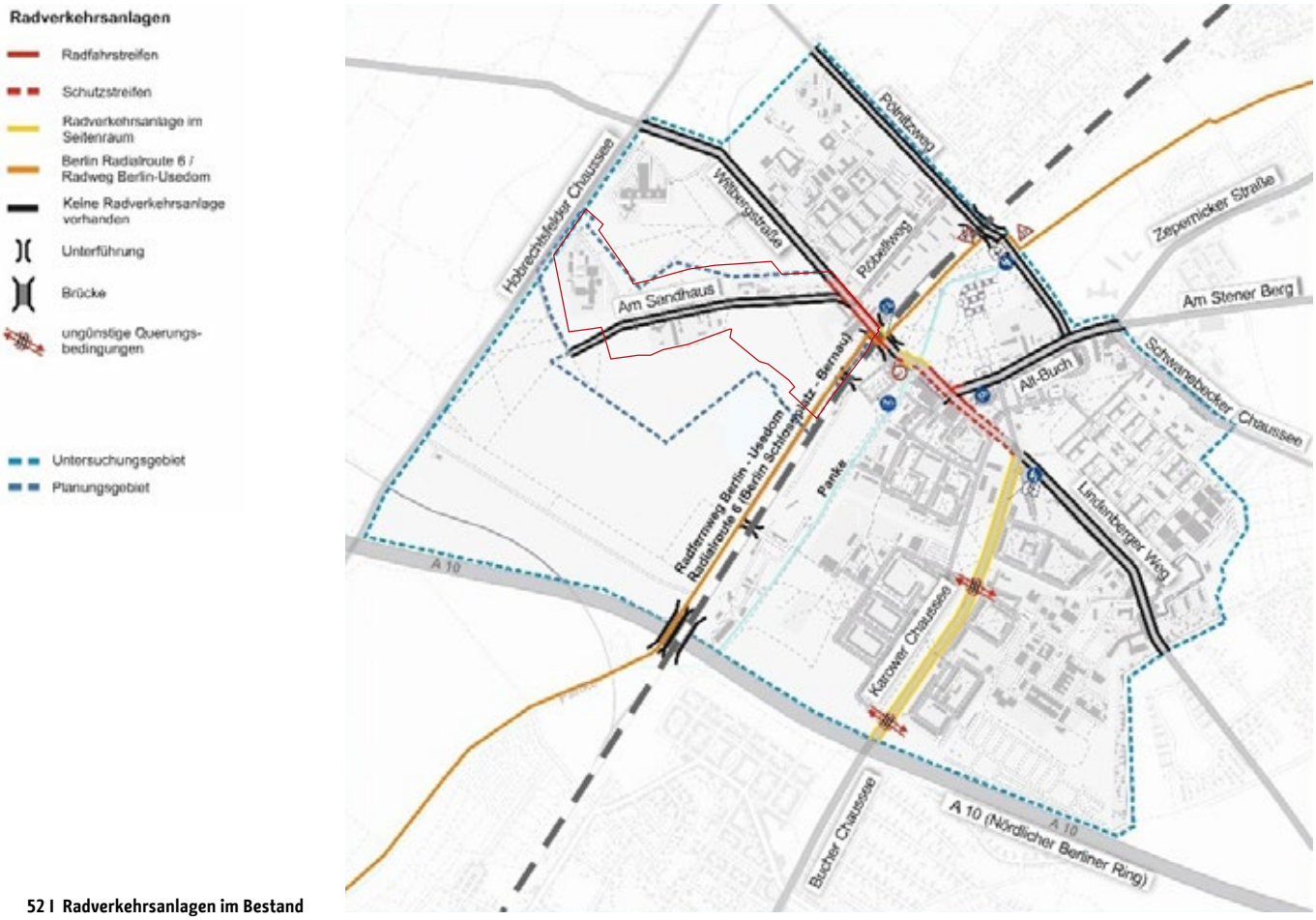
fahren noch zum Verweilen ein. Die unbefestigte, vom südlichen S-Bahnhofzugang in Richtung Westen (Plangebiet) verlaufende Wegeverbindung wird im Bestand als Abkürzung und Spazierweg genutzt. Mit einem Ausbau wäre dies eine attraktive Alternativroute zum S-Bahnhof sowie zu den Bestandsquartieren Buchs und würde zudem den Gehweg bei der Haltestelle S-Buch (Am Sandhaus) entlasten.

Radverkehr

Im Umfeld fehlen durchgängige und attraktive Radverkehrsrouten. Im Plangebiet gibt es weder Radverkehrsanlagen noch Radabstellanlagen in ausreichender Anzahl. Die Radabstellanlagen am S-Bahnhof sind werktags stark ausgelastet. Im Nahbereich des nördlichen Bahnhofzuganges prägen zahlreiche „wild“ abgestellte Fahrräder den Straßenraum. Die hohe Auslastung des Angebots sowie die hohe Anzahl an wild abgestellten Fahrrädern zeigen einen höheren Bedarf auf, als das bisherige Angebot abdecken kann. Die kleine Wiltbergstraße gehört zum Vorrangnetz des in Aufstellung befindlichen Berliner Radverkehrsplanes und ist Teil des Fernradweges Berlin – Usedom. Sie entspricht in ihrer derzeitigen Form allerdings nicht den Anforderungen und wird durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt.

Öffentlicher Verkehr

Das Plangebiet wird derzeit nur durch die Haltestelle S-Buch [Am Sandhaus] am östli-



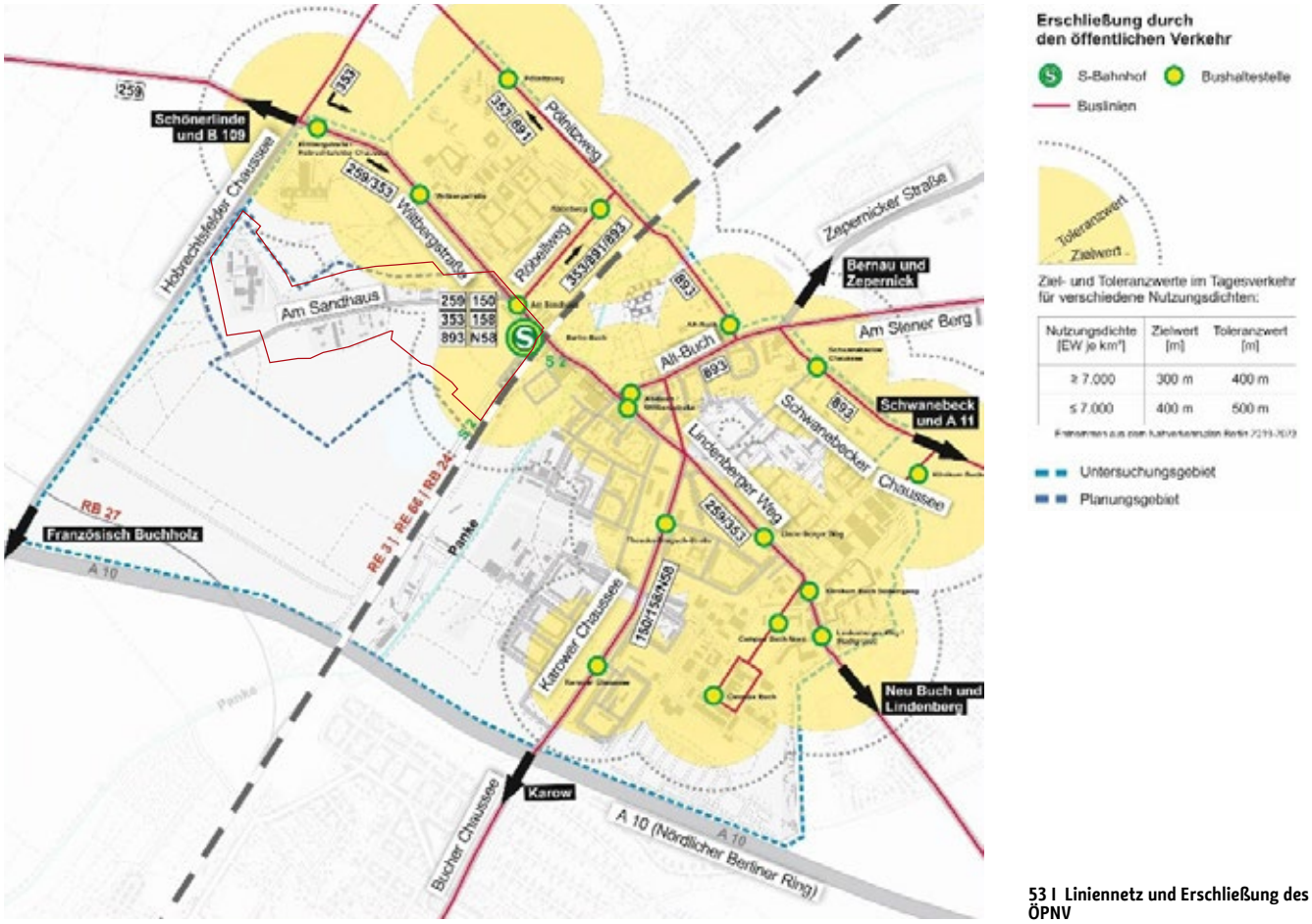
52 I Radverkehrsanlagen im Bestand

chen Rand des Planungsgebietes erschlossen. Die dort verkehrenden Buslinien binden das Gebiet an das Ortsteilzentrum Buch und den restlichen Ortsteil an. Außerdem bestehen weitere Verbindungen in den Bezirk. Der südliche Zugang des S-Bahnhofes Buch grenzt östlich an das Planungsgebiet an und bietet einen Zugang zum übergeordneten Verkehrsnetz. Von diesem bieten sich vor allem gute Fahrtmöglichkeiten in Richtung Berlin Mitte an. Eine tangentiale Erschließung in Richtung Osten und Westen ist bei beiden Verkehrsmitteln nicht vorhanden.

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Hobrechtsfelder Chaussee und ist an die Wiltbergstraße angebunden, welche beide übergeordnete Straßenverbindungen nach dem Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) sind. Auf den Straßen des übergeordneten Straßennetzes gilt im Allgemeinen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Ausnahmen bildet die Anordnung von 30 km/h auf Abschnitten der Wiltbergstraße im Südwesten des Ludwig-Hoffmann-Quartiers und im Umfeld des S-Bahnhofs. Das umliegende Nebennetz weist eine Tempo-30-Regelung aller Straßen auf. Das bisherige Straßennetz ist in seiner aktuellen Form für den derzeitigen Kfz-Verkehr ausreichend dimensioniert.

Das Parkraumangebot im Planungsgebiet verteilt sich auf den öffentlichen Straßenraum sowie auf überwiegend privaten

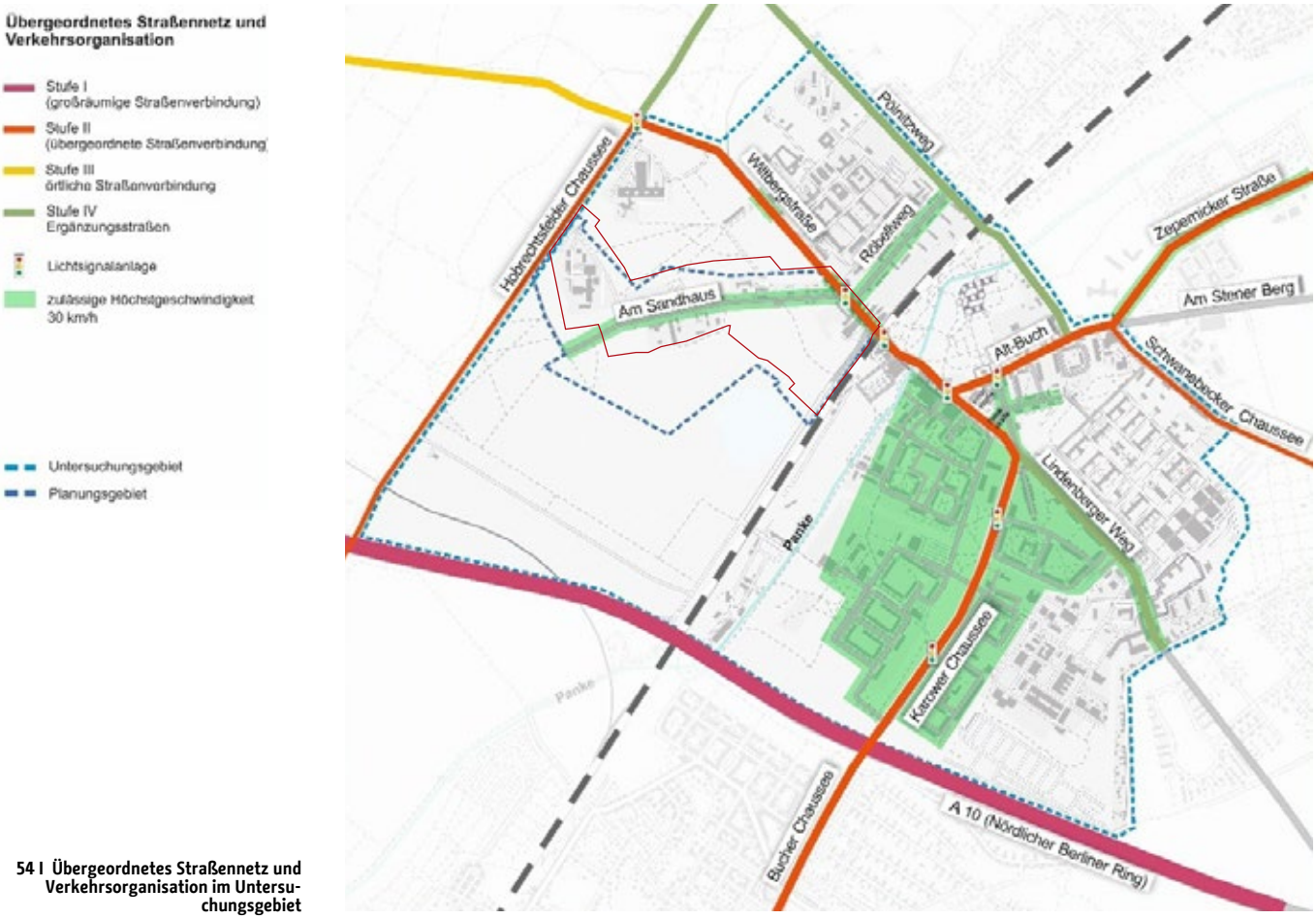


53 I Liniennetz und Erschließung des ÖPNV

Sammelanlagen.
Im Umfeld des S-Bahnhofs Buch besteht aufgrund der hohen Anzahl von Pendlern u.a. aus den angrenzenden Orten in Brandenburg (Tarifgrenze VBB) ein sehr hoher Parkdruck, der sich in der Kleinen Wiltbergstraße, der Straße Am Sandhaus und weiteren angrenzenden Straßen auswirkt.
Über die im Bestand einzige Anbindung des Plangebietes an die Wiltbergstraße verläuft in weiterer Folge die Aufteilung der Kfz-Verkehr in Richtung Südosten (Zentrum Buch und Karow) beziehungsweise Nordwesten (Berlin Mitte und A 10). Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Hobrechtsfelder Chaussee gibt es im Bestand nicht. Sie würde die bisherig einzig bestehende Anbindung des Gebietes in das umliegende Straßennetz ergänzen. Für eine Öffnung der Kfz-Erschließung des Plangebietes in Richtung Hobrechtsfelder Chaussee sprechen die vom Projektgebiet Buch – Am Sandhaus über die Wiltbergstraße in Richtung Nordwesten verlaufende kürzeste Route auf die A 10 (Berliner Ring) sowie die schnellste Route in Richtung der zentralen Lagen Berlins. Zudem wäre damit im Hinblick auf das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen eine Entlastung der Kreuzung Am Sandhaus / Wiltbergstraße zu erwarten.

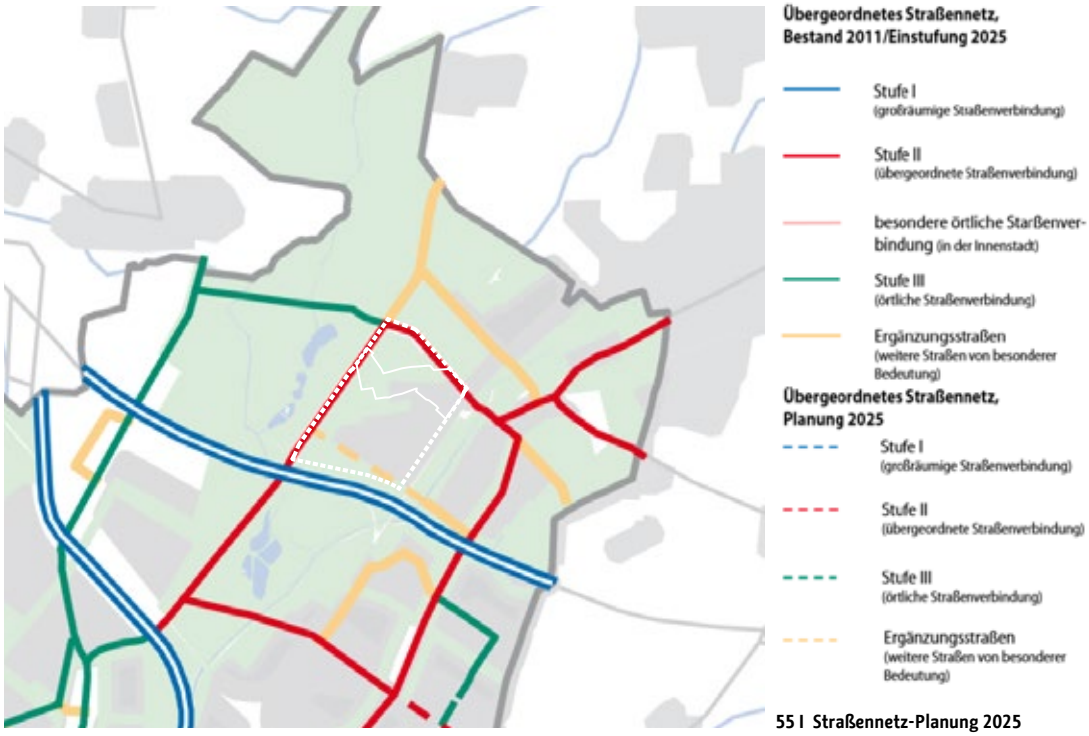
Zusammenfassung

Das Plangebiet „Buch – Am Sandhaus“ nordwestlich der Bahntrasse ist noch nicht in die bestehende Stadtstruktur integriert.



54 | Übergeordnetes Straßennetz und Verkehrsorganisation im Untersuchungsgebiet

Die Anbindung an die bestehenden Verkehrsnetze und Nachbargebiete ist herzustellen. Im Sinne eines autoarmen Quartiers und der Förderung der Nahmobilität hat die Verknüpfung mit dem Wegenetz des Rad- und Fußverkehrs eine hohe Bedeutung. Der Umweltverbund wird ergänzt durch die Angebote des öffentlichen Personenverkehrs. Zur weiteren Förderung des Umweltverbundes ist die Verbesserung von Schnittstellen zwischen unterschiedlichen Verkehrsmitteln sowie die Förderung und Bereitstellung multimodaler und intermodaler Verkehrsmittel notwendig. Zudem ist eine vollständige Erschließung des Plangebietes durch den Busverkehr erforderlich.
Zur Verbesserung der allgemeinen verkehrlichen Situation ist die Schaffung eines dichten und barrierefreien Wegenetzes für den Fuß- und Radverkehr abseits der Kfz-Strecken notwendig. Außerdem sind eine verträgliche Führung von Rad- und Kfz-Verkehr sowie eine Verbesserung der Stellplatzinfrastruktur anzustreben. Damit einhergehend ist die objektive und die subjektive Verkehrssicherheit der zu Fuß Gehenden und der Radfahrenden zu erhöhen, um mehr Menschen von den Vorteilen dieser Verkehrsarten zu überzeugen.



55 I Straßennetz-Planung 2025

1.1.13 Technische Infrastruktur

Grundlage für die folgenden Beschreibungen bildet die Datenabfrage bei den Versorgungsbetrieben bzw. über das Portal infrest.

Wasser/Abwasser

Das Gebiet ist an die Berliner Wasserversorgung angeschlossen. Sowohl in der Hobrechtsfelder Chaussee als auch in der Wiltbergstraße gibt es Anlagen für die Trinkwasserversorgung. Zusätzlich verläuft in ca. 200 m Entfernung parallel zur Wiltbergstraße eine vorgestreckte Trinkwasserleitung zur Versorgung der Wohnbebauung in der Wiltbergstraße 99, die von der Leitung Am Sandhaus abzweigt. Die Bestandsbebauung Am Sandhaus wird über entsprechende Leitungen entlang der Straße (bis parallel zur Nummer 30) versorgt. Die beiden ehemaligen Krankenhausgelände sind nicht an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Hobrechtsfelder Chaussee sowie die Wiltbergstraße verfügen über Schmutzwasserentsorgungs-Anlagen. Die Bestandsbebauung Am Sandhaus wird über Freigefälleleitungen entlang der Straßen Am Sandhaus –Wiltbergstraße erschlossen. Das Schmutzwasser der ehem. Krankenhäuser wird über ein Pumpwerk in die übergeordneten Abwasserdruckleitungen entsorgt. Die vorhandenen Leitungen weisen unterschiedliche Materialien und Durchmesser auf. Sie verlaufen fast deckungsgleich mit den Trinkwasserleitungen.

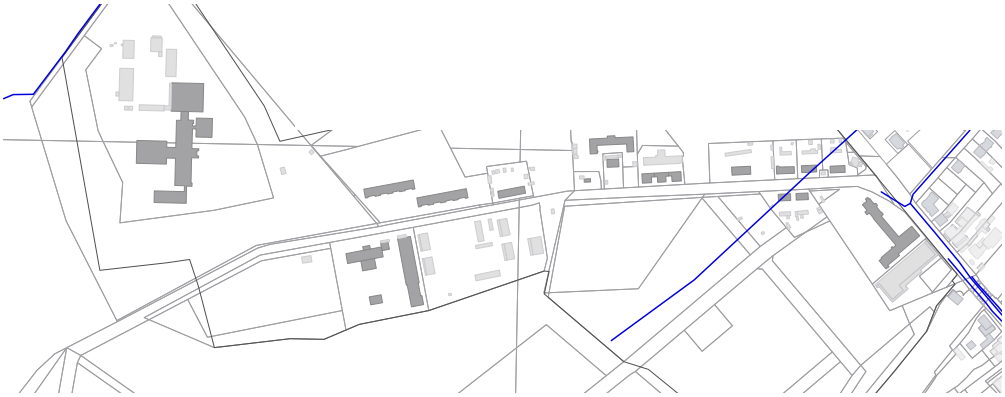
Aktuelle Regenentwässerung, bestehendes Leitungsnetz

Das Plangebiet hat gegenwärtig kein Regenwasserkanalnetz. Lediglich eine größere Regenwasserleitung (DN 700) verläuft vom Norden in Richtung der südlich gelegenen Moorlinse und dient der Entwässerung der nördlich der Wiltbergstraße gelegenen Quartiere.

Gas

Sowohl in der Wiltbergstraße als auch in der Hobrechtsfelder Chaussee liegen Hochdruckleitungen der NBB (Betriebsdruck >4 bar). Die Bestandsbebauung der Straße Am Sandhaus wird von der Wiltbergstraße aus über Niederdruckleitungen (1-4 bar) erschlossen.

Zur Versorgung der umliegenden Quartiere befindet sich eine Gasdruck-Regelanlage zu Beginn der Straße Am Sandhaus, über die die Bebauung auch mit leistungsfähigen Hochdruckleitungen erschlossen werden kann. Diese Hochdruckleitung befindet sich Am Sandhaus zwischen Fahrbahn und Gehweg im Grünstreifen und ist in einer Breite von 4,0 m nicht zu überbauen.



56 I Regenwasserleitungen

Strom

Das Gebiet ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Es sind sowohl in der Wiltbergstraße als auch in der Straße Am Sandhaus unterschiedliche Nieder- und Mittelspannungsleitungen vorhanden. Zusätzliche Kapazitäten wurden beim Bau des Umspannwerkes an der Hobrechtsfelder Chaussee für eine städtebauliche Entwicklung der Rieselfelder bereits vorgehalten.
Parallel zur Autobahn BAB 10 verläuft am südlichen Rand des Rahmenplangebiets eine Strom-Oberleitung - 380 KV -sowie der zu berücksichtigende Schutzstreifen.

Wärmeversorgung

Das Gebiet ist teilweise an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Sowohl die ehemaligen Krankenhausgebäude als auch die Grundschule Am Sandhaus sind über Bestandsanlagen mit Fernwärme versorgt. Darüber hinaus wurde für das bisher nicht realisierte Stadtquartier „Buch VI“ eine Leitung zwischen Autobahn, Bahntrasse und Ortsteil Buch verlegt.

1.1.14 Schadstoffbelastung, Altlasten

Aufgrund der Krankenhausnutzung sowie der Rieselfeldnutzung, hier insbesondere im Bereich der ehemaligen Schlammtrockenplätze, ist von Bodenbelastungen im Plangebiet auszugehen.
Neben den Rieselflächen sind drei weitere Verdachtsflächen im Bodenbelastungskataster gekennzeichnet, zum einen die Flächen der ehemaligen Krankenhäuser, zum anderen zwei Teilflächen im Bereich des S-Bahnhofs Buch, die einst als Baustofflager, Tankstelle und Ort für Metallverarbeitung genutzt wurden. Zu diesen zwei Teilflächen sind größere Schadensfälle allerdings nicht bekannt. Beide Flächen sind vom Verdacht der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast befreit, jedoch ist bei sensiblerer Nutzung eine Neubewertung vorzunehmen. Die Belastungen im Bahnhofsbereich, wenn diese die Klasse Z 2 nicht überschreiten, könnten mit geeignetem Bodenbelag versickerungsfrei ohne Sanierung überbaut werden.

Zum gesamten Plangebiet liegt eine Untersuchung der „gfe GmbH“ von 1992 vor, die hauptsächlich den südlichen Teil der ehem. geplanten Stadtentwicklungsmaßnahme Buch V abdeckt. Zudem wurde 2017 ein Schadstoffgutachten für die ehem. Krankenhäuser im Auftrag von der Berliner Immobilien Management GmbH und dem Bezirksamt durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch eine orientierende Bodenuntersuchung im Außenbereich des Stasi-Krankenhauses durchgeführt, die nur geringe Schadstoffbelastungen ohne erforderlichen Handlungsbedarf aufzeigen. Auf Grund der vorherigen Nutzungen sind allerding weitere Bodenbelastungen im Kranken-

hausbereich zu vermuten. Auf den Flächen des ehem. Stasi-Krankenhauses sind im Rahmen des Abrisses Untersuchungen nach BBodSchV durchzuführen. Zum Baugrund, also zur Standfestigkeit liegen bisher keine Untersuchungen vor. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge wird aufgrund der Lage auf der Barnim-Hochfläche und damit unterlagernder Geschiebe nicht vermutet. Die besonders wertvollen Böden im Plangebiet sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Beprobungen zur Vorbereitung der Nutzung als Obdachlosenwohnheim auf dem Grundstück der ehem. Groß- bzw. Zentralapotheke (Am Sandhaus 31) haben keine Belastungen ergeben. Eine erneute Beprobung ist erst mit einem hinreichend verfestigten, städtebaulichen Konzept in Bezug auf die geplante Art der Nutzung sinnvoll. Eine Beprobung der oberen Bodenschichten kann bei Beauftragung zügig durchgeführt werden, da voraussichtlich keine Bohrungen erforderlich sein werden und so eine kurze Bearbeitungszeit zustande kommen kann. Es ist beabsichtigt, nach Fertigstellung des städtebaulichen Konzepts (Abschluss bis zur frühzeitigen TÖB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB) eine nutzungsbezogene Altlastenuntersuchung durchzuführen.
Insgesamt liegen für eine Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, mit dem derzeitigen Erkenntnisstand, zunächst keine erkennbaren Einschränkungen vor. Nach Erstellung des Konzepts sind im Bereich geplanter, sensibler Nutzungen wie Spielplätzen oder Versickerungsflächen gezielt Untersuchungen durchzuführen.

1.1.15 Immissionen

Die verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 ist für die Wiltbergstraße laut Umweltatlas mit gering, d.h. mit einem Indexwert von unter 1,20 bewertet worden.
Für die anderen Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen keine Zahlen vor. (siehe auch 1.3.5 Schallschutz).

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie sonstige Konzepte und Planungen

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der bestehende Berliner Flächennutzungsplan wurde seit seiner Veröffentlichung 1994 stetig durch Änderungen aktualisiert und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. Bereits 1998 gab es einen Einleitungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Lfd. Nr. 05/98). Planungsanlass war die gesamtstädtische Eigenheimoffensive 2000 und die Bauausstellung 1999, weswegen eine Änderung bezüglich der Abgrenzung von Bau- und Freiflächen sowie der Dichtestruktur angestrebt wurde. Die frühzeitige Beteiligung fand noch im gleichen Jahr statt.
Die Flächennutzungsplanänderung wurde nicht weiterverfolgt. Grund dafür war die damals unzureichende Wohnungsnachfrage, die ungeklärte Nutzung der Krankenhäuser sowie der ökologische Wert der Moorlinse.

Durch die in den letzten Jahren entstandene Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes Buch wieder in den Fokus planerischer Aktivitäten gerückt. Um eine zügige Umsetzung zu ermöglichen und gleichzeitig den aktuellen gesamtstädtischen Planungszielen auf verschiedenen Ebenen Rechnung zu tragen, wurde die Flächennutzungsplanänderung im Bereich Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) wieder angeschoben. 2018 fand die öffentliche Auslegung statt. Seit 27.09.2019 ist die Änderung durch die Bekanntmachung im Amtsblatt rechtswirksam.[1]

Im Gegensatz zur ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan wurden die Bauflächen in großem Umfang reduziert. Damit wird der Einstufung der Fläche durch das Wohnbaukonzept Pankow von 2016 als gering geeignet für Wohnungsbau sowie der Tatsache, dass umfangreiche weitere Wohnungsbaupotenziale im Ortsteil Buch bestehen, Rechnung getragen.
Dem Erhalt bestehender Landschaftsbereiche, welche sich im Laufe der Zeit durch die Vergrößerung der Moorlinse und der sich bildenden Feuchtfläche entlang der Gräben zu wertvollen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickelt haben, wird Vorrang gegeben. Entsprechend der Ziele des Landschaftsprogramms werden so Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie verträgliche Erholungsnutzungen gesichert.

Entsprechend des Grundsatzes der Innenentwicklung eignen sich die bereits versiegelten bzw. bebauten Flächen entlang der Straße Am Sandhaus sowie auf den Bereichen der ehemaligen Krankenhäuser zur Siedlungsentwicklung besser als die ökologisch wertvollen Flächen. Um der berlinweiten, erhöhten Dringlichkeit zur Schaffung neuer Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und ein ausreichendes Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen zu gewährleisten wird eine entsprechend verdichtete flächenschonende Nach- bzw. Umnutzung angestrebt.

58 I Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt), Stand 1994

59 I Flächennutzungsplan Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Ausschnitt), Stand 2020

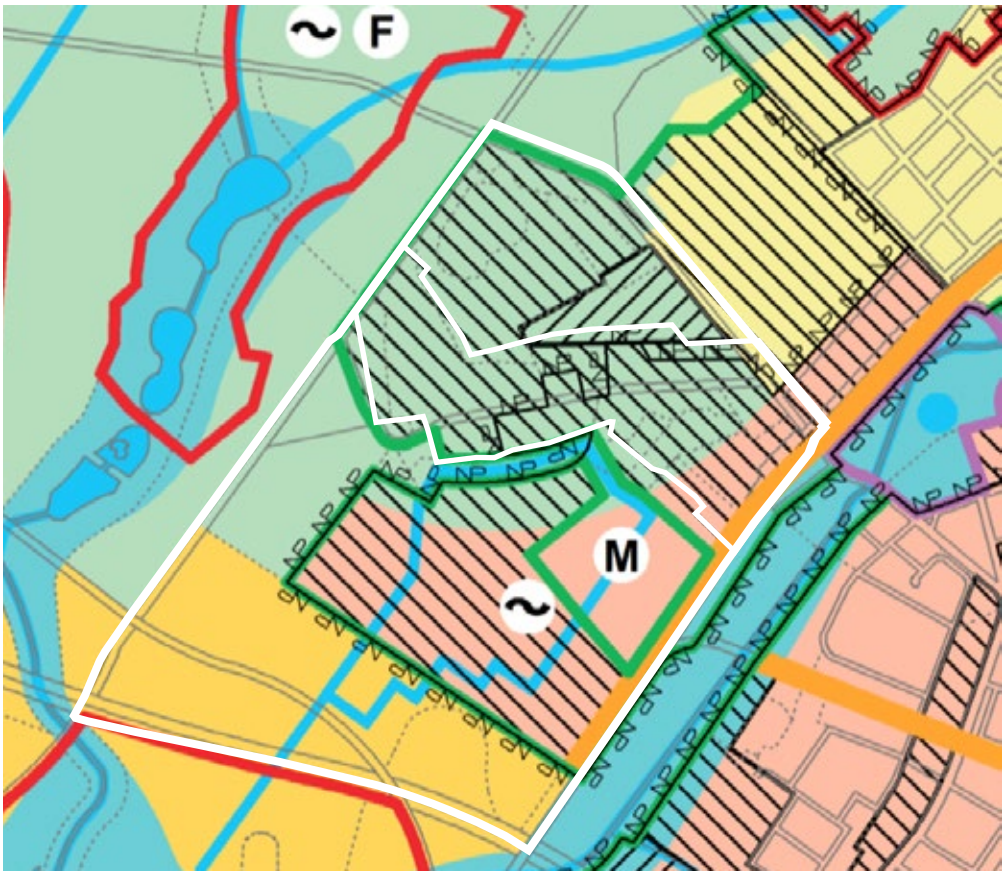
1 zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB: Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98, 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro[2]) ist das übergeordnete, gesamtstädtische Planungsinstrument der integrativen Landschaftsplanung und Umweltvorsorge. Ziel ist es, Stadt unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen und natürlichen Gegebenheiten zu entwickeln. In vier Programmplänen werden hierzu Ziele und Maßnahmen dargestellt (Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild und Naturhaushalt/Umweltschutz). Die strategischen Aussagen des LaPros sollen maßstabsübergreifend gelten und somit ökologische Belange bis in den Städtebau verankern.

In der Karte Biotop- und Artenschutz wird für das Projektgebiet als Ziel die Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen formuliert, außerdem die Sicherung, Entwicklung, Renaturierung von Mooren, hier die Moorlinse, und Feucht- und Frischwiesen, temporären Kleingewässern und sonstigen Feuchtgebieten, was sich auf die Grabenstruktur und die kleine Moorlinse bezieht.

Für die Waldbereiche des Projektgebiets werden u.a. die Entwicklung von Waldmantelgesellschaften und -säumen und die Stabilisierung des Wasserhaushalts als Ziele dargestellt.



60 I LaPro Berlin – Buch (Ausschnitt)

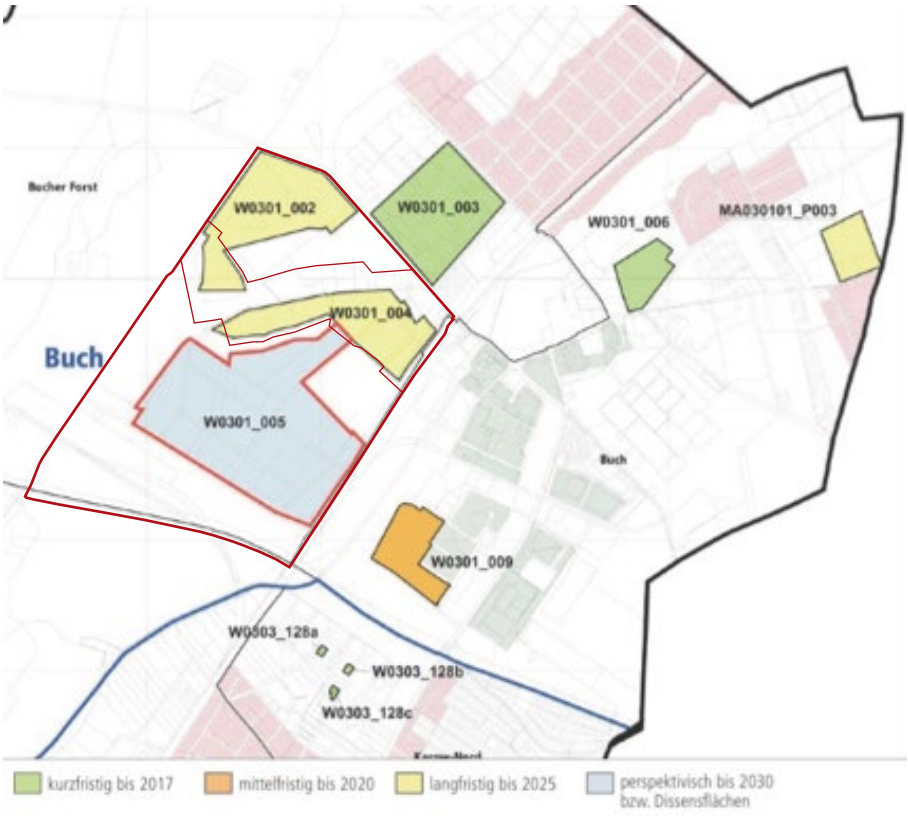
2 Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro), 2017, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

In der Karte Naturhaushalt/ Umweltschutz wird u.a. der Rückhalt des Wassers in der Landschaft als Ziel formuliert, außerdem der Erhalt, die Entwicklung und Vernetzung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung. Bei Verdichtung werden kompensatorische Maßnahmen vorgesehen.
In der Karte Freizeit und Erholung wird als Ziel die Schaffung von Angeboten intensiver Erholungsnutzung unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale der märkischen Kulturlandschaft beschrieben.
In der Karte Landschaftsbild wird für die waldgeprägten Bereiche der Erhalt alter und naturnaher Bestände sowie die Entwicklung standortgerechter, vielschichtiger Waldbestände gefordert.

Wohnbaupotenzial laut StEP Wohnen 2025, Wohnbaukonzept Pankow und StEP Wohnen 2030

Im April 2016 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Wohnungs- und Städtebauprogramm Wachsende Stadt aufgelegt, um unter der Zielsetzung, Berlin als lebenswerte Stadt zu erhalten, die zukünftigen Bedarfe an Wohnraum sowie der entsprechenden Arbeitsstätten, sozialer und technischer Infrastruktur und unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, klimaangepassten Stadtentwicklung neue Stadtquartiere zu entwickeln. Zu diesen mittlerweile 16 neuen Stadtquartieren gehört auch der Bereich Buch – Am Sandhaus.[3]
In den sektoralen Planungswerken zum Thema Wohnen spiegelt sich diese Zielsetzung wider. Die konkrete Darstellung des Potenzials wurde entsprechend der jeweils aktuellen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen angepasst.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 (Stand Juli 2014)[4] beschrieb das Plangebiet als einen der 24 großen Wohnungsneubaustandorte. Demnach umfasst das Wohnungsbaupotenzial in Buch rund 3.200 Wohneinheiten (WE). Diese setzen sich aus 270 WE am Standort Am Sandhaus und 2.500 WE im Bereich Buch V zusammen sowie Buch IV östlich der Bahn mit 430 WE. Die Realisierungseinschätzung für die Bereiche Am Sandhaus und Buch IV ging von kurzfristig bis 2020 aus. Buch V dagegen wurde als nachrangig (nach 2025) bewertet. Die FNP-Änderung (2018) schließt jedoch die im StEP dargestellten Potenziale auf den ehem. Rieselfeldern aus.

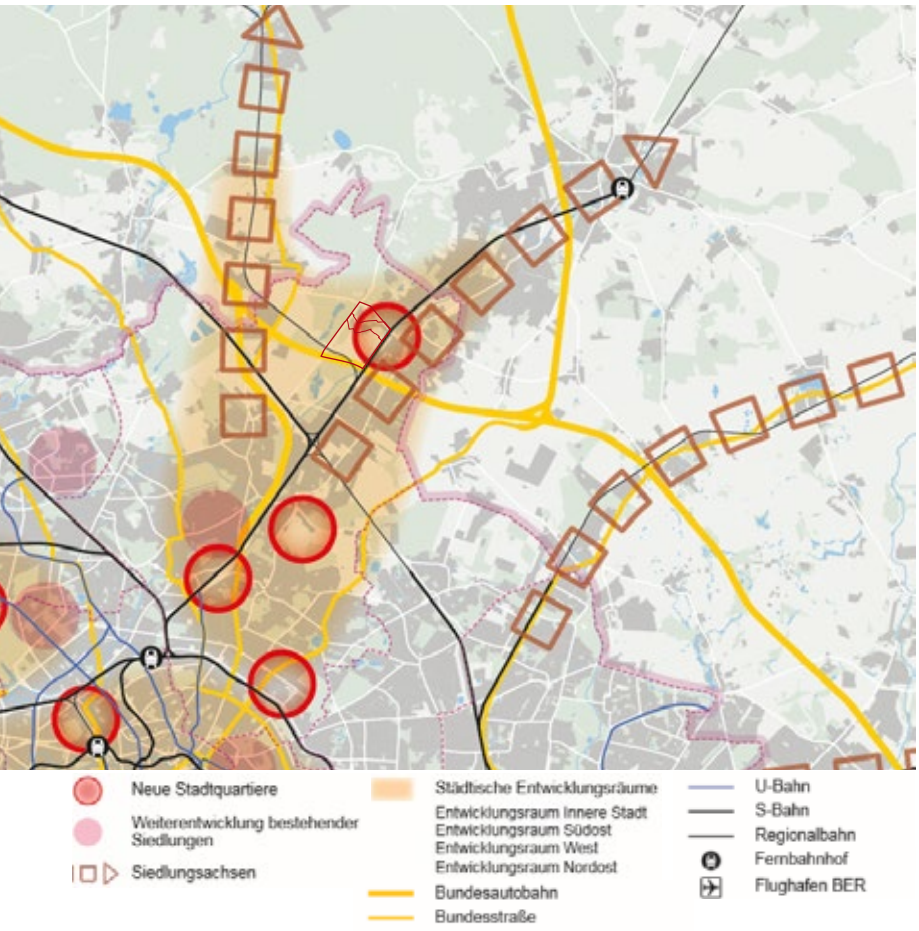


61 I Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion I – Buch (Ausschnitt), Stand April 2016

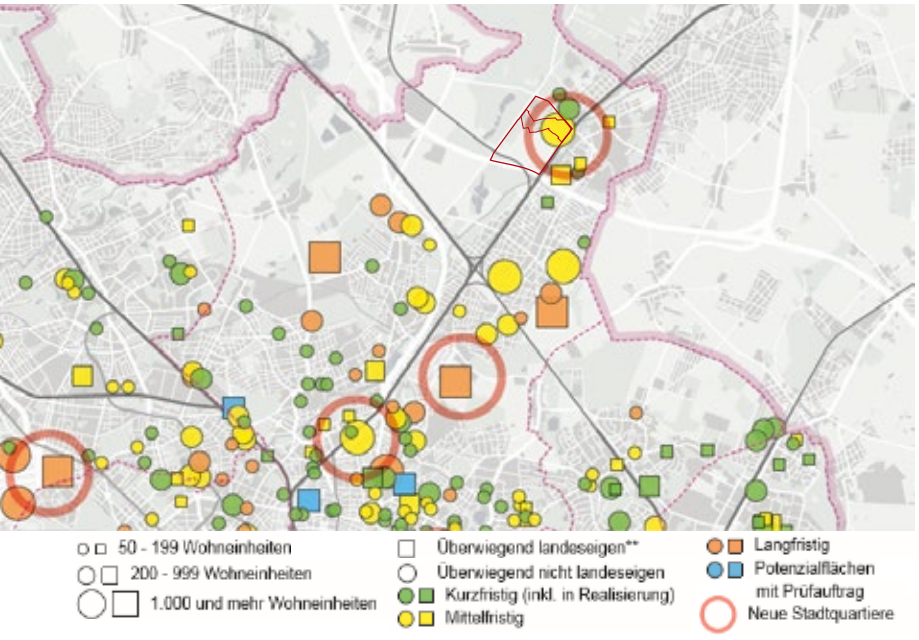
3 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/index.shtml

4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Stand Juli 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg)

62 I StEP Wohnen 2030: Räumliches Leitbild (Ausschnitt), Stand April 2019



63 I StEP Wohnen 2030: zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale (Ausschnitt), Stand April 2019



In der Wohnungsbaupotenzialstudie des Bezirks (Stand April 2016) wurde ein Wohnbaupotenzial von insgesamt 6.242 Wohneinheiten in der Bezirksregion Buch ermittelt. Innerhalb des Plangebiets wich die Darstellung von der des StEP Wohnen 2025 ab. Die Fläche Buch V mit potenziellen 2.500 WE wird als Dissensfläche eingestuft und aufgrund ihrer geringen Eignung insbesondere aufgrund der landschaftsökologischen Belange sowie der großen sonstigen Wohnbaupotenziale in der Bezirksregion nicht für eine Bebauung vorgeschlagen. Die übrigen 3.742 potenziellen WE verteilen sich auf drei prioritäre Neubaustandorte sowie kleinere Potenziale im Bestand. Unter den Neubaustandorten liegen zwei im Plangebiet: das Gebiet Am Sandhaus (W0301004) mit 600 WE, welches sich südlich der Straße Am Sandhaus und nördlich der geschützten Landschaftsbereiche befindet, und das Gebiet Wiltbergstraße, ehem. Regierungs-/MfS-Krankenhaus (W0301002) mit 1.300 WE, welches die Flächen beider ehemaliger Krankenhäuser sowie umliegende Waldflächen umfasst. Auf die Schwierigkeiten in Bezug auf die bestehende Bausubstanz auf diesen Flächen sowie die Waldflächen wird hingewiesen. Eine gemeinsame Entwicklung beider Standorte wird empfohlen.[5]

Der aktualisierte StEP Wohnen 2030 (Stand Mai 2020)[6] beschreibt 14 neue Stadtquartiere; darunter auch Buch– Am Sandhaus. Das Wohnbaupotenzial im Bereich des Plangebiets wird als Wohnungsneubaustandort Am Sandhaus mit über 2.000 WE und einem mittelfristigen Realisierungshorizont konkretisiert. Ohne dass es eine

5 Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, S. 86-88 u. 155-163, 2016, Machleidt GmbH, Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.)

6 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin, 2020, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.)

detaillierte räumliche Darstellung der Potenziale im StEP Wohnen 2030 gibt, ist davon auszugehen, dass der StEP Wohnen 2030 dem bezirklichen Wohnbaukonzept insoweit folgt, als dass eine gemeinsame Entwicklung der Flächen Am Sandhaus sowie der südlichen Krankenhausfläche (ehem. KKH der Staatssicherheit) angenommen wird und die im landschaftlichen Bereich liegende Fläche Buch V nicht mehr Teil der Wohnbaupotenzialflächen ist. Abweichend zum bezirklichen Konzept und entsprechend der Flächennutzungsplanänderung sind die Flächen des nördlichen Krankenhauses (ehem. Regierungs-KKH der DDR) sowie umliegende Waldflächen nicht Teil des Wohnbaupotenzials.

Das räumliche Leitbild des StEPs Wohnen 2030 zeigt deutlich die Siedlungsachse, die vom Zentrum Berlins nach Nordosten entlang der Bahnlinie Richtung Bernau und weiter nach Norden führt und auf der sich das neue Stadtquartier Buch befindet. Bezüglich der zeitlichen Realisierbarkeit werden die Potenziale als kurz- bis mittelfristig eingeschätzt.

Planwerk Nordostraum Berlin (2006)[7] und Masterplan Buch (2003)[8]

Mit dem Ziel, Buch als Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort zu stärken und einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu schaffen, wurde 2001 ein Masterplan für Buch erarbeitet, der 2003 aktualisiert wurde. Im Planwerk Nordost, welches Ziele für den gesamten Siedlungskorridor zwischen den Ortsteilen Pankow und Buch beschreibt, wird der Vertiefungsraum Buch als Zukunftsort mit gesamtstädtischer Bedeutung herausgestellt.
Sowohl der Masterplan als auch das Planwerk Nordostraum schlagen für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet Buch V eine nutzungsstrukturelle Differenzierung vor: zum einen ein Kernbereich an der Wiltbergstraße in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs, der als lebendiges Quartier mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur und Gastronomie die östlich der Bahntrasse gelegenen Zentrumsfunktion fortführt und so die beiden Siedlungshälften verbindet. Zum anderen die Flächen im südlich gelegenen Landschaftsbereich, welche nur langfristig, im Falle einer entsprechend hohen und anhaltenden Nachfrage als Bauflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Weise wurde dem Konflikt zwischen Siedlungsentwicklung und landschaftsplanerischen Zielstellungen Rechnung getragen. „Das ursprünglich im FNP verankerte Ziel einer großräumigen Stadterweiterung bzw. -ergänzung wird zurückgestellt, die Option dafür aber offengehalten. Eine grundlegende Abweichung vom FNP [bestand] insoweit nicht.“[9]

7 Planwerk Nordostraum Berlin 2006, Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2006)

8 Masterplan Buch, Berlin. 2003, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.)

9 Die Flächennutzungsplanung – Räumlicher Ordnungsrahmen der Stadtentwicklung. Reichweite und Aktualität am Beispiel Berlin, S. 39, 2012

09 | Beispiele für Nahversorgungsstrukturen in neuen Stadtquartieren

	kleiner Standort	mittlerer Standort	großer Standort
Wohnungen	1.000	4.000	6.000
Bevölkerung (bei 1,8 Personen/Wohnung)	1.800	7.200	10.800
mögliche Nahversorgungs-struktur (Verkaufsfläche)	kleiner Supermarkt / Lebensmittelgeschäft (875 m²)	Supermarkt (1.600 m²)	Supermarkt (2.000 m²)
		Lebensmitteldiscounter (1.000 m²)	Lebensmitteldiscounter (1.000 m²)
		eventuell Biomarkt (500 m²)	Drogeriemarkt (500 m²)
			Getränkemarkt (1.000 m²)
alternative Nahversorgungs-struktur (Verkaufsfläche)	Biomarkt (625 m²)	Supermarkt (2.000 m²)	Supermarkt (1.800 m²)
		Lebensmitteldiscounter (1.200 m²)	Lebensmitteldiscounter (1.200 m²)
			Biomarkt (500 m²)
			Getränkemarkt (1.000 m²)
potenzielle flankierende Betriebe	eventuell Bäckerei	Bekleidungsgeschäft (ca. 200 m²)	Bekleidungsgeschäft (ca. 200 m²)
		Blumengeschäft (ca. 100 m²)	Blumengeschäft (ca. 100 m²)
		Schreibwarengeschäft (ca. 100 m²)	Schreibwarengeschäft (ca. 100 m²)
		Bäckerei	Bäckerei

64 I StEP Zentren 2030: Nahversorgungsstrukturen in neuen Stadtquartieren

Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Pankow (2016)

Der aktuelle StEP Zentren[10] stuft den Bereich Buch als Ortsteilzentrum ein. Damit übernimmt es eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil und bietet eine Grundausstattung an Dienstleistungsangeboten mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistungen, einzelnen Gastronomieangeboten und einem überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichteten Branchenmix im groß- und kleinflächigen Einzelhandel an. Die Angebote bieten überwiegend ein niedriges und mittleres Angebotsniveau und eine geringe Sortimentstiefe an. Die Verkaufsflächenausstattung liegt zwischen 5.000 bis 10.000 m². Die Bewertung des Handlungsbedarfs sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch mit Blick auf den Einzelhandel wird als gering bewertet.

Der StEP formuliert sowohl Anforderungen an die Nahversorgungsausstattung neuer Quartiere sowie an die städtebauliche Integration von Einzelhandelsmärkten.

10 Stadtentwicklungsplan Zentren. Lebendige Zentren und wohnungsnahe Versorgung für die wachsende Stadt. August 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow[11] ist das Ortsteilzentrum Buch mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 9.040 m² das größte Ortsteilzentrum Pankows. Der Prognoseraum Buch weist eine überdurchschnittliche Versorgung mit Verkaufsfläche pro Einwohner*in im Branchenbereich Nahrungs- und Genussmittel auf. Die Versorgungsfunktion mit kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern wird erfüllt. Die Verkaufsflächenversorgung mit Waren im Branchenbereich Kleidung und Schuhe/Lederwaren ist überdurchschnittlich hoch und entspricht denen der Stadtteilzentren Greifswalder Straße Nord und Berliner Allee.

10 | Anforderungen an die städtebauliche Integration von Fachmarktagglomerationen, Lebensmittel- und Fachmärkten

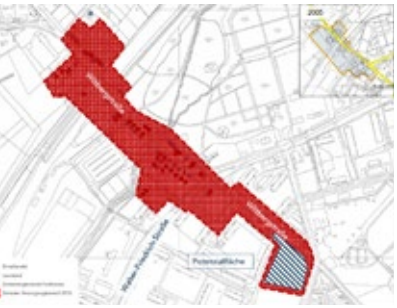
	Standorte in städtischen Zentren	Standorte in Randlage städtischer Zentren, Standorte in Nahversorgungszentren, Nahversorgungsstandorte in Wohngebieten	Standorte in Fachmarktagglomerationen
Allgemein	ähnlich hohe Qualitätsanforderungen wie für Einkaufszentren	weniger strenge Anforderungen an die gestalterische Integration; allerdings (je nach Umgebung) auch hohe städtebauliche Qualitätsmaßstäbe anlegen	sinnvollen Rahmen für Qualitätsanforderungen ausloten, um städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden
Lage	Standorte sollen in Haupt- und Geschäftslagen liegen. Standorte in zweiter Reihe, Rand- und Ergänzungslagen des Zentrums restriktiv handhaben	Standorte sollen an Haupt- und Geschäftslagen grenzen und diese ergänzen oder in ein Wohngebiet integriert sein.	Fachmärkte auf Fachmarktagglomerationen und -standorte lenken
Organisation, Eingänge, Wegenetz	Eingänge zu bestehenden Geschäftslagen orientieren, ausschließliche Orientierung zu den Stellplätzen vermeiden, Standort in das Wegesystem einbinden	Eingänge zum öffentlichen Raum orientieren, besonders Lebensmittel- und Nahversorgungsstandorte ins Fuß- und Radwegenetz integrieren, Nutzungen stapeln (mehrgeschossige, nutzungsgemischte Lösungen)	Eingänge möglichst zum öffentlichen Raum orientieren, Standort ins Fuß- und Radwegenetz einbinden, insbesondere für große Fachmarktstandorte und -agglomerationen, städtebauliche Gesamtkonzepte entwickeln, die über rein funktionale Aspekte hinaus qualitätsvolles Bauen gewährleisten
Architektur	Nutzungen mehrgeschossig stapeln, Architektur, besonders Fassaden und Eingangsbereiche hochwertig gestalten, in städtebaulich sensiblen Bereichen und bei großen Vorhaben: Qualifizierungsverfahren durchführen	Bauteile zum öffentlichen Raum hin mehrgeschossig ausführen Fassaden und Eingangsbereiche ansprechend gestalten in städtebaulich sensiblen Situationen und bei großen Vorhaben: Qualifizierungsverfahren durchführen	Architektur, besonders Fassaden und Eingangsbereiche hochwertig gestalten, bei großen Vorhaben: Qualifizierungsverfahren durchführen
Stellplätze	keine Stellplätze zwischen Geschäftsstraße und Neubau, integrierte Lösungen finden (z. B. seitlich oder hinter dem Neubau), Dachstellplätze oder Tiefgarage bevorzugen, Mehrfach-/Mitnutzung durch andere Betriebe und Einrichtungen umsetzen; Es gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel. Ausreichend Abstellmöglichkeiten für (Lasten-)Fahrräder in Eingangsnähe vorsehen	Stellplätze nicht ausschließlich zwischen Verkehrsstraße und Neubau integrierte Lösungen finden (z. B. seitlich oder hinter dem Neubau oder durch Überbauung) an Standorten mit mehreren Betrieben Mehrfachnutzung umsetzen ausreichend Abstellmöglichkeiten für (Lasten-) Fahrräder in Eingangsnähe vorsehen	Stellplätze für Pkw nicht (ausschließlich) zwischen der Erschließungsstraße und Neubau, integrierte Lösungen finden, Dachstellplätze oder Tiefgarage bevorzugen, Stellflächen für (Lasten-)Fahrräder in Eingangsnähe einrichten
Freiflächengestaltung	sichere Fußwege vorsehen und ansprechend gestalten, Stellplätze zum Beispiel mit Bäumen begrünen, Stellplätze von öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch abzugrenzen (z. B. durch grüne Einfriedungen, deren Anlage und Pflege der Betrieb gewährleisten muss)	sichere Fußwege ansprechend gestalten, Stellplätze begrünen, Stellplätze von öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch abgrenzen (z. B. durch grüne Einfriedungen, deren Anlage und Pflege der Betrieb gewährleisten muss)	sichere Fußwege ansprechend gestalten, Stellplätze begrünen, Stellplätze an öffentlichen Wegen und Plätzen gestalterisch fassen
Werbung, Beleuchtung, Schilder	Außenwerbung und Beleuchtung den Gegebenheiten anpassen, laute Beschilderung und Standortwerbung im öffentlichen Straßenraum vermeiden	Beschilderung und Standortwerbung im öffentlichen Straßenraum qualitätsvoll erstellen	Beschilderung und Standortwerbung im öffentlichen Straßenraum qualitätsvoll erstellen

65 I StEP Zentren 2030: Anforderungen an die städtebauliche Integration

11 Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow, S. 120-121, 2016, Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Das Konzept beschreibt das Ortsteilzentrum Buch wie folgt:

- Charakteristisches Merkmal des Zentrums stellen zwei Einzelhandelsschwerpunkte dar, welche durch einen städtebaulich vergleichsweise unattraktiven Bereich ohne Einzelhandelsbesatz verbunden werden. Daraus resultiert eine verminderte Wechselwirkung.
- Eine starke Trennwirkung geht von der zwischen den beiden Standorten verlaufenden S-Bahn Trasse (mit Haltepunkt) aus. Der S-Bahnhof Buch erzeugt u.a. die für das OTZ notwendigen Quellfrequenzen
- Während die nördliche Einzelhandelsansiedlung durch die strukturprägenden großflächigen Anbietenden/ Discounter (Lebensmittel, Kleidung) sowie weitere, an der Wiltbergstraße angesiedelte Fachgeschäfte geprägt wird, stellt der südliche Pol eine offene, einkaufszentrenähnliche Struktur (Schloßparkpassage) dar. Hier sind mehrere Magnetbetrieb (SB-Warenhaus sowie weitere Mieter*innen aus den Bereichen Kleidung/ Schuhe und Drogerie) angesiedelt, welche durch verschiedene Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen erweitert werden. Im Süden der Schloßparkpassage schließt sich ein großflächiger Sonderpostenmarkt an, welcher durch eine wenig attraktive Außengestaltung und eine einfache Warenpräsentation geprägt wird.
- Die Schloßparkpassage stellt bezüglich der Verkaufsflächendimensionen (rd. 66 % der G-VKF des Zentrums) einen deutlichen Schwerpunkt des Zentrums dar und ist hinsichtlich des Einzelhandelsangebots und der Einkaufsatmosphäre (Aufenthaltsqualität) deutlich besser als der nördliche Einzelhandelsschwerpunkt aufgestellt.
- Angebotsschwerpunkte des Ortsteilzentrums bestehen in den Bereichen Nahrungsmittel/ Getränke/ Tabakwaren und Drogeriewaren/ Kosmetik/ Parfümerie. Ein hoher Verkaufsflächenanteil entfällt mit rd. 18 % zudem auf die Warengruppe Bekleidung, womit das OTZ Buch (wie auch in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren) ähnlich hohe Anteile wie die Stadtteilzentren (STZ) Greifswalder Straße Nord und Berliner Allee aufweist.
- Nach dem StEP Zentren 3[12] besteht ein geringer städtebaulicher und ein geringer einzelhandels-relevanter Handlungsbedarf.
- Mit einem deutlichen Schwerpunkt im Bereich der kurz- und mittelfristigen Bedarfsgüter erfüllt das Ortsteilzentrum Buch die vorgesehenen Versorgungsfunktionen für den Ortsteil.[13]



66 I Abgrenzung Ortsteilzentrum Buch

Im Hinblick auf die erheblichen Wohnbaupotenziale und das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Pankower Nordens schlägt das bezirkliche Konzept als Teil einer Wachstumsstrategie eine Heraufstufung des Ortsteilzentrums Buch zum Stadtteilzentrum vor. Das Zentrum Buch soll entsprechend ausgebaut werden und zukünftig als prägendes Zentrum für die Ortsteile Buch und Karow dienen. Außerdem soll der zentrale Einzugsbereich nach Osten erweitert werden, um die Potentialfläche im Kreuzungsbereich Walter-Friedrich-Straße/ Wiltbergstraße zu integrieren (Erweiterung Schlossparkpassage, Eröffnung vsl. Ostern 2021).

12 Stadtentwicklungsplan Zentren 3, 2011, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.)

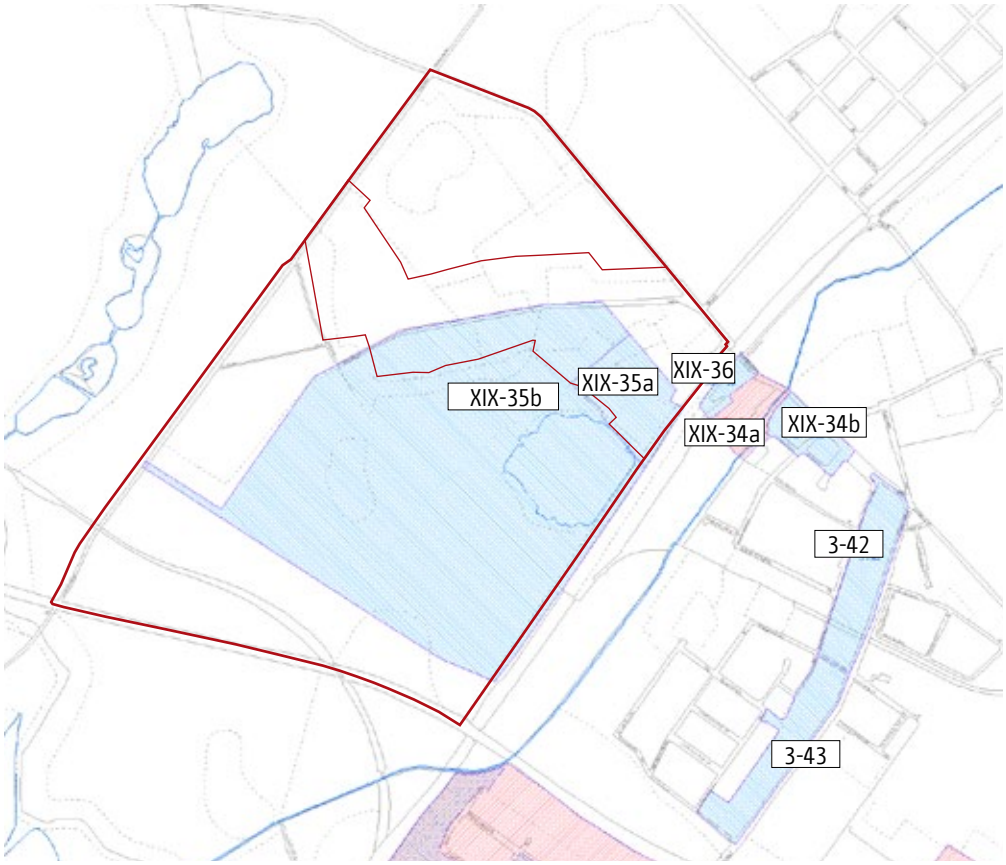
13 Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow, S. 120-121, Verf. Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB, 2016

In der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung des Bereichs Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser wird zum Vorschlag des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stellung genommen. Demnach wird einer Heraufstufung des Ortsteilzentrums Buch auf gesamtstädtischer Ebene nicht entsprochen, da aus fachlicher Sicht die Kriterien für eine Ausweisung als Stadtteilzentrum nicht erfüllt werden.[14]

1.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungspläne

Die Aufstellung der Bebauungspläne XIX-35a und -35b wurden 1998 bzw. 1997 beschlossen, keiner der Pläne wurde festgesetzt. 1997 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Der Bebauungsplan XIX-35-a wurde im Jahr 2000 öffentlich ausgelegt. Letztmaliger Aufstellungsbeschluss erfolgte jeweils 2007. Seit 2007 ruht das Bebauungsplanverfahren XIX-35b. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden 1999 bis 2001 verschiedene städtebauliche Verträge mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH geschlossen, welche seit 1999 Grundstückseigentümerin von größe-



67 I Bebauungspläne

14 zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB: Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) Lfd. Nr. 05/98, 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

ren Teilflächen war. Die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH war als Tochtergesellschaft dem kommunalen Wohnungsunternehmen GSW zugeordnet, mit der nach der Privatisierung 2004 aufgrund ausbleibender Wohnungsmarktnachfrage eine Aussetzung der städtebaulichen Verträge durch ein Moratorium verhandelt wurde. Seitdem ruhen die Verpflichtungen aus dem Rahmenvertrag über die städtebauliche Entwicklung in Buch V sowie der Rahmenvereinbarung zur Erschließung im Gebiet Buch V.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-35b liegt im Außenbereich im Sinne des §35 BauGB. Im Anschluss an die Erstellung der Rahmenplanung wird ein neuer Bebauungsplan erstellt, der die Grundzüge der aktuellen Planung festschreibt.

1.2.3 Stadtumbaugebiet Buch

Förderkulisse Stadtumbau Ost und ISEK Buch

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost entstand ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, und die Bereiche Buchs östlich der Bahnlinie wurden 2002 Stadtumbaugebiet. 2009 wurde das Konzept als ISEK Buch überarbeitet. Da dieses ISEK einen erhöhten Handlungsbedarf diagnostizierte, wurde die bis dahin inaktive Förderkulisse aktiviert. In der Folge wurden die Wohnungsbestände der Großwohnsiedlung seit 2009 umfassend modernisiert und nachfrageorientiert umgebaut. Mit Hilfe der Mittel des Förderprogramms Stadtumbau wurden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie dazugehörige Freiflächen saniert und neugestaltet.

68 I Schwerpunktbereiche

Um auf die positiven Veränderungen im Stadtumbaugebiet Buch zu reagieren und Handlungsschwerpunkte anzupassen, wurde das Stadtteilentwicklungskonzept 2014/15[15] aktualisiert. In diesem Zuge wurde die Erweiterung des Stadtumbaugebiets um die Flächen des Schwerpunktbereichs Am Sandhaus vorgeschlagen und 2016 mit dem Ziel beschlossen, den Wohnungsneubau zu flankieren. Entsprechend dem Wohnbaukonzept Pankow galten die Flächen der ehem. Krankenhäuser sowie die Flächen südlich der Straße Am Sandhaus als zukünftige Wohnbaustandorte, der Schwerpunktbereich bezieht auch die angrenzenden Landschaftsräume ein.

Folgende Entwicklungsansätze wurden für den Bereich des S-Bahnhofs und sein Umfeld vorgeschlagen:

- Qualifizierung von Handel- und Dienstleistungsangeboten im Bahnhofsumfeld insbesondere im nord-westlichen Bereich
- Verbesserung der Park-Situation entlang der S-Bahn-Trasse zur Moorlinse (P+R-Situation inkl. der Verbesserung der Fahrradabstellmöglichkeiten)
- Differenzierung der Wege-Anbindungen an den Bahnhof nach Fuß- und Fahrradwegen

Für den Bereich Am Sandhaus wurden folgende Ansätze vorgeschlagen:

- Entwicklung von Wohnungsbau, Machbarkeitsstudie Wohnungsbauentwicklung: Schaffung bzw. Beibehaltung einer sozialverträglichen Mietstruktur für alle Sozial- und Nutzergruppen, Sicherung der Erschließung
- Anpassung der sozialen Infrastruktur in Kooperation mit den Eigentümer*innen
- Anpassung Bebauungsplanentwurf und Modifizierung des bestehenden städtebaulichen Vertrags
- Nachnutzungsstrategien für die ehem. Krankenhäuser
- Qualifizierung des Landschaftsraumes um die Moorlinse, Schaffung eines Erlebnisraums, Einrichtung eines Sport- und Gesundheitsparcours, Verbindung mit dem Pankepark in Abstimmung mit der oben beschriebenen Entwicklung von Wohnungsbau

69 I Leitbild

70 I Maßnahmen

15 Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, Aktualisierung 2014/15, Dez. 2015, Schlussbericht, Planergemeinschaft Kohlbrenner e.G.

Rahmenplan Buch-Süd

Für das östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Quartier „Buch-Süd“ entstand bis zum Jahr 2020 ein Rahmenplan, der eine weitere Konkretisierung der bestehenden Planungen und konzeptionellen Überlegungen, unter Einbeziehung aktueller Entwicklungen, im Stadtumbaugebiet Buch darstellt.

Die Grundlage stellt das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch aus dem Jahr 2014/2015 dar. Dabei spielen die Qualifizierung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung des Wegesystems, die Entwicklung des Pankeparks sowie die Verbesserung des Bahnhofsumfeldes eine wichtige Rolle. Diese Punkte bilden einen Schwerpunkt bei der Erarbeitung des Rahmenplans.
Große geplante Bauvorhaben im Bearbeitungsgebiet stellen den zweiten Schwerpunkt dar. Zunächst gilt es, die im Jahr 2010 erarbeitete Untersuchung zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen der Brunnengalerie vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen zu überprüfen. Durch die Aufstellung von B-Plänen sind die Flächen u.a. für die Ansiedlung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen mit dem Schwerpunkt biomedizinischer Forschung und Produktion vorgesehen. Das Wohnflächeninformationssystem (WoFIS) stellt ein Wohnungsbaupotential im sogenannten Bereich Buch IV dar. Das Potenzial wird auf etwa 800 Wohneinheiten (WE) beziffert. Geplant ist eine Wohn- und Mischnutzung unter besonderer Berücksichtigung der Vernetzung mit den angrenzenden Wohngebieten und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie des Lärmschutzes (Autobahn). Die Erarbeitung einer städtebaulichen Vorstudie für diesen Bereich inklusive des Erschließungskonzeptes ist ein entscheidender Teil der Rahmenplanung.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Rahmenplans Buch-Süd, Bebauungs- und Nutzungskonzept, wurden drei Vertiefungsbereiche ermittelt, die im Hinblick auf ihre mögliche Entwicklung zu einem neuen Schulstandort bzw. als Wohngebiet betrachtet werden sollen. Im nördlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befinden sich große Teile der Verkaufseinrichtungen des Ortsteilzentrums Buch. Eine nördliche Teilfläche der Brunnengalerie ist als Erweiterungsfläche vorgesehen.[16]
Für den südlichen Bereich der Wohnsiedlung Buch IV wird aktuell eine städtebaulich-freiraumplanerische Machbarkeitsstudie im Auftrag des Bezirks Pankow durchgeführt.

16 Bezirksamt Pankow von Berlin: Rahmenplan Buch-Süd (2020), S.5

Untersuchungsgebiet

Baustruktur

- Gebäude Bestand (mit Geschossigkeit)
- Gebäude Neubau (mit Geschossigkeit)

Verkehrsfläche

- öffentliche Straßenfläche (inkl. Bürgersteig)
- private Lieferstraße (Campus Berlin-Buch GmbH)
- Fuß- und Radwege
- Bahnfläche mit Schienentrasse (S- und Regionalbahn)
- Freizuhaltende Korridore für mögliche Verkehrserschließung

Freiflächen

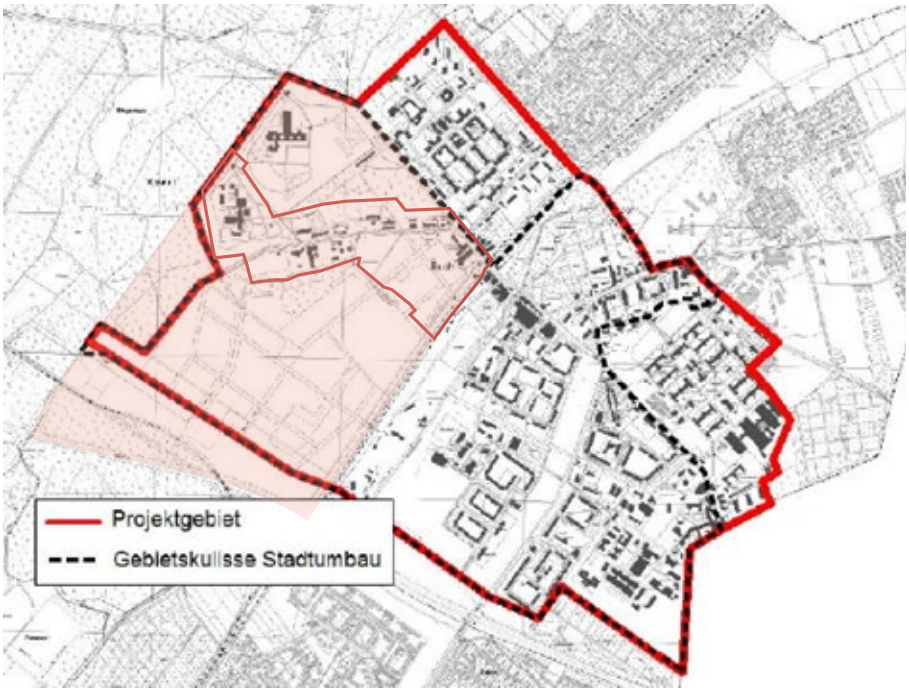
- Öffentliche Grünanlage / Park
- Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Infrastruktur
- Privat oder gemeinschaftlich genutzte Grünfläche
- Freiflächen Campus Berlin-Buch GmbH
- Spiel- und Bolzplatzfläche (öffentlich)
- Spiel- und Bolzplatzfläche (privat)
- Gewässer
- Regenrückhaltebecken
- Bahnflächen mit Kaufoptic

Sondernutzung als Text

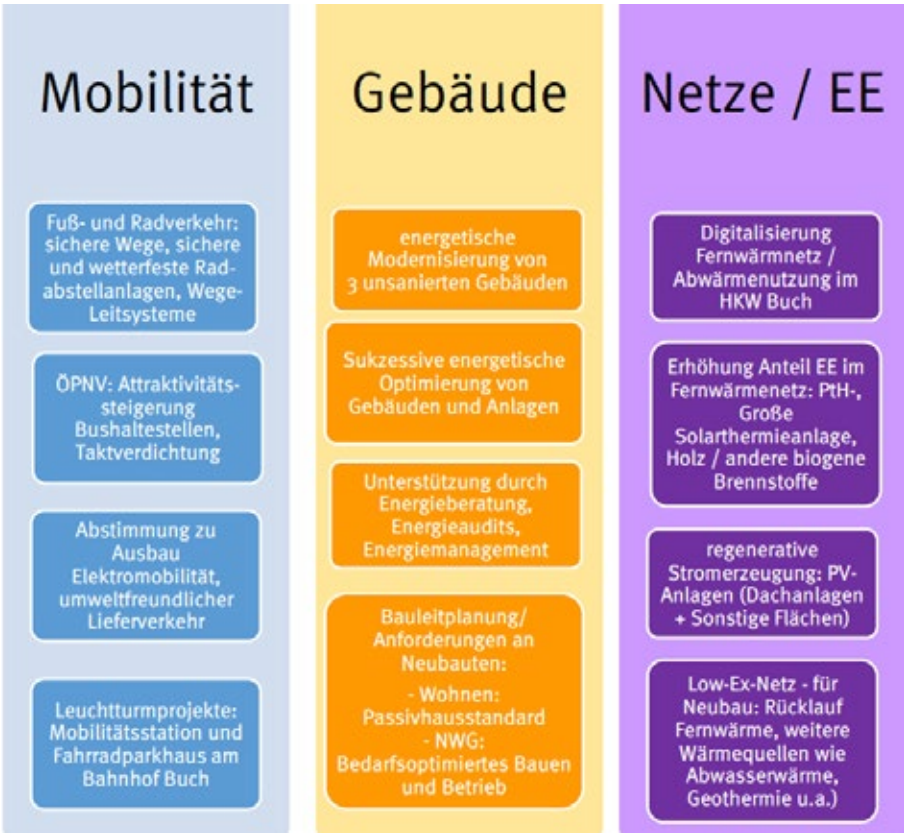
- QG Quartiersgarage
- EH Einzelhandel im EG
- P&R Park-and-Ride - Anlage

71 I Rahmenplan Buch-Süd, Stand November 2019

72 I Abgrenzung Projektgebiet



73 I Übersicht über zentrale Maßnahmen in den Themenfeldern



1.2.4 Energetisches Quartierskonzept Buch

Im Jahr 2018 wurde im Auftrag des Bezirks Pankow das Energetische Quartierskonzept Berlin-Buch im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung – Programm 432“[17] vorgelegt. Das Projektgebiet umfasst den gesamten Ortsteil Buch einschließlich des neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus.

Der Leitgedanke einer Green Health City wurde mit verschiedenen Akteur*innen entwickelt und im Zuge von zwei Klima-Workshops die Erstellung des 2018 vorgelegten energetischen Quartierskonzepts und dessen Ausrichtung vereinbart.
Ziel des Konzepts bilden die beiden Säulen „Minimierung des Energiebedarfs in den unterschiedlichen Sektoren“ und „möglichst hohe Deckung des verbleibenden Energiebedarfs aus Erneuerbaren Energien“.

Die Handlungsfelder liegen in den Bereichen Mobilität, Gebäude sowie Netze/ Erneuerbare Energien mit den in der Abbildung 25 dargestellten zentralen Maßnahmen.

17 Energetisches Quartierskonzept Berlin-Buch im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung – Programm 432“, 2018, Verf.: LK Argus GmbH und BSM mbH, beide Berlin

Folgende Anforderungen an den Wohnungs- und Gewerbeneubau auf der Grundlage europäischer und deutscher Gesetzgebung werden gestellt (S. 129):

- Erreichen eines Niedrigstenergiestandards (Wert des Heizenergiebedarfs ca. 30 kWh/ m^2a)
- Einsatz von Erneuerbaren Energien
- Intelligenzfähigkeitsindikator zur Ermöglichung eines angepassten Betriebs durch Monitoring (obligatorische Datenbank für öffentliche Gebäude) und Rückmeldung an die Nutzer*innen
- Ausweitung von Gebäudeautomatisierungssystemen für Klimaanlagen oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage von mehr als 290 kW zur automatischen Betriebsoptimierung von Gebäuden durch Bildung und Vergleich mit Benchmarks
- Begrünte Dächer
- Anzahl von Ladepunkten für Elektromobilität und Vorverkabelung in Abhängigkeit der Anzahl der Stellplätze (jeder fünfte, entspricht 20 %).

Im Zusammenhang mit der städte- und hochbaulichen Konzeption von (Wohn-)Gebäuden sind für die Gesamt-Energiebilanz folgende Aspekte wesentlich: Nutzung des Gebäudes, Anforderungen an den Luftwechsel, Wärmeschutz des Gebäudes, Ausrichtung der Fensterflächen, innere Wärmelasten, Verschattungsmöglichkeiten sowie Wärme- und Kühlsysteme (Erzeugung, Verteilung und Abgabe).

In Abstimmung mit dem Bezirk wurden Steckbriefe zu ausgewählten Maßnahmen erarbeitet. Folgende Maßnahmen haben auch eine Relevanz für die Planung des neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus.

- Nutzung des Fernwärme-Rücklaufs als Low-Ex-Teilnetz (S. 8ff) – hohe Priorität:
  „Durch die Nutzung des Rücklaufs entstehen geringere Wärmeverluste im Gebietswärmenetz und es besteht die Möglichkeit, die Netzkapazität („Kaskadische Wärmenutzung“) zu erhöhen. Zusätzlich wird die Effizienz des Wärmeerzeugers durch die tiefere Rücklauftemperatur gesteigert. Bislang ungenutzte Niedertemperaturquellen lassen sich in ein Niedertemperaturnetz leichter integrieren. Da zur Nutzung der Low-EX-Netze besondere Anforderungen seitens der Versorgungstechnologien der Gebäude bestehen, ist die Integration im Stadtquartier Berlin-Buch vor allem für Neubauprojekte interessant. Für ein Pilotprojekt in Verbindung mit einem Neubau wurde Bereitschaft durch die HOWOGE geäußert. Diese hat verschiedene Ansätze bereits in anderen Liegenschaften erprobt. Andere Akteur*innen sollten angesprochen werden.“

- Abwasserwärmenutzung (S. 10ff) – mittlere Priorität:
  „Auf Grund hoher Investitionskosten für die Integration bei Bestandsgebäuden ist diese Maßnahme vor allem für Neubaugebiete relevant und sollte unter Berücksichtigung des notwendigen Stromeinsatzes im Vergleich zu konventioneller Wärme- bzw. Kälteerzeugung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.“

- Erschließung von PV-Potenzialen auf Wohn- und Nichtwohngebäuden (S. 12ff) – hohe Priorität:
  „Das Planungsgebiet Buch-V bietet die größte Baufläche, wodurch ein erschließbares Gesamtpotenzial von rund 4.900 kWp entsteht. Bei gleichen Ansätzen können bei dieser Anlagengröße 4.070 MWh im Jahr erzeugt werden. Durch die Verdrängung des aus dem Netz bezogenen Stroms zur Versorgung des Neubaus können durch diese Maßnahme ca. 2.500 t CO_2 vermieden werden."

- Energetische Anforderungen an Neubauvorhaben / Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches (BauGB) (S. 21ff) – mittlere Priorität:
  „Im Projektgebiet befinden sich mehrere großflächige Neubaupotentiale, deren mittelfristige Erschließung angestrebt wird. Für die künftigen Neubauvorhaben sind die energetisch relevanten Anforderungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV) und im Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) vorgegeben. Die Umsetzung energetischer Zielsetzungen und Standards, die über diese gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen (z.B. Passivhaus, Nullenergiehaus) liegt ohne weitergehende Einflussnahme der öffentlichen Hand allein im Ermessen des jeweiligen Investor*in.
  Kommunale Einflussmöglichkeiten zur energetischen Optimierung der künftigen Quartiere sind vor allem in den folgenden Bereichen gegeben:
  - Bebauungsplanung
  - Abschluss städtebaulicher Verträge
  - Abschluss Kaufverträge bei kommunalen/ landeseigenen Grundstücken."

- Mobilitätszentrum am Bahnhof Berlin-Buch, Zentraler Zugangspunkt zu vielfältigen Mobilitätsangeboten und Umsteigeknoten (S. 30ff) – hohe Priorität:
  „Mobilitätsstationen fassen verschiedene Mobilitätsangebote räumlich zusammen. Zu den Angeboten können u. a. Bikesharing, Carsharing, Ladepunkte für Elektromobilität, Radabstellanlagen sowie Dienstleistungen (Verkehrsinformationen, City-Logistik, Kiosk u. a.) gehören. Der Vorteil für die Verkehrsteilnehmenden liegt in der räumlichen Konzentration der Angebote, die den Umstieg zwischen Verkehrsarten bzw. -mitteln erleichtern und intermodale Wegeketten ermöglichen. Mobilitätsstationen sollten im Stadtbild gut sichtbar sein und von den Nutzenden als Mobilitätsgarantie wahrgenommen werden. Ihre Vorteile kommen insbesondere an Haltepunkten des ÖPNV mit Zugang zu leistungsstarken Verkehrsmitteln zur Geltung. Attraktive Erscheinung und Gestaltung sowie eine barrierefreie ganztägige Zugänglichkeit fördern die Nutzung und den Erfolg einer Mobilitätsstation.
  Im Projektgebiet ist ein Standort nahe des Bahnhofs Berlin-Buch anzustreben, um eine Verknüpfung mit dem schienengebundenen ÖPNV zu schaffen. Als Potenzialfläche bietet sich der P+R-Parkplatzes östlich des Bahnhofs an. Die Fläche ist Eigentum des Landes Berlin und ca. 5.000 m² groß. (...)

  Eine modulare Bauweise der Mobilitätsstationen schafft Flexibilität und bietet die Möglichkeit zur Anpassung an sich zukünftig ändernde Anforderungen. Je nach bauli-

cher Gestaltung können Photovoltaik- und Kleinwindenergieanlagen (wie beispielsweise am Bahnhof Berlin Südkreuz) zur Energieerzeugung integriert werden. Der gewonnene Strom kann den Ladepunkten für die Elektromobilität zugeführt werden.
Einrichtungen des Handels und der Gastronomie können im Umfeld der Mobilitätsstation und in Abstimmung mit der Entwicklung des Ortsteilzentrums Berlin-Buch angesiedelt werden. Das Umfeld der Mobilitätsstation ist derart zu gestalten, dass ein öffentlicher und sozialer Stadtraum entsteht. Beleuchtung und Sitzgelegenheiten fördern das Sicherheitsempfinden und die Aufenthaltsqualität. Die Mobilitätsstation ist in das Verkehrswegenetz (Rad- und Gehwege sowie Straßen) des Projektgebietes einzubinden. Ein barriere- und umwegfreier Zugang zu den einzelnen Angeboten sowie zwischen der Mobilitätsstation und dem Bahnhof Berlin-Buch ist sicherzustellen. Die Orientierung vor Ort und der Zugang zu den Angeboten sollten intuitiv möglich sein."

- Fahrradparkhaus am Bahnhof Berlin-Buch - Zugang Süd: Zahlreiches, sicheres und nutzerfreundliches Angebot an Radabstellanlagen in Bahnhofsnähe (S. 34ff) – hohe Priorität:
  „Die Nachfrage nach Radabstellanlagen rund um den Bahnhof Berlin-Buch ist sehr groß. Die verfügbaren Abstellplätze sind jedoch nicht ausreichend. Der Bedarf wird mit der Realisierung der Wohnbebauung südöstlich des Bahnhofs (Brunnengalerie, Buch IV) weiter ansteigen. Die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen kann bei konventioneller ebenerdiger Anordnung nicht realisiert werden. Ein Fahrradparkhaus mit Abstellanlagen auf mehreren Ebenen nutzt die verfügbaren Flächenpotenziale besser aus und bietet mehr Optionen für eine ausreichende Dimensionierung. Zudem sind die Stellplätze wetter- und diebstahlgeschützt.
  Der Standort ist das wichtigste Kriterium für eine hohe Nutzerakzeptanz des Parkhauses. Er soll nah am Zugang zu den Bahnsteigen liegen und direkt von den Hauptanfahrrouten angefahren werden. Als Standort wird das Umfeld des südlichen Bahnhofzugangs östlich der Bahntrasse empfohlen. Er kann gut in das Radverkehrsnetz integriert und direkt angefahren werden. Zudem liegt er näher an den Großwohnsiedlungen und Neubaugebieten. Im Vergleich zum nördlichen Zugang kann von einer höheren Flächenverfügbarkeit ausgegangen werden."

1.2.5 Technische Machbarkeitsuntersuchung Vertiefungsraum „Am Sandhaus“ in Berlin-Buch

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde 2020 eine Untersuchung[18] durchgeführt, die die vorhandene technische Infrastruktur zusammenstellt und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern die Möglichkeiten der Entwicklung des Gebiets aufzeigt. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Gebiets mit haushaltsüblichen Medien grundsätzlich ermöglicht werden kann.
Bei den entsprechenden Versorgungsträgern sind ausreichende Versorgungskapazitäten vorhanden. Im weiteren Planungsprozess sind Abstimmungen mit den Versorgungsträgern zu führen, in denen die beidseitigen Bedarfe -sowohl hinsichtlich der Anschlussleistungen als auch der zuführenden Anlagen - konkretisiert werden.

18 Vertiefungsraum „Am Sandhaus“ in Berlin-Buch – Technische Machbarkeitsuntersuchung, Abschlussbericht, 2020, Verf. Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin

1.3 Fachgutachten

1.3.1 Biotoptypenkartierung

In der „Landschaftsplanerischen Voruntersuchung“ wurde 2019 vom Landschaftsarchitekturbüro Stefan Wallmann eine Biotoptypenkartierung für den näheren Untersuchungsraum vorgenommen. Ziel der Untersuchung war es, vor dem Start der städtebaulichen Entwicklung sensible Bereiche und gesetzlich geschützte Biotope auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung zu identifizieren, um diese in der Planung zu berücksichtigen (siehe Kap. 1.1.10).

Für die Bewertung der Biotoptypen für die Bilanzierung der Ausgleichsflächen wurde der Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, 2017 herangezogen. Dieser Leitfaden wurde 2020 überarbeitet, die Grundaussage ist also nach wie vor richtig,

1.3.2 Waldentwicklungskonzept

2017 wurde ein Waldentwicklungskonzept zur Bewertung der Waldflächen in Buch von Natur+Text GmbH und Naturepen - Büro für Forst und Landschaft erarbeitet. Auch hier ist zu beachten, dass die Kompensationsflächen für den Waldausgleich nach einem mittlerweile überarbeiteten Leitfaden erfolgt ist und nach heutigem Stand zu hoch angesetzt wurde.
Deutlich wird in dem Gutachten dennoch, dass die Waldflächen nördlich der Straße Am Sandhaus sowie westlich und östlich des Krankenhausgeländes eine mittlere Wertigkeit aufweisen, die Waldflächen südlich der Straße Am Sandhaus eine geringere, der Waldbereich Waldzunge/eiszeitliche Rinne eine sehr hohe Wertigkeit.

1.3.3 Artenschutz

2017 wurde ebenfalls von Natur+Text eine floristische und faunistische Bestanderhebung für die Moorlinse in Buch erstellt. Für die städtebauliche Entwicklung ist hervorzuheben, dass u.a. geschützte Vogelarten kartiert wurden, die ein starkes Fluchtverhalten bei Störungen aufweisen, was zur Notwendigkeit führt, einen 100 m breiten Schutzstreifen zur geplanten Bebauung vorzusehen (siehe Leitbild und Kap. 1.1.10).

1.3.4 Biotopentwicklungskonzept

Vom Bezirk Pankow wurde 2016 eine Biotopverbundplanung für den gesamten Bezirk aufgestellt. In diesem wurde eine Bestands- und Defizitanalyse durchgeführt sowie Handlungserfordernisse / Ziele und Maßnahmen auch für den Planungsraum und sein Umfeld abgeleitet[19].

1.3.5 Geschützte Arten auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit

Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit
Um ein Konfliktpotenzial der zukünftigen Bebauung für Brutvögel und Fledermäuse festzustellen, wurde 2020/21 von der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie eine faunistische Erfassung, Bewertungen und eine Konfliktanalyse erstellt. Für das Gutachten wurde der Standort des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit hinsichtlich der Vögele sowie für die Fledermäuse auch Teile des nord-östlich angrenzenden Waldes untersucht.
Dabei wurden abwechslungsreiche Strukturen mit Quartieren (u.a. große Wohnstubenkolonie der Zwergfledermaus) und Jagdgebieten festgestellt, in denen Breitflügelfledermäuse, Großer Abendsegler, Zwergfledermäuse sicher nachgewiesen wurden, das Vorkommen weitere Fledermäuse ist wahrscheinlich. Die Zwergfledermaus, der große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus gelten in Berlin als „gefährdet“. Sie sind gemäß BNatschG „streng geschützt“ und werden in der FFH-Richtlinie im Anhang IV aufgelistet.

Dank des guten Nahrungs- und Brutplatzangebots wurden auch zahlreiche Brutvögel nachgewiesen.
Da zahlreiche Vögel Gebäudebrüter sind oder Baumhöhlen nutzen, wird der Abriss der Gebäude und Baumfällungen zum Verlust von Fortpflanzungsstätten führen. Die Veränderung der Lebensraumstrukturen kann zur Entwertung von Nahrungshabitaten führen.

Des Weiteren können Neubauten Barrieren für Jagdrouten der Fledermäuse darstellen. Für die Kompensation und Minimierung der Eingriffe werden Ersatzquartiere für Gebäude- und Höhlenbrüter, Dachbegrünung Außenflächengestaltung mit heimischen Arten, sowie die Anlage von Gehölzstrukturen vorgeschlagen. Um den Austausch zwischen den Waldgebieten zu verbessern und die Barrierewirkung der Bebauung zu mindern, wird die Anlage eines Flugkorridors für Fledermäuse zwischen den nordöstlichen und südwestlichen Waldgebieten empfohlen. Flugkorridore können auch grüne Wege mit Baumreihen sein.

19 Link: https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/dokumente/biotopverbund-pankow-stand-10_2016.pdf

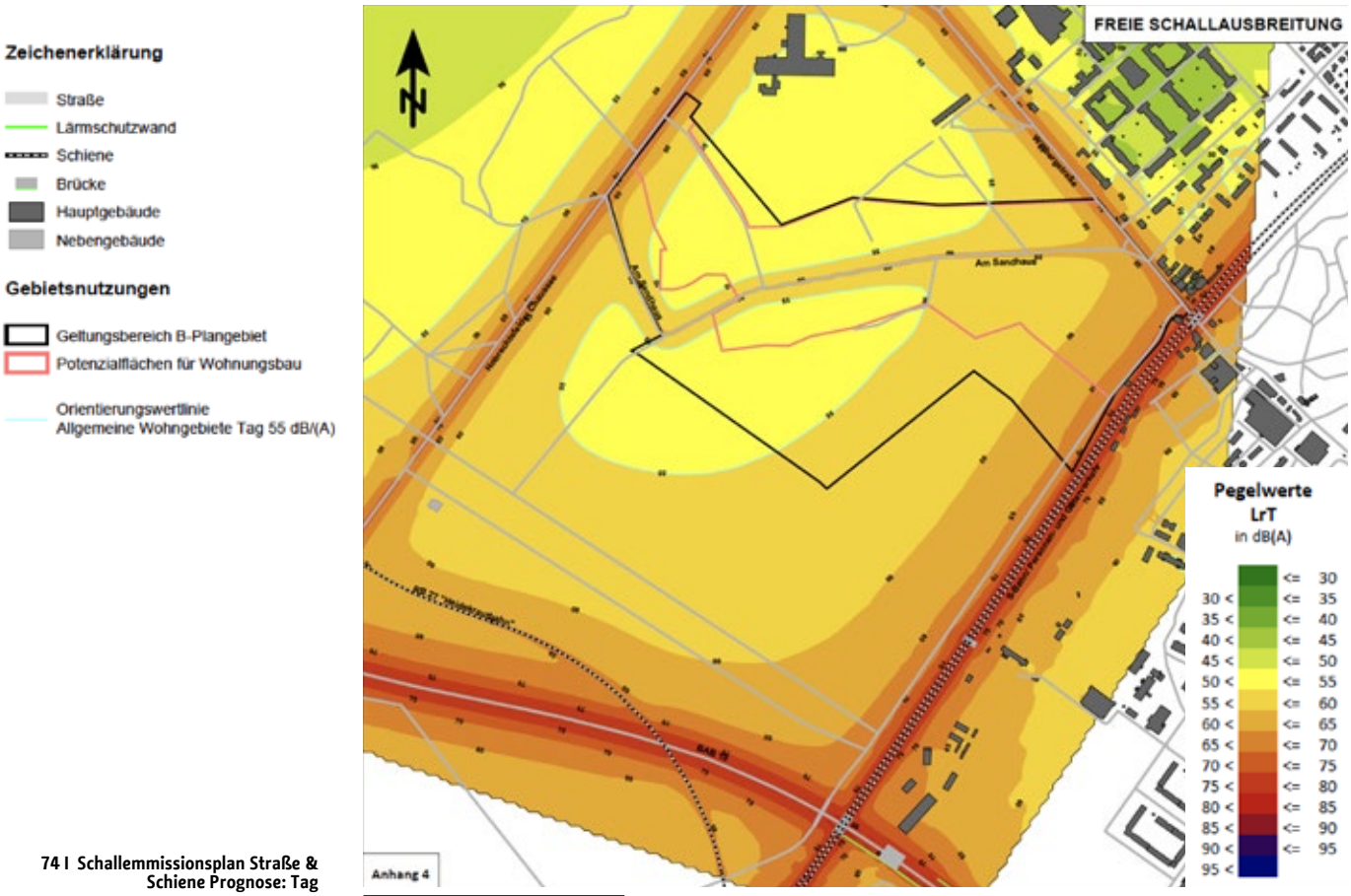
1.3.6 Schallschutz

Für das Plangebiet „Am Sandhaus“ wurde im Januar 2021 eine schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH vorgelegt[20]. Die Untersuchung trifft Aussagen zur von den Hauptlärmquellen Straße, Schiene und teilweise Gewerbe zu erwartenden Lärmbelastung, die nach dem DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt werden. Schließlich werden Empfehlungen für mögliche Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Auch wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 keine zwingenden Grenzwerte darstellen, ist ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung im Interesse gesunder Wohnbedingungen anzustreben.

Es lassen sich folgende, für die Planung des künftigen Stadtquartiers Am Sandhaus relevante Ergebnisse der Untersuchung festhalten:

Bei einer Einzelbetrachtung der Verkehrsträger Schiene und Straße am Tag werden die Orientierungswerte der DIN (Tagwert 55 dB(A)) weitgehend im Plangebiet eingehalten.

Bei der Betrachtung in der Nacht wird jedoch insbesondere aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (Nachtwert 45 dB(A)) beinahe im gesamten Plangebiet überschritten. Beim Straßenverkehrslärm

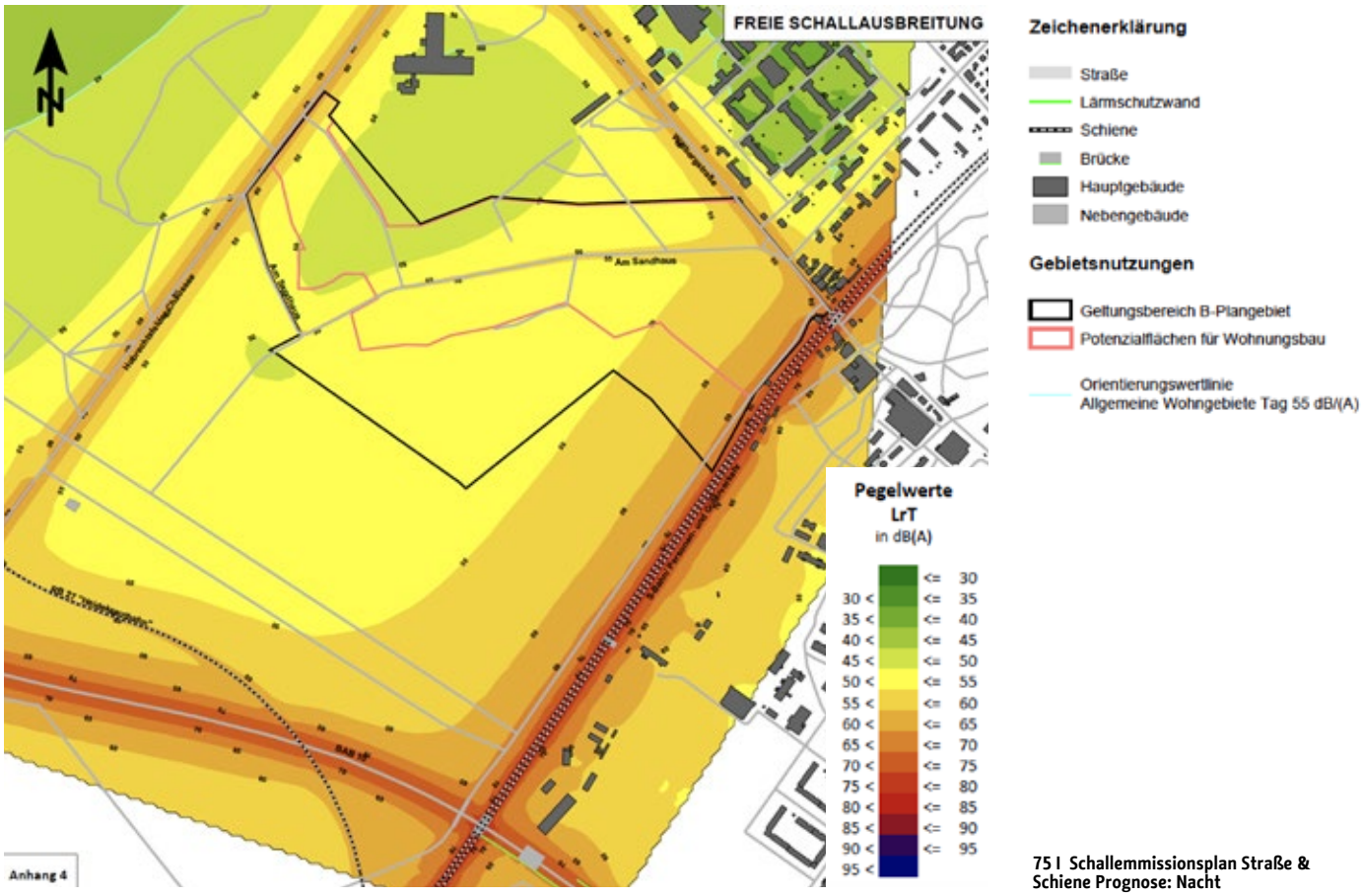


74 I Schallemmissionsplan Straße & Schiene Prognose: Tag

20 KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet. B-Plan „Am Sandhaus“, Berlin-Pankow. Berlin, Januar 2020

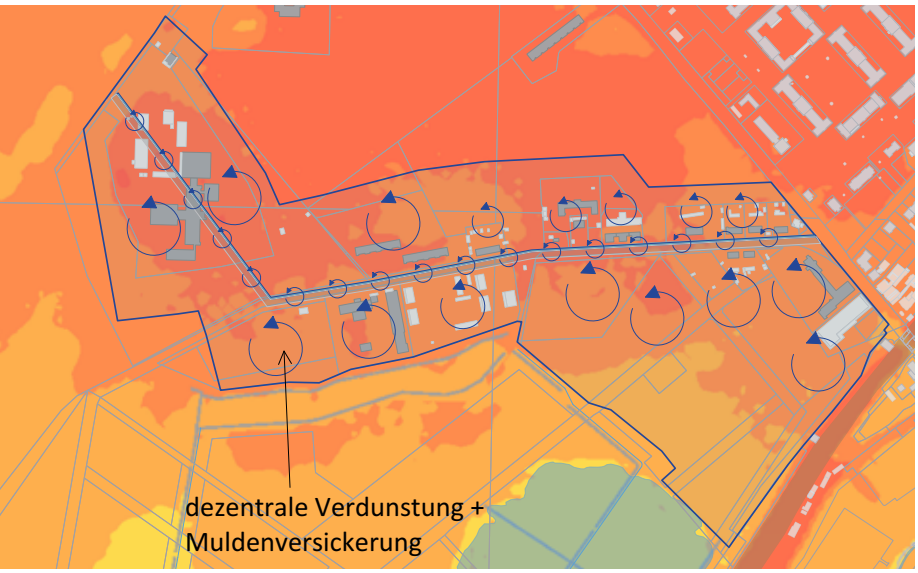
wird der Orientierungswert vor allem in den Randbereichen, d.h. zur Hobrechtsfelder Chaussee und zur Wiltbergstraße, sowie im Nahbereich der Straßen inklusive der Straße Am Sandhaus überschritten.
In der Gesamtbetrachtung der Lärmquellen liegen die Beurteilungspegel in Abhängigkeit der Lage zur Lärmquelle zwischen 50 dB(A) und 70 d(B(A). Im Zentrum des Plangebietes und in einiger Entfernung zu den umliegenden Straßen wird der Orientierungswert von 55 d(B(A) am Tag eingehalten.
Bei der Gesamtbetrachtung in der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) im gesamten Plangebiet ermittelt, die eine Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bedeuten.

Als mögliche Lösung der Lärmproblematik wird vorgeschlagen, an den äußeren Rändern des Plangebietes zu den Lärmquellen der Straßen und der Schiene hin lärmabschirmende Gebäuderiegel vorzusehen bzw. zu errichten, die mit Grundrissorientierung und von der Lärmquelle abgewandten Aufenthaltsräumen ausreichend geschützte Innenräume ermöglichen. Dies gilt sinngemäß auch für die erforderlichen Wohnfreiflächen bzw. Außenwohnbereiche der neuen Wohnbebauung.

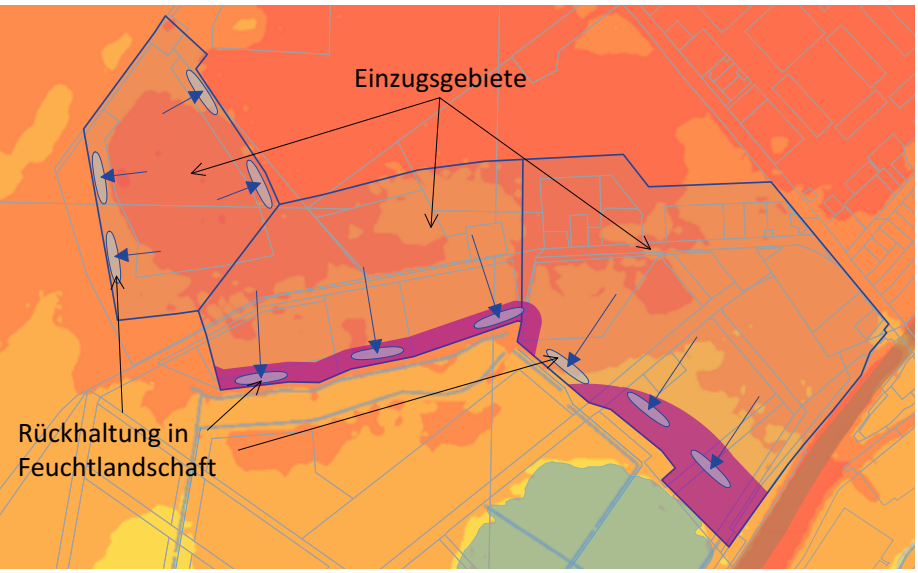


75 I Schallemmissionsplan Straße & Schiene Prognose: Nacht

76 I Variante 1: dezentrale Versickerung und Verdunstung



77 I Variante 2: semidezentrale Sammlung des Regenwassers zur Stärkung des Landschaftswasserhaushalts



Über das Plangebiet hinaus werden aktive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen, z.B. eine Lärmschutzwand auf der Nordseite der BAB 10 (Berliner Ring) und Geschwindigkeitsbegrenzung insbesondere im Nachtzeitraum sowie eine Lärmschutzwand und eine lärmoptimierte Gestaltung der Gleise bzw. der Unterbaukonstruktion im Bereich der Schienenwege.

1.3.7. Regenwasserbewirtschaftung – Hitzeanpassung

Im Rahmen der Vorbereitung der Aufgabenstellung wurde von bgmr Landschaftsarchitekten (2020) ein erster Konzeptansatz für die Regenwasserbewirtschaftung erarbeitet und in den Grundzügen abgestimmt. Ziel ist es, ein abflussloses Siedlungsgebiet zu entwickeln. Das Regenwasser soll als Ressource im Gebiet zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. Der Landschaftswasseraushalt einschließlich den der Moorlinse und der eiszeitlichen Rinne sollen gefördert werden.

Eine Kaskade der Maßnahmen wird vorgeschlagen: begrünte Dächer, dezentrale Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung auf den Bauflächen und im Straßenraum oder semidenzentrale Sammlung des Regenwassers nach Einzugsgebieten in naturnah gestalteten Flächen der Regenwasserbewirtschaftung (wetlands zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung bzw. nach Vorreinigung zur Weiterleitung in die angrenzenden Feuchtgebiete).

Teil 2: Aufgabe des Verfahrens

Allgemeines / Einleitung

Das Entwurfsgebiet des Gutachter*innenverfahrens „Buch – Am Sandhaus“ umfasst 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. Außer den bereits bebauten und nachzuverdichtenden Flächen am nordwestlichen Vorbereich des Bahnhofes stehen vor allem Flächen beiderseits der Straße Am Sandhaus und auf dem Krankenhausgrundstück für die Planung des neuen Quartiers zur Verfügung.

Gegenstand der Aufgabe ist 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. Letztendlich soll hier ein neues zukunftsweisendes Stück Berlin entstehen; mit einem eigenen Charakter innerhalb des Stadtteil Buchs, das mit dem Umfeld funktional und städtebaulich vernetzt wird und Potenziale zur sozialen Integration ermöglicht.

Erste Untersuchungen auf Grundlage der Darstellungen des FNP zeigen Wohnungsbaupotenziale von 2.400 bis 3.000 Wohneinheiten (rd. 2.700 WE). Die Konzeption einer qualitätsvollen städtebaulichen Dichte wird durch die entwurfliche Arbeit konkretisiert und soll im Verfahren anhand der Entwürfe diskutiert, überprüft und weiterentwickelt werden. Prinzipiell ist eine flächensparende und verdichtete sowie gemischte Bauweise anzustreben und den Anforderungen der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

2.1 Zusammenführung Rahmenbedingungen Städtebau / Freiraum, Landschaft / Verkehr

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der Auswertung vorliegender Planungen und Gutachten wurden im Zeitraum September 2020 bis Januar 2021 mit den zuständigen Senatsverwaltungen und den Fachämtern des Bezirks Pankow Abstimmungen zu den Rahmenbedingungen für das Gutachter*innenverfahren durchgeführt.
Diese sind in der folgenden Tabelle sektoral aufgelistet und, wo räumlich verortbar, in der Karte „Rahmenbedingungen“ dargestellt. Ergänzend zeigt die Abbildung „Phasierung“ die zu berücksichtigenden Verfügbarkeiten einzelner Teilbereiche für die Realisierung des neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus.

Thema	Rahmenbedingung
1. Städtebau	
Kennwerte	▪ Berechnungsgrundlagen: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
Dichte	▪ zulässige Werte lt. FNP: Wohnbaufläche W2 bis GFZ 1,5 ▪ ca. 2.700 WE ▪ flächensparendes Bauen/ verdichtete Bauweise
Eigentumsgrenzen	▪ zwingend einzuhaltende Eigentumsgrenzen: Begrenzungen Grundstück Am Sandhaus 19 und 31, private Grundstücke nördlich Straße Am Sandhaus (Am Sandhaus 4, 6, 10, 14) sowie Wiltbergstraße 37 (Schule) und 43
zeitliche Bindungen/ Phasierung/ Bauphasen	▪ Berücksichtigung folgender zeitlicher Bindungen: ▪ Abriss Krankenhaus/ Beseitigung Altlasten (zeitnah) ▪ Wiltbergstraße 35 (Discounter): Laufzeit Vertrag bis 2024, danach vsl. Verlängerung ▪ Grundstück Am Sandhaus 31: Laufzeit Nutzungsbindung bis 2024, Überplanung ab 2024 bzw. bei vsl. Verlängerung Bindung bis 2028 ▪ Naturerfahrungsraum (NER): Bindungsfrist Fördermittel bis 2039
Bestandsgebäude	▪ Am Sandhaus 2, 5, 7, 16, 18, 20-22: Abrissoption der Bestandsgebäude, Wohnungsneubau ▪ Integration aller weiteren Gebäude in die Planung ▪ Grundschule Am Sandhaus steht unter Denkmalschutz
Soziale Infrastruktur	▪ 2 Kitas: Planung Neubau mit insgesamt mind. 265 Plätzen, 20 qm Grundstücksfläche/ Platz, freistehend auf landeseigenen Grundstück; zwei-geschossig, max. drei-geschossig; evtl. Kombination mit weiteren Nutzungen aus dem Aufgabenspektrum des Jugendamts ▪ JFE: keine zusätzlichen Angebote notwendig ▪ Neubau Grundschule: Standort in Abhängigkeit von Einzugsgebiet und Erschließung durch Bus

	▪ Neubau Grundschule: Planung einer 4-zügigen GS nach den Vorgaben des Musterraum- und Musterfreiflächenprogramms Stand 2019 ohne Abschläge; Umsetzung einer idealen Schule nach dem Compartmentmodell; Grundstücksfläche ca. 1,6 ha; Geschossigkeit 3 bis max. 4, in Abhängigkeit; Lage Sport- und Pausenflächen innerhalb des umzäunten Schulgeländes; Mehrfachnutzung in ergänzenden Gebäuden denkbar, Auseinandersetzung mit Standortvorschlag
Nutzungsmischung	▪ Integration wohnortnaher Angebote (EZH, DL, Gewerbe) im wirtschaftlich vertretbarem Umfang
Soziale Mischung	▪ Umsetzung Vorgaben Berliner Modell (Anteil mietpreisgebundener Wohnungen 30%, landeseigene Wohnungsbaugesellschaften 50%) ▪ 20% der gesamten WE auf landeseigenen Grundstücken für Genossenschaften bereitstellen/ ermöglichen; Parzellierung als eigene Grundstücke
Holzbau	▪ Berücksichtigung sowohl für Schul- als auch Wohnungsbau entsprechend der gültigen Rechtsnormen
2. Freiraum/ Landschaft/ Wald	
Wald	▪ Begrenzung Waldeingriff auf ein Minimum, um erforderlichen Ausgleich an anderer Stelle gering zu halten.
Schutzstreifen Wald und Moorlinse	▪ Freihaltung eines (bebauungsfreien) Schutzstreifens von 30 m zwischen Wald und Bebauung; zwischen Moorlinse und Bebauung 100 m ▪ mögliche Nutzung der Schutzstreifen z.B. zur naturnahen Regenwasserversickerung, als wohnungs- oder siedlungsnahe Grünflächen, Gärten, Wegeflächen etc. ▪ Vermeidung von Störwirkungen Richtung Moorlinse, Sicherung des Gehölzbestands an der Moorlinse
Biotopflächen (Schilf etc.)	▪ Freihaltung der gekennzeichneten Flächen von Bebauung
Einzelbäume	▪ Erhalt schützenswerter Einzelbäume
Öffentliche Spielplätze	▪ Anlage von öffentlichen Spielplätzen für unterschiedliche Altersgruppen, Bedarf durch neue Einwohner*innen (Ansatz 5.400 EW): brutto Spielfläche 8.100 m2 (1,5 m2/EW)
Abenteuerspiel- und Archäologiespielplatz Moorwiese (ASP)	▪ Erhalt am derzeitigen Standort, evtl. engere Anbindung an Grundschule ▪ Erhalt räumlicher Einheit ASP und NER ohne öffentliche Wegequerung ▪ Berücksichtigung Standortoption für ein Spielhaus/Werkstatt

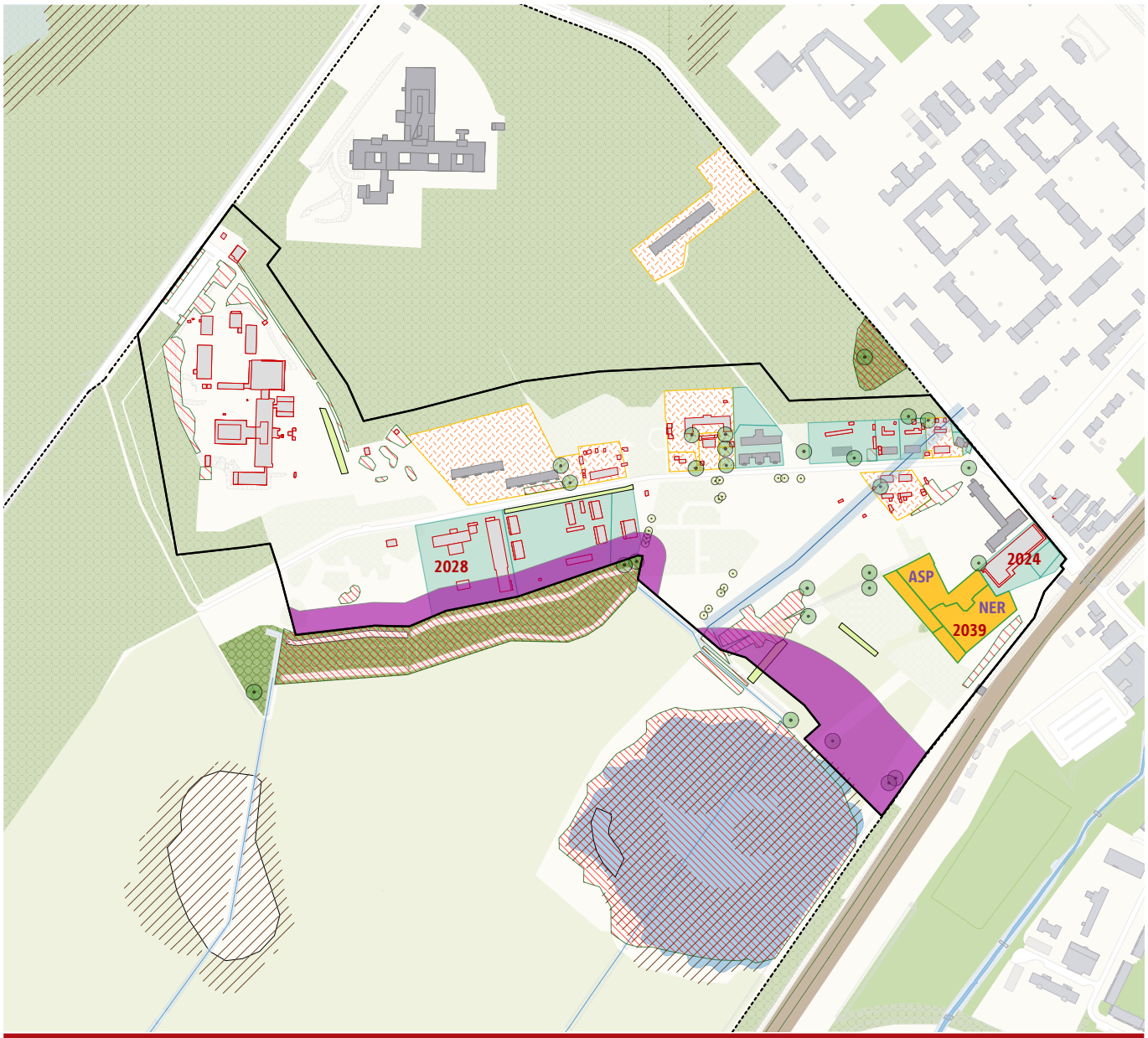
„Wilde Welt an der Moorwiese“ (Naturerfahrungsraum NER)	▪ Prüfauftrag: Sicherung am heutigen Standort aber auch langfristige Überplanung und Verlagerung (Bindungsfrist Fördermittel NER bis 2039) ▪ Flächengröße (ca. 4.600 m²), naturräumlich-ökologische Kriterien als Mindestanforderungen, Flächenqualität wie bisher und unter Vermeidung von Nutzungskonflikten (vom NER und ASP ausgehende Störungen (z.B. Lärm vom Bauspielplatz, Lagerfeuer) bei der Anordnung der angrenzenden baulichen Nutzung beachten) ▪ Erhalt räumlicher Einheit ASP und NER ohne öffentliche Wegequerung ▪ Anfahrbarkeit mit Feuerwehr und Transportfahrzeugen
gedeckte und ungedeckte Sportanlagen	▪ Nachweise von ca. 9.000 m² öffentliche Sportanlagen (auch zur Nutzung z.B. von Vereinen) zur Deckung der Bedarfe der zusätzlichen Einwohner*innen
Regenwasserbewirtschaftung / Hitzevorsorge	▪ Umsetzung der Ziele des Regenwasserkonzeptes – Entwicklung eines abflusslosen Siedlungsgebietes, Stärkung des Landschaftswasserhaushalts, Hitzevorsorge durch Verdunstung ▪ Entwicklung der Kaskade – Dachbegrünung, dezentrale bzw. semidezentrale Verdunstung und Versickerung – Zuleitung von gereinigtem Regenwasser in die eiszeitliche Rinne bzw. in die kleine und große Moorlinse
Schmutz- und Regenwasser	▪ Erhaltung und Freihaltung der Funktion des vorhandenen Regenwasserkanals DN 700, Verlegung möglich (Zu- und Ablauf berücksichtigen, Trassenbreite 9,70 nicht überbaubare Grundstücksfläche) ▪ Berücksichtigung eines Abwasserpumpwerks, ca. 120 qm nicht überbaubare, abgezäunte, verkehrlich erschlossene Grundstücksfläche
Vernetzung	▪ Stärkung und Entwicklung Wegeverbindungen zu angrenzenden Nutzungen, insbesondere: südlicher Ausgang S-Bahnhof und Buch-Süd, Ludwig-Hoffmann-Quartier sowie Försterei und Waldschule nördlich Wiltbergstraße und evtl. zukünftiges Gewerbegebiet auf dem Areal des ehem. Regierungskrankenhauses
Rettungswege	▪ Rettungswege Wohnungsbau grundsätzlich auf zugeordneten privaten Flächen
Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen/ Biodiversität	▪ Vermeidung von Eingriffen durch Integration von Gehölzbeständen und Altbäumen in das Gesamtkonzept ▪ Sicherung und Entwicklung von naturnahen Rändern im Übergang zu den Waldbereichen

	▪ Steigerung der Biodiversität durch Berücksichtigung der sandig-mageren Standorte bei der Pflanzenauswahl ▪ Ost-West Grünverbindung für Fledermausüberflug am heutigen Krankenhaus Standort (z.B. 2-Reihige Baumpflanzung entlang eines Weges/ Integration in Freiflächenplanung) ▪ Dachbegrünung ▪ Schaffung von strukturreichen Vegetationsflächen und Habitaten (Beitrag zum Animal aided Design)
3. Verkehr	
Allgemein Verkehr und Städtebau	▪ Ziel: Quartier der kurzen Wege für Fußgänger*innen oder „kleine“ Verkehrsmittel (Fahrrad, Roller o. ä.), Ermöglichung kurzer und direkter Wege durch städtebauliche Struktur; Förderung der Nahmobilität durch Integration von Geschäften für den täglichen Bedarf oder Dienstleistungen (z.B. Bäckerei, Blumenladen, Frisör etc.) ▪ Planung des östlichen Teil des Plangebiets (zw. Moorlinse und bestehender Grundschule Am Sandhaus) mit Nähe zum S-Bahnhof Buch als autoarmes bis autofreies Teilquartier; Einsparung von Flächen für Kfz-Erschließung/ ruhenden Kfz-Verkehr und dadurch Ermöglichung höherer Dichten ▪ Wahl unterschiedlicher baulicher Dichten in Abhängigkeit von der Nähe zum Bahnhof und Ortsteilzentrum Buch; Empfehlung höherer Dichten im Osten / Südosten des Plangebiets und geringere Dichten im Westen in Richtung Hobrechtsfelder Chaussee ▪ Positionierung Schule: möglichst weite Abdeckung des Plangebiets durch Einzugsbereich und gute Erreichbarkeit von außerhalb des Plangebiets; Bevorzugung Umweltverbund; kein Bring-/Abholverkehr für Kinder mit dem privaten Pkw
Umweltverbund	▪ Vorrang des Umweltverbunds gegenüber dem Kfz-Verkehr zur Minimierung der schädlichen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs und Begrenzung von Mehrbelastungen im Umfeld, vor allem im Ortsteil Buch ▪ Attraktivierung Umweltverbund durch folgende Merkmale: ▪ Zugang zum privaten Kfz in Konkurrenz zum Zugang zum Bus (insbesondere Berücksichtigung bei Standortwahl von Quartiersgaragen und Bushaltestellen) ▪ Ermöglichung vieler Wege abseits des Kfz-Verkehrs durch enges Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr
Kfz-Verkehr: Erschließung	▪ Haupterschließung von der Hobrechtsfelder Chaussee (westliche Erschließung) ▪ weitere Erschließung von der Wiltbergstraße (östliche Erschließung)

	▪ keine Durchbindung für den MIV Hobrechtsfelder Chaussee – Wiltbergstraße über Straße Am Sandhaus und ihre Verlängerung ▪ mehrheitliche Anbindung des Kfz-Verkehrs an die Hobrechtsfelder Chaussee (d.h. Führung der westlichen Erschließung weiter ins Plangebiet als die östliche Erschließung) ▪ Durchfahrung des Plangebiets für Busverkehr sichern ▪ keine Erschließung über die Kleine Wiltbergstraße ▪ Feinerschließung des Quartiers über Wohnstraßen und Mischverkehrsflächen
Kfz-Verkehr: Straßennetz-gestaltung	▪ Berücksichtigung folgender drei Straßentypen, Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen: ▪ Erschließungsstraße: Anbindung des Plangebiets an die Hobrechtsfelder Chaussee und ggf. Wiltbergstraße, Zuordnung Straßenkategorie ES IV1; Befahrung durch Bus, Führung Radverkehr auf eigenen Anlagen; Mindestbreite 22 m zuzüglich gegebenenfalls notwendige Flächen für Regenwasserversickerung ▪ Wohnstraße: ausschließlich der Erschließung der Wohnbebauung; Zuordnung Straßenkategorie ES V2; gemeinsame Führung Kfz- und Radverkehr im Mischverkehr; Ausführung als verkehrsberuhigter Bereich möglich; Einrichtung von Einbahnstraßen mit Freigabe für Radverkehr in die Gegenrichtung möglich. Mindestbreite 16 m zuzüglich gegebenenfalls notwendige Flächen für Regenwasserversickerung ▪ Mischverkehrsfläche: Kfz-freie Erschließung der Wohnbebauung; Zuordnung Straßenkategorie ES V3; abschnittsweise Befahrung durch den Busverkehr möglich; Mindestbreite 16 m zuzüglich gegebenenfalls notwendige Flächen für Regenwasserversickerung
Kfz-Verkehr: Allgemeine Hinweise	▪ Bündelung des Kfz-Verkehrs innerhalb des Plangebiets auf den Erschließungsstraßen und Führung auf möglichst kurzem Wege zur Hobrechtsfelder Chaussee und ggf. Wiltbergstraße ▪ zweiter Rettungsweg: bei nicht gebäudeseitiger Anlage sind die Anforderungen der Berliner Feuerwehr zu gewährleisten; bei entsprechender Dimensionierung Nutzung von Verkehrsflächen, wie Geh- und Radwegen, die für den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht zur Verfügung stehen. ▪ Sicherstellung der Ver- und Entsorgung für alle Einrichtungen; Minimierung und Bündelung der Kfz-Fahrten durch zentralisierte Flächen

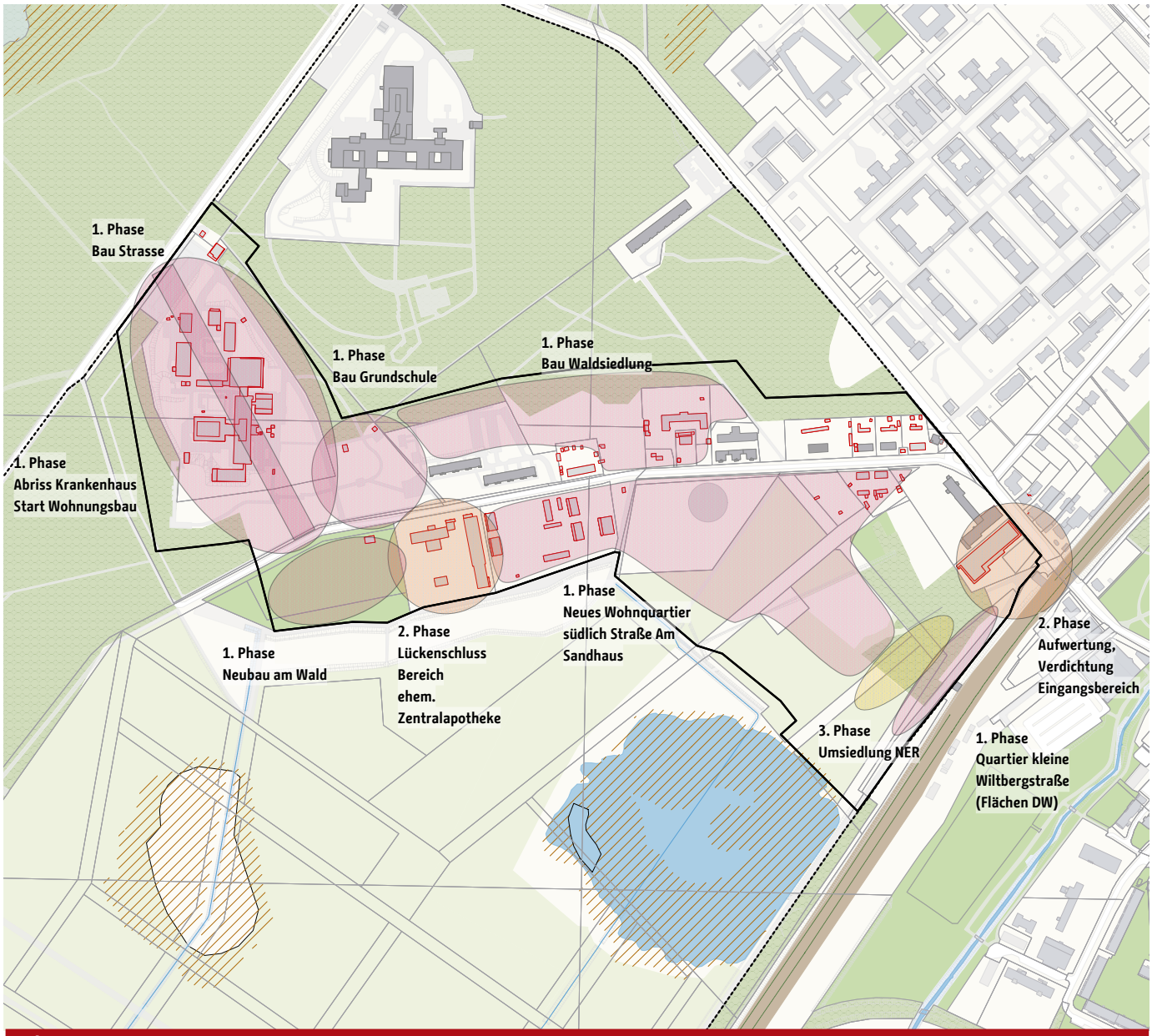
Ruhender Verkehr	▪ Ziel: Sammlung des ruhenden Kfz-Verkehrs am Rand des Plangebietes und an Erschließungsstraßen; Empfehlung für die Anlage von Quartiersgaragen; Einzugsgebiet in Abhängigkeit von den Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr im Umfeld bis zu 600 m ▪ wirtschaftlicher Betrieb von Quartiersgaragen ab mind. 250 Stellplätzen pro Quartiersgarage; Grundfläche. 1.750 m² (ca. 52,25 m × ca. 33,50 m) ▪ Kfz-Parken im Straßenraum nur in Ausnahmefällen (z.B. Stellplätze in begrenzter Anzahl für mobilitätseingeschränkte Personen und Kurzzeit-Parken), um die Annahme der Quartiersgaragen nicht zu gefährden.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	▪ Ziel: möglichst kurzer Weg vom Plangebiet zum Bahnhof und Ortsteilzentrum Buch ▪ Vorzug Bus-Erschließung aus Richtung Wiltbergstraße zur Steigerung eines attraktiven Busverkehrsangebots ▪ Angebot mit Standardbussen, Gelenkbussen oder Doppeldeckerbussen ▪ durchgehende, möglichst gradlinige Befahrbarkeit durch das gesamte Gebiet; durchgehende Fahrbahnbreite von 6,5 m ▪ Durchfahrbarkeit von Bereichen ohne allgemeinen Kfz-Verkehr auf einer Strecke von bis zu etwa 500 m ▪ umfassende Abdeckung des Plangebiets durch Busverkehr und Gewährleistung einer höchstmöglichen Erschließung; Wendestelle im Plangebiet möglichst zur Hobrechtsfelder Chaussee ▪ Ausführung Wendestelle als Wendeschleife: Berücksichtigung der dargestellten Dimensionierung; Einhaltung der minimalen Radien bei anderen Formen ▪ Schaffung eines Pausenbereichs Im Umfeld der Wendestelle für zwei Gelenkbusse (Länge von 2x32 m und eine Breite von 3,25 m) ▪ Anzahl der Haltestellen im Plangebiet abhängig von Streckenlänge; bevorzugte Einrichtung von Kap-Haltestellen laut Nahverkehrsplan; diese erfordern mit Blick auf die Beispielquerschnitte für Erschließungsstraßen ca. 2 m zusätzliche Breite im Seitenraum im Haltestellenbereich.
Rad- und Fußverkehr	▪ Ziel: Rad- und Fußverbindungen vom Plangebiet zum Bahnhof und Ortsteilzentrum Buch kürzer als Kfz-Wege ▪ Orientierung des Rad- und Fußverkehrs zum südlichen Bahnhofszugang in der Kleinen Wiltbergstraße zur Entlastung der Wiltbergstraße im Bereich der Eisenbahnüberführung und Erreichen von Distanzvorteilen gegenüber dem Kfz-Verkehr

	▪ Schaffung einer südwestlichen Parallele zur Wiltbergstraße ▪ Anschluss der Radwege des Plangebietes an Wiltbergstraße und Kleine Wiltbergstraße (Teile des Berliner Radverkehrsnetzes) ▪ Schaffung von Rad- und Fußverbindungen zum Ludwig-Hoffmann-Quartier und zur Waldschule Bucher Forst ▪ Ausbildung eines engen Erschließungsnetzes und Ermöglichen kurzer Wege durch viele Rad- und Fußwege
Ruhender Verkehr (Fahrradparken)	▪ Einrichten von Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl und hoher Qualität im Umfeld aller Einrichtungen und Nutzungen im Plangebiet ▪ Wichtige Qualitätsmerkmale: ebenerdiger Zugang, gute Sichtbarkeit und Schutz gegen Witterung und Vandalismus ▪ Bahnhof Buch: Angebot eines Fahrradparkhauses mit entsprechender Grundfläche aufgrund der Menge an nötigen Radabstellplätzen zweckmäßig



Rahmenbedingungen

- Abgrenzung Rahmenplan
- Entwurfsgebiet Gutachter*innenverfahren
- Biotoptypenkartierung: extrem hohes Konfliktpotential
- Biotoptypenkartierung: 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
- Gebäude mit Abrissoption, Nebengebäude
- kommunale Wohnungsunternehmen innerhalb Entwurfsgebiet
- zwingend einzuhaltende Flurstücksgrenzen
- 2025 zeitliche Bindung bis ...



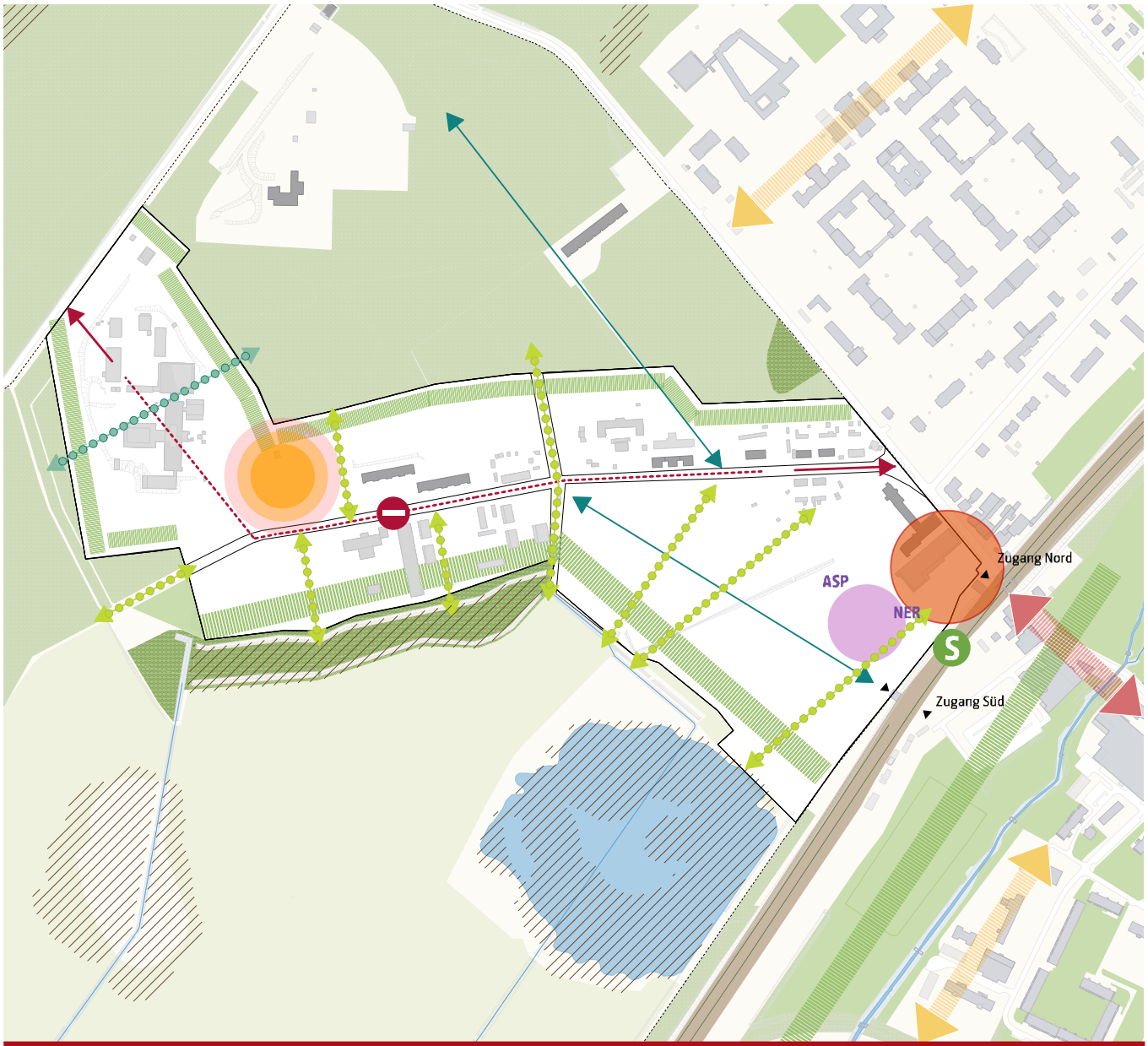
Phasierung

- Abgrenzung Rahmenplan
- Entwurfsgebiet Gutachter*innenverfahren

Start Baubeginn/ Realsierung

- 1. Phase: 2021 - 2026
- 2. Phase: 2027 - 2032
- 3. Phase: ab 2033

- Zu erhaltende Gebäude
- Gebäude mit Abrissoption/ Nebengebäude



Leitbild

- Abgrenzung Rahmenplan
- Entwurfsgebiet Gutachter*innenverfahren
- Starker Auftakt
- Sozio-kulturelles Zentrum
- Naturerfahrungsraum (NER)/ Archäologie- und Abenteuerspielplatz (ASP)
- Spannende Ränder als Identitätsstifter
- Anbindung soziale Infrastruktur
- Verknüpfung Versorgungszentrum
- Grünverbindungen
- Grünverbindungen mit Flugkorridor Fledermäuse
- Radwegeverbindungen
- Hauptanbindung motorisierter Verkehr
- Unterbrechung für Durchgangsverkehr
- Deep time - Relikte der Eiszeit als landschaftliche Identitätsorte
- Waldflächen
- zu erhaltende Gebäude
- Nebengebäude / Gebäude mit Abrissoption innerhalb Plangebiet

2.2 Entwicklungsziele / Leitbild

Im Ergebnis der bisherigen Analysen zur Rahmenplanung für das Untersuchungsgebiet Buch – Am Sandhaus wurden Entwicklungsziele aufgestellt, die im Folgenden erläutert werden. Daran schließen sich die sektoral gegliederten Aufgaben für die konzeptionelle Arbeit des Gutachter*innenverfahrens an.

Z 1: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (vielfältige Bewohnerschaft)
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 gesichert werden. Zur Sicherung einer sozialen Mischung im neuen Quartier sollen Mehrfamilienhäuser als verdichtete Gebäudetypen für verschiedene Preissegmente vorgesehen werden.

Bei den Flächen der Howoge – inklusive der künftig der Howoge zuzuordnenden Flächen – ist gemäß der Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein 50%iger Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern. Im Rahmen des Gutachter*innenverfahrens sind diese Werte auf den entsprechenden Flächen zu berücksichtigen.

Auf den privaten, zu beplanenden Flächen können sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum entstehen, wobei auch hier entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einen Mindestanteil von 30% preiswerter Wohnungen gesichert werden sollen.

Für selbstorganisierte Wohnformen, hier Genossenschaften, ist ein Anteil von 20% bezogen auf die Gesamtanzahl der neu entstehenden Wohnungen auf landeseigenen Flächen vorzusehen.

Z 2: Entwicklung eines Stadtquartiers in und mit der Landschaft
Die besondere Qualität des neuen Stadtquartiers ist der enge Bezug zur eiszeitlich geprägten Landschaft des Barnims. Diese naturräumliche Vorprägung – Deep Time – soll als Identitätsmerkmal des neuen Stadtquartiers sichtbar gemacht werden. Bei der Bestimmung des Entwurfsgebietes wurde angestrebt, die wertvollen angrenzenden Naturräume, Waldflächen und Landschaftselemente einzubeziehen und als Identitätsmerkmal herauszustellen. Der Städtebau soll auf die Besonderheiten des Naturraumes Bezug nehmen.

Die eiszeitliche Rinne (Waldzunge) wird freigestellt, mit Zuführung von Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet wird der Niederungscharakter gestärkt. Die Moorlinse – auch ein Relikt der Eiszeit – benötigt Distanz zur Siedlung, da Wasservögel große Fluchtdistanzen haben. Natur, Wald und Wasser bilden somit den Kontext, wortwörtlich den räumlichen Rahmen für die künftige Quartiersentwicklung.

Das Entwurfsgebiet Buch - Am Sandhaus soll mit grünen Wegenetzen mit der umliegenden Landschaft vernetzt werden, so dass die bauliche Entwicklung keine Barriere darstellt und

das neue Stadtquartier mit der Landschaft integriert ist.

Grüne Siedlungsränder – gestalteter Abstand zu Wald und Schutzgebieten
Da das neue Stadtquartier in einem empfindlichen Landschaftsraum eingebettet wird, ist es Aufgabe der Siedlungsentwicklung, einen grünen Rand zu diesen angrenzenden Gebieten (Landschaftsschutzgebiet Buch mit der großen Moorlinse und der bewaldeten eiszeitlichen Rinne (Waldzunge)) und den Waldflächen im Norden zu entwickeln. Ziel ist es, einen grünen, landschaftlich spannenden Rand zu gestalten, der deutlich mehr als ein Abstandsstreifen zwischen Stadt und Natur ist, er soll selbst Freiraumqualitäten aufweisen. Die grünen Siedlungsränder sollen damit zu einem Alleinstellungsmerkmal des neuen Stadtquartiers Buch - Am Sandhaus werden. An der städtebaulichen und freiräumlichen Ausformulierung der Ränder zeigt sich die Wertschätzung der Landschaft. Zu den Schutzgebieten müssen Störungen vermieden werden. Bei Waldflächen ist zu beachten, dass ein Abstand von 30 m Breite (der Baumhöhe entsprechend) von Bebauung freizuhalten ist. Es ist davon auszugehen, dass diese Bereiche ebenfalls ihre Waldeigenschaften verlieren und bei der Bilanzierung des Eingriffes in den Wald mit eingerechnet werden müssen. Der städtebauliche Entwurf muss sich kritisch mit den verursachenden Eingriffen in den Wald auseinandersetzen.

Klimaschutz und Klimaanpassung
Mit der baulichen Entwicklung werden Eingriffe in Natur und Landschaft, die zum Teil auch Waldflächen sind, verursacht. Zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung der klimatischen Funktionen ist Ziel die Eingriffe zu minimieren und den Naturhaushalt zu stabilisieren. Dabei kommt der Regenwasserbewirtschaftung im Neuen Stadtquartier eine besondere Rolle zu. Durch Maßnahmen der wassersensiblen und hitzeangepassten Stadtentwicklung soll das neue Stadtquartier an die Folgen des Klimawandels angepasst werden. Es ist weiterhin Ziel nachhaltige städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die die klimatischen Vorteile der nahen Kaltluftentstehungsgebiete und günstigen klimatischen Effekte der Waldgebiete nutzen.
Das durch das Land Berlin formulierte Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 soll im neuen Stadtquartier unterstützt werden. Hierbei spielen Maßnahmen aus den Bereichen Strom, Wärme, E-Mobilität und die Förderung von begrünten Dach- und Fassadenflächen zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes eine besondere Rolle.

Z 3: Berücksichtigung der Bestandsbebauung und Entwicklung eines Siedlungszusammenhangs
Das Entwurfsgebiet ist von heterogenen, nicht zusammenhängenden Baustrukturen geprägt. Der städtebauliche Entwurf hat in diesem Spannungsfeld die Aufgabe, einen städtebaulichen Zusammenhang herzustellen und die vorhandenen Strukturen in eine nachvollziehbare, qualitätsvolle Siedlungsstruktur einzubetten. Dabei sind zusätzlich die Anforderungen an eine schrittweise Entwicklung sowie die Vorteile der teilweise bereits vorhandenen Erschließung über die Straße Am Sandhaus zu berücksichtigen. Zusätzlich ist nach Möglichkeit die Entwicklung gestalterischer, identitätsstiftender Merkmale, die sich als wiederkehrende Elemente in der Gestaltung des Quartiers widerspiegeln, anzustreben.

Die schrittweise Entwicklung des Gebiets mit einer übergeordneten gemeinsamen städtebaulichen Identität ist zu berücksichtigen.

Auch wenn das künftige Stadtquartier eine räumliche Eigenständigkeit erreichen wird, sind funktionale und räumliche Verknüpfungen mit den benachbarten Bestandsquartieren – Buch II und IV östlich der Bahntrasse sowie Ludwig-Hoffmann-Quartier nördlich der Wiltbergstraße – zu entwickeln bzw. zu stärken.

Weiterhin sind für die weitere Entwicklung die bestehenden Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen und kritisch auf ihre Leistungsfähigkeit für die Versorgung der geplanten Bebauung einzuordnen. Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege soll zur Vermeidung von Verkehren als nachhaltiges Entwicklungsziel berücksichtigt werden.

Z 4: Schaffung eines „starken Auftaktes“ am S-Bhf. Buch
Der westliche Vorbereich des S-Bahnhofes Buch wird in Zukunft den Auftakt zum neuen Stadtquartier Am Sandhaus bilden. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der höheren Frequentierung am S-Bahnhof ist dieser Bereich für Kern- und Zentrumsfunktionen neben der Wohnnutzung geeignet. Hier können öffentliche Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen in Ergänzung zum bestehenden Stadtteilzentrum (weiter östlich) angesiedelt werden und eine städtebauliche Akzentuierung des Auftakts erfolgen.

Im Rahmen der Entwurfsarbeit sind Vorschläge für einen ‚starken Auftakt‘ mit den Schwerpunkten Einkauf, gewerblichen Nutzungen, Büros und Dienstleistungen sowie Wohnen zu entwickeln. Der vorhandene SB-Markt (Discounter) kann überbaut werden. Darüber hinaus ist die Integration sozialer Angebote, wie zum Beispiel einer interkulturellen Begegnungsstätte in die Neubaumaßnahmen anzustreben. Die zeitlichen Abhängigkeiten einer schrittweisen Entwicklung im westlichen Vorfeld des S-Bahnhofs Buch durch die bestehenden Nutzungsverhältnisse sind zu berücksichtigen. Dies sind:

- Nutzungsbindung des SB-Marktes bis mind. 2024
- Verbleib des Naturerfahrungsraums (NER) an heutiger Stelle kurz- bis mittelfristig (Bindefrist Fördermittel endet 2039).

Im Gutachter*innenverfahren sind Varianten zu dem Teilbereich zu entwerfen, die zum einem die heutigen Nutzungen des Abenteuerspielplatzes und des NER berücksichtigen und zum anderen eine langfristige bauliche Entwicklung an dieser Stelle ermöglichen. Eine langfristige Verlegung des NER im räumlichen Zusammenhang mit dem Abenteuerspielplatz ist denkbar.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Bahnhofvorbereichs ist eine Neuorganisation des Straßenverkehrs und der Freiflächen inkl. der dortigen Parkplätze konzeptionell zu behandeln. Parkplätze sollten in diesem Bereich nicht angeboten werden, stattdessen sind hier Flächen für alternative Mobilitätsformen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören Bike-, Roller- und Scooter-Sharing, aber auch Fahrradstellplätze bzw. ein Fahrradparkhaus.

Aufgrund der hohen Lärmemissionen der Bahn insbesondere nachts ist ein lärmrobuster Städtebau im Bereich des S-Bahnhofs und der kleinen Wiltbergstraße erforderlich. Durch eine Grundrissorientierung mit von der Bahntrasse abgewandten Aufenthaltsräumen können ausreichend geschützte Innenräume für gewerbliche und Wohnnutzungen geschaffen werden.

Z 5: Schaffung eines sozial-kulturellen Zentrums im Quartier
In Anbetracht der künftig zu erwartenden Anzahl der Wohnungen (ca. 2.700 WE) und der Einwohner*innen (ca. 5.400 EW) im Entwurfsgebiet 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 (siehe auch unten, Aufgabe A 5).

Der Grundschulneubau kann die Ankerfunktion eines sozial-kulturellen Zentrums im Quartier übernehmen und durch soziale Angebote wie z.B. ein Familien- und Nachbarschaftszentrum und/oder eine Begegnungsstätte für Ältere ergänzt werden. Als potenzieller Standort weist der Bereich zwischen dem Krankenhausgelände und den Wohngebäuden in Großplattenbauweise an der Straße Am Sandhaus aufgrund seiner zentralen und exponierten Lage eine gute Eignung auf. Für kleinteilige, quartiersbezogene gewerbliche Nutzungen sollten die Erdgeschosszonen der benachbarten Neubauten einbezogen werden. Durch diese Anordnung wird auch die Nahmobilität gefördert. Ebenfalls am Mittelpunkt des Quartiers ist zur Anbindung an das ÖPNV-Netz die Einrichtung einer Bushaltestelle vorzusehen. Für das gesamte neue Stadtquartier sollen qualitätsvolle und abwechslungsreiche öffentliche Räume für alle Nutzergruppen (Design for all) entworfen werden.

Z 6: Schaffung eines autoarmen Quartiers
Grundsätzlich ist in den städtebaulichen Entwürfen ein autoarmes Quartier zu konzipieren. Mit dem S-Bahnhof Buch verfügt das Plangebiet 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 (Fahrrad, Roller o. ä.) zurückgelegt werden können.

Die verkehrliche Erschließung und Ausstattung des Plangebietes soll den Vorrang des Umweltverbunds gegenüber dem Kfz-Verkehr herausstellen. Damit sollen im Gebiet die schädlichen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs minimiert und im Umfeld, vor allem im Ortsteil Buch, die Mehrbelastungen an den Knotenpunkten begrenzt werden.

2.3 Städtebauliche Themen und Aufgabe

Unter Berücksichtigung der vorangestellten Entwicklungsziele für das Plangebiet Buch – Am Sandhaus werden im Folgenden die städtebaulichen Themen und Aufgaben Ortsbezug und Identität, Nachhaltigkeit und Klimaanpassung, Nutzungsmischung, Typologienvielfalt, soziale Infrastruktur, Phasierung sowie städtebauliche Kennwerte erläutert.

A 1: Ortsbezug und Identität
Im Kontext der verschiedenen Siedlungsbereiche im Stadtteil Buch gilt als übergeordnetes städtebauliches Ziel, die vorwiegend zu Wohnzwecken entstehende Neubebauung mit den zu erhaltenden Bestandsbauten, wie z.B. die denkmalgeschützte Grundschule Am Sandhaus aber auch einzelne Wohngebäude, zusammenzufügen, um ein kohärentes Stadtquartier mit eigenem Charakter zu schaffen. Hier bietet sich die Chance, dem gesamten Siedlungsgebiet von Buch ein neues Quartier hinzuzufügen, das insbesondere aufgrund des starken Naturraumbezugs eine eigene Identität entwickeln kann. Um jedoch eine Insellage des neuen Quartiers vorzubeugen, ist seine städtebaulich, funktional und soziale Vernetzung mit dem Umfeld von besonderer Bedeutung.

Das Gebiet weist eine heterogene Bebauungsstruktur im Bestand auf – von einem eingeschossigen, freistehenden Wohnhaus bis hin zu fünfgeschossigen Wohnriegeln in industrieller Bauweise. Zugleich stehen umfangreiche unbebaute oder umzunutzende Flächen unterschiedlicher Eignungen für die Planung des neuen Wohnquartiers zur Verfügung. Die Neubebauung wird aufgrund ihres Umfangs die Identität des künftigen Quartiers prägen. Die städtebaulichen Konzepte müssen einen sensiblen Umgang mit den zu erhaltenden Bestandsbauten formulieren. Konzeptionell geht es um ein eigenständiges Nebeneinander von bestehenden und neuen Gebäuden, die in ihrer Anordnung vordergründig auf die Lage am Stadtrand und zu den angrenzenden Landschaftsräumen (Wald, Offenlandschaft, Grünflächen) reagieren sollen. Hier sind unterschiedliche Entwurfsansätze denkbar – von einer zur Landschaft deutlich abgegrenzten Bebauung bis hin zu Strukturen, die ein „Durchfließen“ der Grünflächen und _-elemente durch die Baufelder ermöglichen.

In ihrem heutigen Zustand ist die Straße Am Sandhaus eine Anliegerstraße, die von der Einmündung in die Wiltbergstraße im Nordosten zur Sackgasse im Südwesten verläuft und dort nur noch als Fußweg weitergeführt wird. Da angenommen wird, dass die Straße gemeinsam mit der neu zu schaffenden Verlängerung zur Hobrechtsfelder Chaussee das städtebauliche und freiräumliche Rückgrat des künftigen Quartiers bilden wird, besteht eine der wichtigsten Entwurfsaufgaben darin, den Charakter dieser Achse zu definieren und sie so zu gestalten, dass sie nicht nur die funktionalen Anforderungen, sondern auch die Ansprüche des tragenden öffentlichen Raums erfüllen kann. Anders ausgedrückt: über die Straße wird sich der Charakter des neuen Quartiers großenteils definieren.

A 2: Nachhaltigkeit und Klimaanpassung im Städtebau
Für das neue Siedlungsgebiet werden eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge angestrebt. Die Stadtentwicklung soll von negativen Wirkungen auf das Klima entkoppelt werden.

Da die Panke als Vorfluter bereits stark belastet und überschwemmungsgefährdet ist, soll das neue Stadtquartier als abflussloses Siedlungsgebiet entwickelt werden. Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) werden damit beachtet.

Das Wasser wird als eine Ressource verstanden, die vor Ort in der Landschaft benötigt wird. Das Regenwasser wird im Gebiet zurückgehalten und für die Stärkung des Wasserhaushalts der Moorlinse, der kleinen Moorlinse und der eiszeitlichen Niederungsrinne genutzt.

Durch Rückhaltung und gezielte Versickerung im Anstrombereich der Feuchtgebiete kann der Wasserhaushalt der feuchtgeprägten Biotope gestärkt werden. Hierfür sind entsprechende Flächen für die Rückhaltung und Versickerung vorzusehen. Diese können gezielt in den grünen Stadträndern angeordnet werden. Sie bilden damit gleichzeitig einen grünen Puffer zu den Schutzgebieten. Das gesamte Plangebiet kann aufgrund der Topografie und Fließrichtung des oberflächennahen Grundwasserleiters/Schichtenwassers in unterschiedliche Einzugsbereiche eingeteilt werden.

Insgesamt wird damit als Ziel eine Kaskade der Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen:

- Dachbegrünung zum Rückhalt und Verdunstung vor Ort

entwurfsabhängig:

- Variante 1: dezentrale Versickerung und Verdunstung in den Baugebieten und im Straßenraum oder
- Variante 2: semidezentrale Sammlung des Regenwassers in den jeweiligen Einzugsgebieten und Zuführung in Verdunstungs- und Versickerungsflächen (urban wetlands) am Rande der Bauflächen zur Stärkung des Landschaftswasserhaushalts in den angrenzenden Feuchtgebieten.

Bei der Neubebauung sind eine flächensparende und verdichtete Bauweise sowie kompakte Baukörper mit geringen Hüllflächen im Verhältnis zur BGF anzustreben. Es sind zudem Überlegungen zur Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien, z.B. Holz, sowohl bei Neubau der sozialen und Bildungseinrichtungen als auch im Wohnungsbau, anzustellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Zielsetzung der Klimaneutralität bzw. CO_2-Reduktion und entsprechende Rechtsnormen verwiesen.

Die Neubauten sind so zu gestalten, dass ihre Dachflächen zur Begrünung und somit Drosselung der Regenwasserableitung geeignet sind. Auch der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen im Sinne einer dezentralen Energiegewinnung und Stromversorgung ist erforderlich. Darüber hinaus kann zur Wärmeversorgung ein Nahwärmenetz (ggf. als Niedrig-Temperatur-Netz) mit ergänzenden, dezentralen und gebäudebezogenen Wärmepumpen konzeptionell vorgeschlagen werden.

Bei der Konzeptentwicklung sind wertvolle Gehölzbestände und Einzelbäume möglichst zu erhalten und in die künftige Gestaltung der Grün- und Freiräume zu integrieren.

Am heutigen Krankenhaus Standort befindet sich eine Kirschbaumgruppe (Prunus yedoensis und Prunus lannesiana), die 1994 im Rahmen der Pflanzaktion „sakura campaign“ gepflanzt wurde. Die Spendenaktion wurde vom japanischen Fernsehsender TV-Asahi aus Freude über die Öffnung der Berliner Mauer ins Leben gerufen und führte zur Pflanzung von über 9.000 Kirschbäumen, u.a. am ehemaligen Grenzstreifen und unterschiedlichen öffentlichen Einrichtungen in Berlin und Brandenburg. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde auf die symbolische Bedeutung dieser Kirschbaumgruppe hingewiesen. Es ist zu prüfen, ob die Kirschbaumgruppe als Symbol der Völkerverständigung erhalten und als identitätsstiftendes Element in den Entwurf integriert werden kann.

Bei der Pflanzenauswahl ist der Standort Am Sandhaus mit einem hohen Anteil an sandigen und mageren Böden zu beachten. Leitbilder für das Erscheinungsbild der Vegetation können so mit Bezug auf die eiszeitliche Vorprägung (deep Time) entwickelt werden.

A 3: Nutzungsgemischtes Quartier und Dichte
Im Gutachter*innenverfahren sind städtebauliche Konzepte zu entwickeln, die vorwiegend Wohnen, aber auch das Wohnen ergänzende Nutzungen umfassen. Dies betrifft zum einen die erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (siehe unten) und zum anderen wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, die insbesondere der Versorgung des Quartiers dienen.

So sind z.B. die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen am westlichen Vorbereich des S-Bahnhofs Buch für Einzelhandel, gewerbliche und soziale Angebote in verdichteter Bauweise mit hoher städtebaulicher Qualität neu zu entwickeln. Hier können außerdem zusätzliche Angebote im Sinne des Entwicklungsziels eines „starken Auftaktes“ am S-Bahnhof sowie als Ergänzung der Angebote in der Ortsmitte Buch (siehe oben, Z 3) geschaffen werden. Die Darstellungen des FNP zeichnen diese Entwicklung bereits vor.

Im übrigen Entwurfsgebiet sind Vorschläge für kleinteilige, quartiersbezogene Angebote zu machen, die räumlich konzentriert, z.B. im Bereich eines künftigen sozio-kulturellen Zentrums an der Straße Am Sandhaus im Übergang zum Gelände des ehemaligen Stasi-Krankenhaues angeordnet werden können. Schließlich ist die Ansiedlung von weiteren gewerblichen Nutzungen/ Einzelhandelseinrichtungen im neuen Eingangsbereich an der Hobrechtsfelder Chaussee zur prüfen.

Hinsichtlich der künftigen, im Gutachter*innenverfahren anzustrebenden Bebauungsdichte wird auf die Darstellung der FNP-Änderung vom 2019 für den Bereich Am Sandhaus hingewiesen, die eine Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 beinhaltet. Um diesen Wert zu erreichen, sind verdichtete Gebäudetypen des Geschosswohnungsbaus erforderlich. Wesentlicher Teil der Entwurfsaufgabe ist die Überprüfung dieses Nutzungsmaßes und der rechnerisch ermittelten ca. 2.700 Wohneinheiten unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen und Rahmenbedingungen. Im Gutachter*innenverfahren ist eine qualitative Lösung zu erarbeiten, die städtebauliche und soziale Qualitäten, die Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele des Landes Berlin sowie eine Reduzierung des Eingriffes

in die Natur in Einklang bringt. Dabei sind die benachbarten Siedlungsbereiche von Buch und der vorstädtische Charakter der Bestandssituation zu reflektieren.

Im Sinne der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist eine geringe Flächenversieglung und eine entsprechend geringe GRZ bei den städtebaulichen Konzepten anzustreben. Hier wird auf die Ausführungen zur Regenwasserbewirtschaftung hingewiesen (siehe 2.3 Landschafts-freiräumliche Aufgabe).

A 4: Typologienvielfalt im Wohnungsbau
Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Buch – Am Sandhaus findet im Kontext des großen Bedarfs an Wohnungsneubau in Berlin statt. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnungsbau.

Im Gegensatz zu den Planungen der 1990er Jahre, die noch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf den ehemaligen Rieselfeldern vorgesehen haben, ist eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichen Ausführungen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse zu konzipieren. Bei den umfangreichen landeseigenen bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Howoge zugeordneten Flächen sollen Mietwohnungen errichtet werden. Gemäß der Vereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist ein 50%iger Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu sichern.

Auf den privaten, zu beplanenden Flächen können sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum entstehen, wobei auch hier entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung einen Mindestanteil von 30% mietpreisgebundener Wohnungen gesichert werden sollen. Die Grundrisse der mietpreisgebundenen Wohnungen müssen die Anforderungen für eine Förderung durch das Land Berlin erfüllen (WFB 2019).

Bezogen auf die Gesamtanzahl der neu entstehenden Wohnungen ist ein Anteil für Wohngenossenschaften von 20% auf den landeseigenen Flächen vorzusehen. Die städtebaulichen Konzepte sollen dementsprechend Vorschläge zur Parzellierung dieser eigenständigen, adäquat zu erschließenden Grundstücke enthalten.

In Anbetracht der vorigen Ausführungen sind Gebäudetypen im Wohnungsbau vorzuschlagen, die dem Ziel eines sozial und städtebaulich gemischten Quartiers dienen und überschaubare Nachbarschaften entstehen lassen. Es werden Entwürfe erwartet, die eine hohe Wohnqualität mit starkem Freiraumbezug und nachbarschaftlichen Angeboten (Gemeinschaftsflächen und -nutzungen) schaffen. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzer*innen- und Altersgruppen – Singles, Familien mit Kindern und Ältere (u.a. betreutes Wohnen) – zu berücksichtigen. Künftige Bewohner*innen können u.a. Familien sein, die in Buch arbeiten oder mit der S-Bahn nach Berlin pendeln, sowie auch Senioren*innen und Studierende.

A 5: Soziale Infrastruktur
Aufgrund des durch den Wohnungsneubau zu erwartenden Anstiegs der Wohnbevölkerung entstehen zusätzliche Bedarfe für die soziale Infrastruktur im neuen Stadtquartier. Außerdem können die neu zu planenden Einrichtungen anteilig Bedarfe aus dem heutigen Bestand übernehmen.

Die bestehende zweieinhalb- bis dreizügige Grundschule Am Sandhaus ist in ihrer heutigen Flächendimension zu erhalten. Das denkmalgeschützte Schulgebäude und die südlich gelegenen Schulfrei- und -sportflächen mit einem teilweise wertvollen Baumbestand sind zu sichern.

Im Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden ist ein Standort für eine vierzügige Grundschule und die zugehörigen Schulfreiflächen nach dem Musterraum- und Musterfreiflächenprogramm (Stand 2019) ohne Abschläge im Entwurfsgebiet vorzusehen. Insgesamt ist eine Fläche von 16.000 m2 für den Grundschulneubau inklusive der erforderlichen Schulfreiflächen zu sichern. Eine Mehrfachnutzung des Schulgebäudes sowie der Schulsporthalle und -flächen, z.B. durch einen Hort und Sportvereine, ist anzustreben.

Aufgrund der bisherigen Bedarfsermittlung sind außerdem zwei Kindertagesstätten mit insgesamt mindestens 265 Plätzen und einer Grundstücksfläche von 20 m2 pro Platz innerhalb des Plangebietes zu verorten. Gefordert werden freistehende Neubauten (II, max. III) auf landeseigenen Grundstücken, d.h. keine in den Wohngebäuden baulich integrierten Kitas. Eventuell können weitere Nutzungen aus dem Spektrum des Jugendamtes mit den Kitaneubauten kombiniert werden. Der Bedarf an Kitaplätzen ist entwurfsabhängig gemäß den Ansätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu überprüfen.

Grundsätzlich besteht der Bedarf für die Errichtung einer Freizeitstätte für die neue Nachbarschaft, Familien, Ältere etc. Diese sollte im neu entstehenden sozio-kulturellem Zentrum in der Nähe der neuen Grundschule entstehen. Eine zusätzliche explizite Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) ist nicht erforderlich.

Für öffentliche Spielplätze sind bei einer zugrunde gelegten zukünftigen Einwohner*innenzahl von 5.400 insgesamt ca. 8.100 m2 brutto, verteilt auf verschiedene Standorte im Plangebiet, vorzusehen.

Zusätzlich soll ein Waldspielplatz im näheren Umfeld jedoch außerhalb des Entwurfsgebietes entstehen; dies ist jedoch nicht Aufgabe des Gutachter*innenverfahrens.

Der Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen beträgt insgesamt ca. 9.000 m2. Geeignete Standorte sind unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vorzuschlagen. Nähere Angaben zu Nutzergruppen, Art der Betreibung (z.B. Nutzung durch Vereine) oder Sportausrichtung wurden bisher nicht getroffen. Denkbar sind ebenfalls Bewegungsräume für den informellen Sport, die sich an alle Alters- und Nutzergruppen richten und Bewegung jenseits klassischer Sportarten ermöglichen.

A 6: Lärmrobuster Städtebau
Im Ergebnis der schalltechnischen Ersteinschätzung wurden erhöhte Werte für die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Immissionen prognostiziert. Der Straßenlärm betrifft vor allem die Randbereiche des Entwurfsgebietes zu den übergeordneten Straßen der Hobrechtsfelder Chaussee und der Wiltbergstraße hin. Die Lärmemissionen der Bahn erzeugen Beurteilungspegel, die den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überschreiten.
In der Gesamtbetrachtung beider Lärmquellen werden Werte zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) nachts ermittelt, was die Notwendigkeit eines lärmrobusten Städtebaus insbesondere zu den Lärmquellen hin verdeutlicht.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung sind Baukörper im Bereich des S-Bahnhofs und der Kleinen Wiltbergstraße so anzuordnen, dass sie eine lärmabschirmende Wirkung für die restlichen Flächen im Entwurfsgebiet haben. Ähnlich ist die Situation an der Hobrechtsfelder Chaussee, wo z.B. eine Riegelbebauung Lärmschutz für die angrenzenden Wohnbauflächen erbringen kann.

A 7: Zeitlich gestaffelte Umsetzung / Realisierungsphasen
Bei der Konzeptentwicklung sind umsetzungsfähige, plausible Realisierungsphasen unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der verschiedenen zeitlichen Bindungen einzelner Bestandsnutzungen (siehe unten) anzustreben. Dabei sollen die einzelnen Realisierungsphasen funktionsfähige Teilbereiche des neuen Quartiers schaffen.

Im Ergebnis der bisherigen Rahmenplanung wurde ein Vorschlag zur Phasierung gemacht, die in der gleichnamigen Karte abgebildet ist (siehe Karte „Phasierung“, Stand 21.01.2021).

Folgende zeitliche Bindungen bestehen z.B. aufgrund von Förder- und Nutzungsbedingungen und sind bei der vorzuschlagenden Phasierung zu berücksichtigen:
- Abriss des ehem. Krankenhauses der Staatssicherheit und Baufreimachung inklusive Altlastensanierung bzw. -beseitigung; frei verfügbar voraussichtlich ab 2024
- SB-Markt / Lebensmitteldiscounter am Bahnhofsvorplatz: Nutzungsbindung bis mindestens 2024; ab dann Neuplanung möglich
- Wohnheim (ehem. Zentral-Apotheke), Am Sandhaus 31: Nutzungsbindung bis mind. 2024
- Abenteuerspielplatz (ASP) und Naturerfahrungsraum (NER): Möglichkeit zur Sicherung am heutigen Standort, aber auch langfristige Überplanung und Verlagerung zu prüfen (Bindungsfrist Fördermittel für NER bis 2039; eine frühere Entlassung aus der Bindefrist wird dann mit den Fördergebern geprüft.)

A 8: Städtebauliche Kennwerte
Hinsichtlich der künftigen, im Gutachter*innenverfahren anzustrebenden Bebauungsdichte wird auf die Darstellung der FNP-Änderung vom 2019 für den Bereich Am Sandhaus hingewiesen, die eine Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 beinhaltet. Im städtebaulichen Entwurf ist eine bauliche Dichte bezogen auf das gesamte Entwurfsgebiet (Netto-

Bauland) anzustreben, die den Darstellungen des FNP entspricht. Als Orientierungswert gelten 2.700 Wohneinheiten. Der Entwurf soll die Ansprüche an die städtebauliche Qualität, eine Verringerung des Eingriffes in die Natur sowie die wohnungsbaupolitischen Ziele des Landes Berlin in Einklang bringen. Die Ermittlung einer städtebaulichen Dichte, die diesen Ansprüchen gerecht wird, ist wesentlicher Teil der Entwurfsaufgabe.

In diesem Zusammenhang wird auf das Formblatt zur Flächenermittlung der städtebaulichen Konzepte im Anhang verwiesen. Bei den Flächenberechnungen sind private Grünflächen dem Nettobauland zuzuordnen.

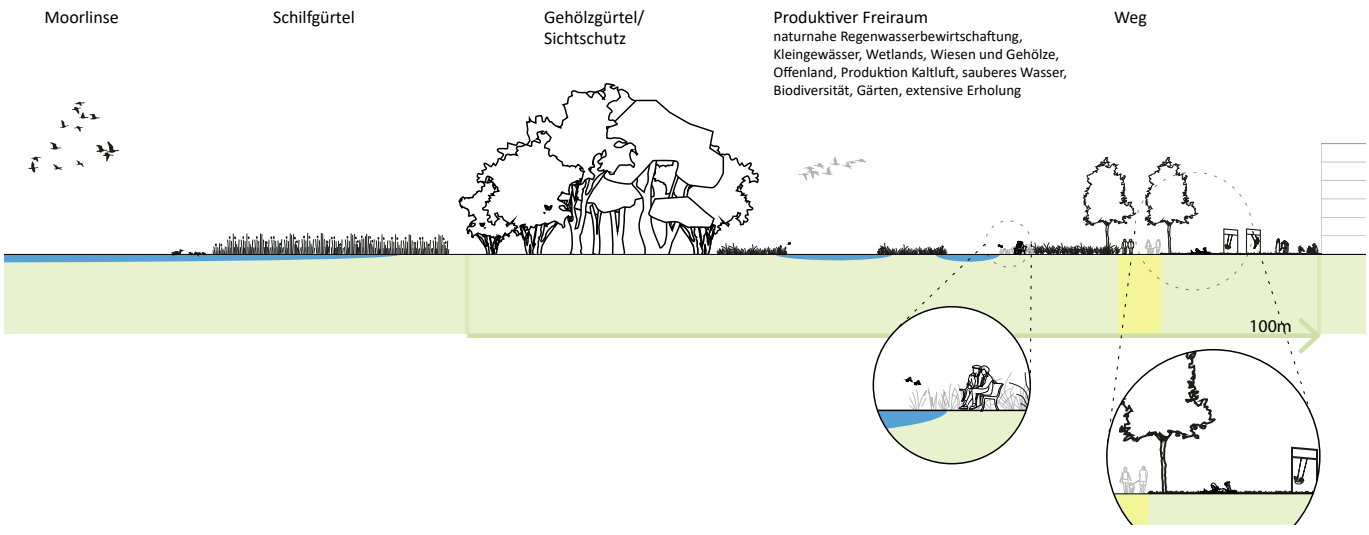
2.4 Landschafts-freiräumliche Themen und Aufgaben

A 9: Grüne Siedlungsränder und Vernetzung
Zum Schutz der bestehenden Landschaftsstrukturen sind Bereiche ohne bauliche Nutzungen zwischen der geplanten Bebauung und dem Landschaftsraum vorzusehen. Die Siedlungsränder erfordern in Abhängigkeit zu den angrenzenden Landschaftstypologien unterschiedliche Abstände und stellen eine wichtige Gestaltungsaufgabe dar.

Die Siedlungsränder in einer Breite von 30 m (Waldrand) bis zu 100 m (Große Moorlinse) sollen unterschiedliche Freiraumthemen aufnehmen. Das Nutzungsspektrum reicht von Gartennutzungen der angrenzenden Bebauung, landschaftlich geprägte Parks bis zu Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge. Auch Wegeflächen können in diesen Streifen integriert werden.

- Ränder zur großen Moorlinse

Die Moorlinse ist aufgrund der Artenausstattung, insbesondere Wasservögel mit großen Fluchtdistanzen, hoch empfindlich gegenüber Störungen. Ein 100 m breiter, grüner Saum



ist vorzusehen, der vorhandene Gehölzstreifen an der nördlichen Uferseite ist zu erhalten und als Sichtschutz weiter zu stärken. Ein Promenadenweg an der Moorlinse ist aus Gründen des Natur- und Artenschutzes nicht möglich. Intensive Freiraumnutzungen sind im nördlichen Bereich anzuordnen. Flächen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (urban wetlands) können in eine extensive Flächennutzung integriert werden.
Der Geländeschnitt zeigt die angestrebte Zonierung von intensiveren Nutzungen im Norden bis zu extensiveren im Süden auf.

- Eiszeitliche Rinne – Waldzunge

Die bewaldete eiszeitliche Rinne wird als Relikt der Urzeit (‚Deep time') erhalten. Die Mindestbreite des grünen Saumes beträgt 30 m.

- Waldränder

Zwischen einer Bebauung und dem Wald ist ein 30 m breiter Randstreifen erforderlich, um Schäden von Bebauung durch umstürzende Bäume zu vermeiden. Die 30 m ergeben sich aus der Höhe der ausgewachsenen Waldbäume. Dieser Streifen wird damit eine Aufgabe der Freiraumgestaltung. Bei der Berechnung des Eingriffes in die Waldbestände ist jeweils von einer Waldumwandlung in diesen Bereichen auszugehen.

- Grünverbindungen

Die Straße am Sandhaus wird der tragende öffentliche Raum werden, dieser soll mit den Landschaftsräumen vernetzt werden. Das neue Stadtquartier soll keine Barriere zur Landschaft darstellen.

- Flugkorridor Fledermäuse

Das Plangebiet ist reich an Fledermauspopulationen. Ein Austausch ist vor allem von Wald zu Wald von Bedeutung. Am Krankenhausstandort ist eine grüne Fuge als Vernetzungselement und Flugkorridor vorzusehen. Dieser Flugkorridor ist eine Grünverbindung zwischen den beiden Waldgebieten, die aus einem Weg mit einer zweireihigen Baumallee bestehen kann. Die Lage kann entwurfsabhängig bestimmt werden.

A 10: Grün- und Freiräume

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wird die Bevölkerungszahl um ca. 5.400 Einwohner steigen. Daraus ergibt sich hinsichtlich der Freiraumausstattung folgender Bedarf:

- 3,24 ha wohnungsnahe Parkanlage in 500 m Gehentfernung
- 3,78 ha siedlungsnahe Parkanlage in 1000 m Gehentfernung
- 5.400 m^2 nutzbare Spielplatzfläche netto / 8.100 m^2 brutto mit Abstandsflächen, Begrünung, Erschließung.

Dieser Flächennachweis kann im grünen Siedlungsrand nachgewiesen werden, jedoch nicht in den Waldflächen, den Schutzgebieten oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

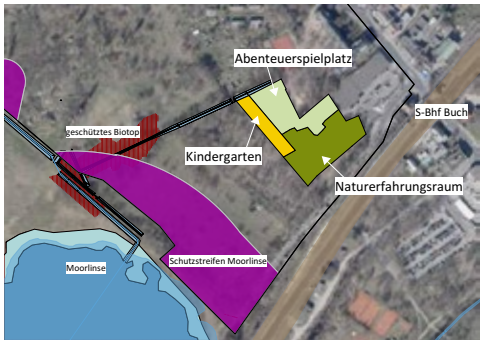
A 11: Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum

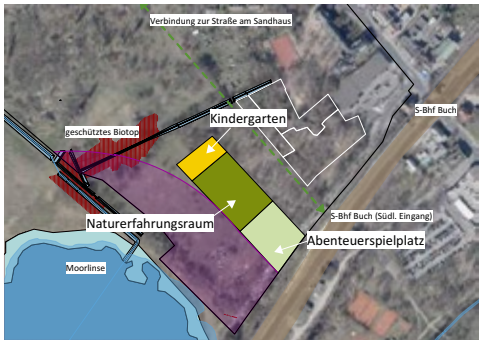
Der Abenteuerspielplatz Moorwiese und der angegliederte Naturerfahrungsraum (NER) einschließlich des Kitagartens sind weit über Buch hinaus bekannt und Ziel von Schul- und Familienausflügen.

Der Abenteuerspielplatz und der Naturerfahrungsraum werden über einen längeren Zeitraum erhalten. Die förderbedingten Nutzungsrechte des NER sind bis 2039 gesichert. Sie sind im Verbund mit der Schule und dem Kitagarten ein sozialer Anker und Ort der Umweltbildung.

Es ist zu prüfen, welche Möglichkeiten und Varianten der städtebaulichen Integration und Entwicklung es an dem Standort geben kann. Dafür wurden, ohne konkrete räumliche Abgrenzungen vorzunehmen, folgende Varianten diskutiert:

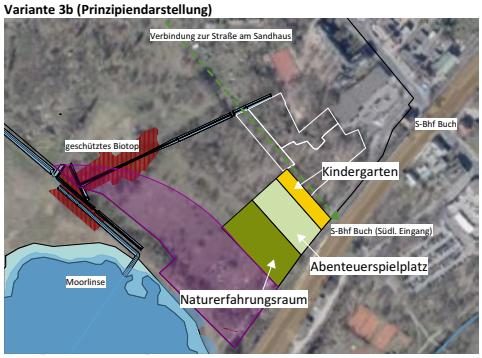
- Variante 1: Integration des Abenteuerspielplatzes und Naturerfahrungsraums am derzeitigen Standort



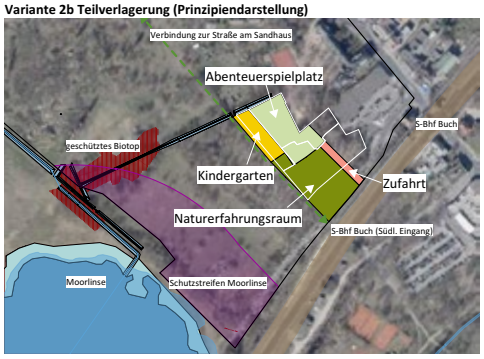


Variante 2a Teilverlagerung (Prinzipiendarstellung)

Variante 3b (Prinzipiendarstellung)



Variante 2b Teilverlagerung (Prinzipiendarstellung)



- Variante 2: grundsätzlicher Erhalt des Abenteuerspielplatzes und Verlagerung des Naturerfahrungsraumes südlich des Abenteuerspielplatzes
- Variante 3: Langfristig: Verlagerung des Naturerfahrungsraumes sowie des Abenteuerspielplatzes an den Bereich des 100 m breiten grünen Siedlungsrandes der Moorlinse.

Im Falle einer Verlagerung prüft die Auftraggeberin im Anschluss eine frühere Entlassung aus der Bindefrist der Fördermittel.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:
- Abenteuerspielplatz, Naturerfahrungsraum und Kitagarten ergeben eine räumliche Einheit und dürfen nicht durch öffentliche Wege getrennt werden.
- Auf dem Abenteuerspielplatz wird gebaut („Baulärm“) und Lagerfeuer gemacht. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sollen vermieden werden.
- Die vorhandene Flächengröße muss erhalten werden.
- Die Einsehbarkeit der Fläche soll begrenzt werden, damit Kinderspiel ungestört stattfinden kann.
- Eine Zufahrt für Feuerwehr und Materiallieferung muss gewährleistet sein.
- Am Abenteuerspielplatz soll die Option für ein Sanitär- und Werkstattgebäude (Spielhaus) vorgesehen werden.

A 12: Geschützte Biotope - Biodiversität
Zwischen der Moorlinse und der eiszeitlichen Rinne befindet sich ein geschütztes Feuchtgebiet mit Landröhrichten. Dieses soll erhalten und in das Freiraumkonzept integriert werden.

Ein Stadtquartier an der Landschaft soll bei der Pflanzenauswahl Bezug auf die Standortverhältnisse nehmen. Magere, sandige Bodenverhältnisse und Staunässe geben damit einen Rahmen für die Pflanzenauswahl vor. Die biologische Vielfalt soll gefördert werden. Das Konzept des Animal aided Design soll im weiteren Prozess verfolgt werden.

A 13: Regenwasserbewirtschaftung und Hitzevorsorge
Das Regenwasser soll für die Hitzevorsorge durch Verdunstung und Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts durch Versickerung genutzt werden. Naturnahe Regenwasserlandschaften werden gestaltet.

Die Kaskade der Maßnahmen beinhaltet die Rückhaltung und Verdunstung, die dezentrale Versickerung sowie Stabilisierung des Wasserhaushalts der Moorlinsen und eiszeitlichen Rinne. Nach der Dachbegrünung aller Gebäude kann entwurfsabhängig entweder eine dezentrale, grundstücksbezogene oder eine semidezentrale einzugsbereichsbezogene Bewirtschaftung erfolgen.

Bei der einzugsbereichsbezogenen Variante bietet es sich an, das Regenwasser von den versiegelten Flächen zu sammeln und in landschaftlich gestaltete Flächen der Regenwas-

serbewirtschaftung an den Rändern des neuen Stadtquartiers zu leiten. Hierfür eignen sich die grünen Ränder im Bereich der eiszeitlichen Rinne, der Moorlinse und der Wälder. Hier können Retentionsflächen, wechselfeuchte Flächen (Urban Wetlands mit Verdunstungseffekten) sowie Versickerungsflächen angelegt werden. Durch die Versickerung des Regenwassers werden die in Fließrichtung liegenden Feuchtgebiete in ihrem Landschaftswasserhaushalt gestärkt. Regenwasser aus den Siedlungsgebieten sollen vorgereinigt werden, bevor sie den Feuchtgebieten zugeführt werden.

Durch einen hohen Anteil an Flächen mit Verdunstungswirkung werden gleichzeitig Maßnahmen der Hitzevorsorge realisiert.

A 14: Regenwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe
Zur Regenentwässerung der nördlich der Wiltbergstraße gelegenen Baugebiete dient ein Nord-Süd-verlaufender Regenwasserkanal DN 700, der in die Moorlinse entwässert. Diese Leitung darf nicht überbaut werden, er ist grundbuchlich gesichert. Eine Verlegung kann in Abstimmung mit der BWB im weiteren Planungsverlauf vorgenommen werden (z.B. unter Erschließungswege).
Eine offene Führung und partielle Verlagerung des Kanals als temporär wasserführender Graben mit Aufweitungsbereichen ist im südlichen Bereich eine Option, um Wasser im neuen Quartier erlebbar zu machen und um die Regenwasserlandschaft nördlich der Moorlinse zu stärken. Es ist jeweils eine Trassenfreihaltung von min. 9,7m zu berücksichtigen.

2.5 Verkehrliche Themen und Aufgaben

A 15: Stärkung bestehender und Schaffung neuer Wege- und Radwegeverbindungen
Im Zusammenhang mit der Bildung von Baufeldern und Siedlungseinheiten innerhalb des Plangebietes wird der Anlage von Fuß- und Radwegen eine besondere Bedeutung beigemessen. Zum einen stellen die zu konzipierenden Wege die direkte fußläufige Verbindung zwischen den Siedlungseinheiten und dem angrenzenden Landschaftsraum her. Zum anderen dienen sie zur Vernetzung des neuen Quartiers mit den anderen Siedlungsbereichen von Buch, z.B. mit dem Stadtteilzentrum an der Wiltbergstraße und den Klinikstandorten sowie dem Campus Berlin-Buch. Es sind im Fuß- und Radverkehrsnetz bevorzugt Parallelen zur Kfz-Erschließung zu schaffen, welche zudem in Richtung S-Bahnhof Buch und Ortsteilzentrum Buch kürzer als die Kfz-Wege sind.

Um das künftige Stadtquartier besser an das ÖPNV-Netz und Buch-Süd anzubinden, soll die Verbindung zwischen dem Süd-Eingang des S-Bahnhofs Buch und der Straße Am Sandhaus gestärkt werden. Bereits heute wird der informelle Trampelpfad zwischen dem Südeingang des S-Bahnhofs und der Straße Am Sandhaus von den Bewohner*innen stark genutzt. Diese Wegeverbindung ist im Entwurf zu behandeln und zu berücksichtigen. Perspektivisch ist eine Fortführung dieser Wegeverbindung bis zum, möglicherweise als Gewerbestandort zu entwickelnden, Grundstück des ehemaligen Regierungskrankenhauses

sowie eine Verbindung unter der Bahntrasse für den Fahrradverkehr am Südeingang einzuplanen. Die kleine Wiltbergstraße ist entwurfsabhängig ab dem südlichen S-Bahnhofeingang autofrei zu gestalten (Rettungsweg zulässig).

Bei den übergeordneten Verbindungen sind auch Radverbindungen zu planen, die das Quartier mit dem S-Bahnhof Buch, aber auch mit dem weiteren Umfeld vernetzen. Mit dem Ziel eines autoarmen Stadtquartiers kann durch Radverbindungen der Bedarf am MIV reduziert werden. Dies gilt auch für die Anbindung an das regionale und überregionale Radwegenetz, z.B. die Radfernroute Berlin – Usedom, die auf dem asphaltierten Weg Am Sportplatz / Kleine Wiltbergstraße parallel zur Bahntrasse verläuft. Ab Karow ist diese Route zudem Teil der Radschnellverbindung Panke-Trail in die Berliner Innenstadt. Eine Verlängerung von Karow nach Buch wird dabei derzeit geprüft. Unabhängig von dieser Untersuchung ist diese Strecke Teil des „Radvorrangnetzes“ gemäß des Berliner Radverkehrsplans (SenUVK, Entwurf vom Sept. 2020). Die Kleine Wiltbergstraße ist ebenfalls Teil des Berliner Radverkehrsnetzes.

A 16: Erschließung / Verkehr
Gefordert ist ein effizientes Erschließungssystem, das dem Erschließungserfordernis der unterschiedlichen Lagen genügt und gleichzeitig ein Minimum an Straßenverkehrsfläche sowie kurze und direkte Wege umfasst.

Das neue Stadtquartier wird über zwei Anbindungspunkte mit den bestehenden Straßen vernetzt: an der Hobrechtsfelder Chaussee und der Wiltbergstraße, wobei die Hauptanbindung über die Hobrechtsfelder Chaussee erfolgen soll. Die Straße am Sandhaus wird bis zur Hobrechtsfelder Chaussee verlängert, es soll jedoch eine Durchfahrbarkeit lediglich für Busse, Müllfahrzeuge und Notfallfahrzeuge gewährleistet werden. Das heißt zugleich, dass die Straße Am Sandhaus keine Kfz-Durchbindung bis zur Hobrechtsfelder Chaussee ermöglichen soll, um u.a. Durchgangsverkehr zu vermeiden. Entwurfsabhängig ist zu bestimmen und zu begründen, wo die Unterbrechung der Straße Am Sandhaus angeordnet werden kann. Dabei sind Vorschläge für die Straßenunterbrechung zu machen (bauliche oder verkehrstechnische Lösung, Straßenraumgestaltung usw.) und die technischen Anforderungen an die Gestaltung der Straßenendpunkte mit Wendemöglichkeit zu berücksichtigen.

Mit der Unterbrechung der Durchfahrbarkeit der Straße Am Sandhaus für den Kfz-Verkehr wird kein zusätzlicher Verkehr angezogen. Der Charakter der neuen Straße ist damit auf Verkehrsberuhigung, geringe Geschwindigkeiten, Aufenthaltsqualität, Nutzungskomfort für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen auszurichten. Im Gutachter*innenverfahren werden Lösungsvorschläge für die Gestaltung des Straßenraumes erwartet.

Im Einmündungsbereich der verlängerten Straße Am Sandhaus in die Hobrechtsfelder Chaussee werden Linksabbiegespuren in beiden Straßen und eine Lichtsignalanlage (LSA) notwendig sein. Da die beiden Straßenabschnitte der Straße Am Sandhaus lediglich hier und an der Wiltbergstraße an das Hauptstraßennetz anbinden, ist eine städtebauliche Akzentuierung an diesen beiden Stellen zu prüfen. Während die Bestandssituation an der

Wiltbergstraße durch den denkmalgeschützten Bau der Grundschule Am Sandhaus (II + DG), den eingeschossigen Pavillion sowie die gegenüberliegenden Gebäude im Ludwig-Hoffmann-Quartier (I, II) auf der Straßennordseite geprägt ist, wird der künftige Zugang von der Hobrechtsfelder Chaussee nach Rückbau des ehemaligen Krankenhauses baulich-räumlich neu zu formulieren sein. Die genaue Lage der künftig verlängerten Straße Am Sandhaus und ihrer Einmündung in die Hobrechtsfelder Chaussee ist entwurfsabhängig und muss nicht an der Stelle der heutigen Einfahrt von der Hobrechtsfelder Chaussee liegen.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung sind Vorschläge zur verkehrlichen Erschließung der Flächen südlich des heutigen NER und Abenteuerspielplatzes zu entwickeln. Dieses Gebiet ist in seiner Erschließung dabei möglichst autofrei zu gestalten. Eine Querverbindung zwischen der Kleinen Wiltbergstraße / Straße Am Sportplatz (parallel zur Bahntrasse) und der Straße Am Sandhaus ist als direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom südlichen Ausgang des S-Bahnhofs Buch zur Straße Am Sandhaus zu schaffen. Die genauen Anbindungspunkte sind entwurfsabhängig zu begründen.

Für das feingliedrige Netz zur Erschließung der rückwärtigen Flächen der Baufelder sind Wohnwege denkbar, die zwar durch Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr befahrbar sind, aber als Fußwege gestaltet sind.

A 17: Ruhender Verkehr
Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung mit dem S-Bhf. Buch grundsätzlich ein autoarmes Quartier anzustreben. In der Konzeptentwicklung sind Quartiersgaragen und ggf. Gemeinschaftsanlagen an den Rändern des Gebietes an geeigneten Stellen vorzusehen. Der Zugang zu diesen sollte dabei im Wettbewerb zum Zugang zum Bus bzw. zur S-Bahn gesehen werden. Ein Angebot an dezentralen, wohnungsnahen Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu sichern. Diese sind dabei dem Kurzzeit-Parken sowie mobilitätseingeschränkten Personen vorbehalten.

Um die Attraktivität der S-Bahnnutzung zu erhöhen, sollen Fahrradabstellplätze im größeren Umfang im Vorbereich des S-Bahnhofs Buch angeboten werden. Die Errichtung eines Bike&Ride-Parkhauses inklusive einer Fahrradwerkstatt und Ladeinfrastruktur soll konzeptionell geprüft werden.

Um den öffentlichen Raum und letztendlich auch die privaten Grundstücke vom ruhenden Verkehr zu entlasten, wird gefordert, Quartiersgaragen und Sammelstellplätze bzw. Gemeinschaftsanlagen im neuen Quartier zu planen. Im Rahmen der Konzeptentwicklung sind geeignete Standorte mit ausreichender Anzahl von Stellplätzen vorzuschlagen (wirtschaftliche Zielgröße mind. 250 Stpl.). Die Quartiersgaragen sollen außer Pkw-Stellplätzen auch Fahrradabstellplätze, Ladestationen für E-Bikes und -Autos sowie verschiedene Sharing-Angebote aufnehmen können. Die Fahrradstellplätze sind hingegen wohnortnah anzubieten und mit Lademöglichkeiten für E-Bikes anzubieten.

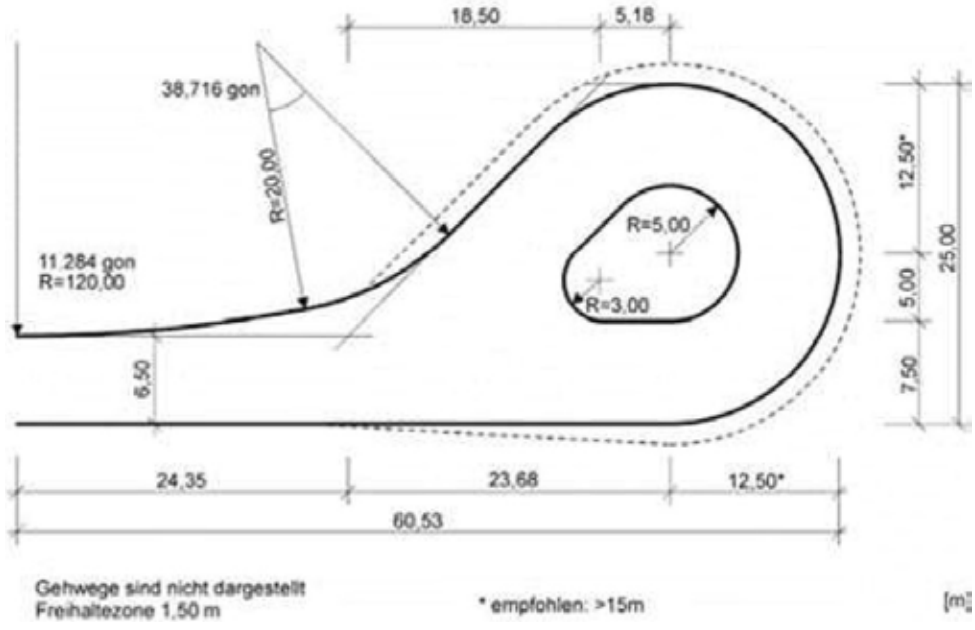
Ein Angebot an dezentralen, wohnungsnahen Stellplätzen ist in einem geringen Umfang vorzusehen. Die nach der Berliner Bauordnung erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Wohnungsbau (50% gedeckt, 50% ungedeckt) sind vorzusehen.

Im Rahmen der Aufgabenstellung wird kein konkreter Stellplatzschlüssel vorgegeben. Grundsätzlich gilt, dass je näher die Lage am S-Bahnhof ist, um so niedriger kann der Stellplatzschlüssel sein. In der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzepte im fortlaufenden Verfahren werden die bereichsbezogenen Stellplatzschlüssel konkretisiert.

A 18: Öffentlicher Personennahverkehr

Um die weiter westlich liegenden Flächen im Plangebiet besser an den ÖPNV anzubinden, wird eine Andienung durch eine Buslinie der BVG gefordert. Die Linien werden dabei an der bisherigen Wendestelle (Wiltbergstraße) in das Gebiet einfahren und sind bis zu einer neuen Wendestelle am westlichen Gebietsrand zu führen. Auch wenn eine Endhaltestelle im Gebiet nicht zwingend erforderlich ist, könnte sie bei Bedarf mit der Wendeanlage kombiniert werden.

Zur Erschließung für Busse sind zusätzliche Haltestellen im Gebiet vorzusehen deren Anzahl von der Linienführung und der Streckenlänge abhängig ist. Als Orientierungswert gilt ein Einzugsradius von 300 m pro Haltestelle. Grundsätzlich ist eine Durchfahrbarkeit für den Busverkehr bis zur Hobrechtsfelder Chaussee zu ermöglichen. Diese Durchfahrbarkeit ist durch bauliche Maßnahmen, wie versenkbare Poller, auf die berechtigten Fahrzeuge zu beschränken (siehe auch oben, A 16). Die Bedienung erfolgt dabei, abhängig von der genauen Bestellung des Aufgabenträgers, im 10-Minuten-Takt, zum Beispiel durch die Buslinien 150 und 158. Die Linien werden im Gebiet enden und in Richtung Osten den Bahnhof Buch sowie das Ortsteilzentrum Buch erschließen. Es sind außerdem Möglichkeiten aufzuzeigen, die bestehende Wendestelle in verkleinerter Form beizubehalten.



78 I Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse

Teil 3: Verfahren

3.1 Verfahrensbeteiligte

3.1.1 Auftraggeber*in:

Land Berlin, vertreten durch
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin
Sonderreferat Wohnungsbau

3.1.2 Verfahrenskoordination:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin
Sonderreferat Wohnungsbau – SoWo 4, Nord-Ost-Raum
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Susanne Glöckner – SoWo 49 –, Gesamtleitung
E-Mail: Susanne.Gloeckner@SenSW.berlin.de

Moritz Theloe – SoWo 4-11 –
E-Mail: Moritz.Theloe@SenSW.berlin.de

Vala Zeqiri – SoWo 4-12 –
E-Mail: Vala.Zeqiri@SenSW.berlin.de

3.1.3 Kommunikation:

Durchführung Gutachter*innenverfahren:
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

Ansprechperson: Dipl. - Ing. Barbara Horst, Stadt Land Fluss
E-Mail: horst@slf-berlin.de I 030 612 808 48

Die Kommunikation mit den teilnehmenden Teams erfolgt über E-Mail.

3.1.4 Planungsteams

Die Bekanntgabe des diskursiven städtebaulichen Gutachter*innenverfahrens erfolgte am 09.11.2020, die Bewerbungsfrist endete am 07.12.2020. Zugelassen waren Teams mit Vertreter*innen folgender Berufsgruppen: Architektur und/ oder Stadtplanung mit Landschaftsplanung.

Die Auswahl der Teams erfolgte am 17.12.2020 durch ein Auswahlgremium, bestehend aus Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirksamts Pankow sowie der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH.
Folgende Teams wurden aus 16 Bewerbergemeinschaften zur Teilnahme am Gutachter*innenverfahren ausgewählt:

- rheinflügel severin (Düsseldorf) und A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH (Berlin)
- Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten GbR (beide Berlin)
- Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung, STUDIO RW Landschaftsarchitektur & Stadtplanung (beide Berlin) und SHP Ingenieure GbR (Hannover)

3.1.5 Gutachter*innengremium (entscheidende und beratende Mitglieder)

Das Gutachter*innengremium setzt sich aus Vertreter*innen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, des Bezirksamts Pankow von Berlin, relevanten Eigentümer*innen sowie ausgewählten Architekt*innen, Stadtplaner*innen und Landschaftsplaner*innen und zwei Vertreter*innen der Bürgerschaft (zusammen eine Stimme) als entscheidende Mitglieder zusammen. Als beratende Mitglieder werden Sachverständigen, Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Fachleuten am Verfahren beteiligt.

Entscheidende Mitglieder

- sieben Architekt*innen, Stadtplaner*innen und Landschaftsarchitekt*innen (sechs stimmberechtigte Mitglieder und eine Stellvertreter*in)
- zwei Vertreter*innen der Bürgerschaft plus zwei Stellvertretende (eine Stimme)
- Lars Loebner — SenStadtWohn, Leiter Sonderreferat Wohnungsbau
- Klaus Risken — BA Pankow, Leiter Stadtplanungsamt
- Vertreter*in der Howoge Wohnungsbaugesellschaft mbH (plus Stellvertreter*in)
- Vertreter*in der Deutsche Wohnen SE (plus Stellvertreter*in)

Beratende Mitglieder
(Sachverständige, Träger öffentlicher Belange, sonstige Fachleute)

- Sachverständige Verkehr:
LK Argus (Auftragnehmer Verkehrskonzept, Alexander Reimann)

- Sachverständige Schallschutz:
KSZ Ingenieurbüro GmbH (Auftragnehmer Schallgutachten, Helge Schmiedel, nach Bedarf)

Bezirksamt Pankow
Stadtentwicklungsamt

- FB Stadtplanung:
Sabine Thierbach,
Leiterin FB Stadtplanung

  Anna Jauch,
Gruppenleiterin Vorbereitende Bauleitplanung

  Matthias Rogge,
Vorbereitende Bauleitplanung

  Heiko Jähnig, KIS Infrastruktur,Vekehr

- FB Stadterneuerung:
Heidi Rusteberg, Stv. Leiterin FB

- Umwelt- und Naturschutzamt:
Dr. Maria Moorfeld, Amtsleiterin
Nadine Roßkopf

- Schul- und Sportamt :
Ilka Wagnitz

- Jugendamt:
Ina Zabel

- Straßen- und Grünflächenamt:
Andreas Johnke, Amtsleiter (angefragt)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Dr. Jochen Hucke, Genossenschaftsbeauftragter

Projektteam Buch - Am Sandhaus

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Horst Wohlfarth von Alm, Referatsleiter Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr
Christoph Funk, Forstreferent (Referat III B)

Berliner Forsten
Lutz Wittich, stellv. Leiter der Berliner Forsten (angefragt)

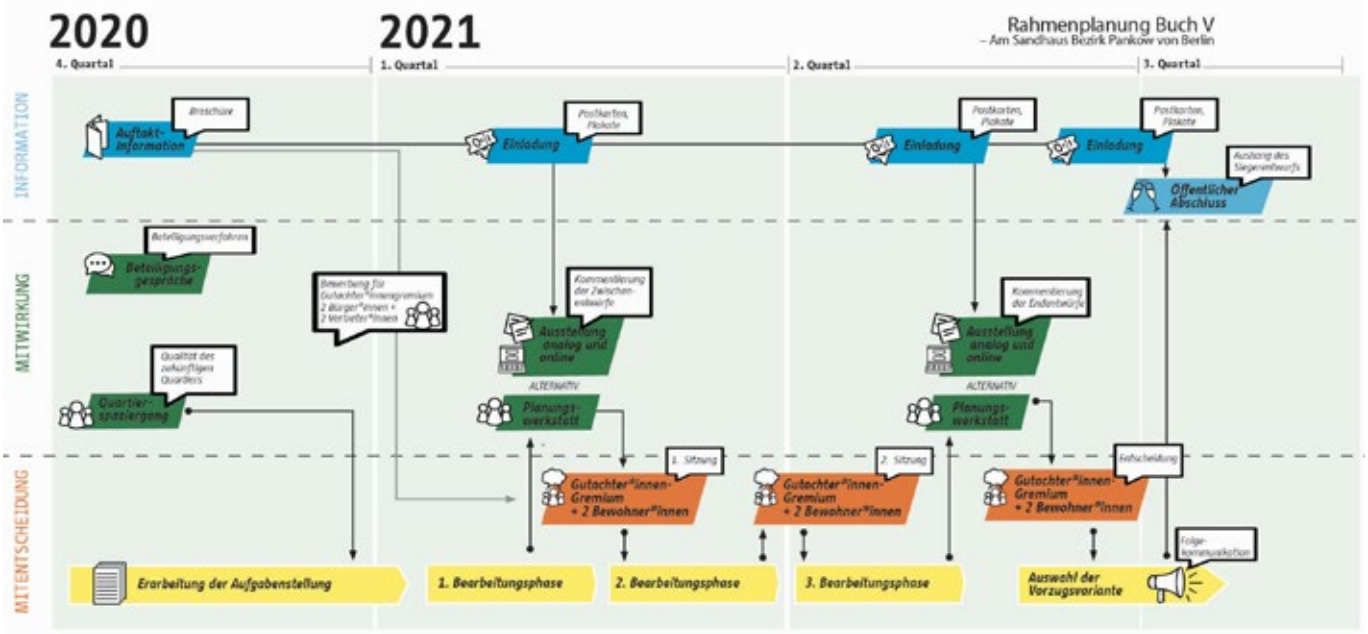
3.1.6 Vorprüfung

Die Arbeitszwischen- und Endergebnisse der städtebaulichen Entwürfe der drei Teams werden auf Vollständigkeit und Berücksichtigung von Überarbeitungshinweisen des Gutachter*innengremiums geprüft. Flächenangaben werden stichprobenartig durch das Sonderreferat SoWo überprüft. Eine Vorprüfung auf Plausibilität der Flächenberechnungen und städtebaulichen Kennwerte erfolgt zum Abschluss des Verfahrens bei der Endabgabe.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Akteur*innen

Analog zu den Berliner Leitlinien für die Beteiligung von Bürger*innen an der Stadtentwicklung werden die Beteiligungsstufen (1) Information, (2) Mitwirkung und Konsultation sowie (3) Mitentscheidung und Kooperation unterschieden. Alle Beteiligungsstufen spielen bei dem diskursiven städtebaulichen Gutachter*innenverfahren Buch – Am Sandhaus eine wesentliche Rolle.

Die zentrale Beteiligung der Öffentlichkeit am Gutachter*innenverfahren erfolgt über die Mitwirkung von zwei Bürger*innen und ihren Stellvertreter*innen im Gutachter*innengremium. Interessierte Bürger*innen mit Wohnsitz in der Straße Am Sandhaus konnten sich bis zum 11.01.2021 um die Mitwirkung im Gremium bewerben. Einer der beiden Plätze (jeweils plus Stellvertretung) ist für den Bucher Bürgerverein reserviert; unter den interessierten Bewerber*innen, die im Gebiet Am Sandhaus wohnen, wurde eine zweite Person sowie eine Stellvertretung ausgelost. Sie agieren stellvertretend für alle Interessierten und Betroffenen (Mitentscheidung). Beide Bürger*innen wirken aktiv im Entscheidungsprozess mit und haben gemeinsam eine Stimme im Gutachter*innengremium (Bürger*innen und Bucher Bürgerverein).
Die Anwohnerschaft wird zur Diskussion und Kommentierung eingeladen. Ihre Meinung fließt in einem ersten Schritt in die Erarbeitung der Aufgabenstellung (s. Quartierspaziergang) und im weiteren Verfahren (s. Ausstellung, Planungswerkstatt) in die Weiterentwicklung der Entwürfe ein (Mitwirkung und Konsultation).



3.2.1 Beteiligungsstufen: Information, Mitwirkung/ Konsultation und Mitentscheidung/ Kooperation

Information
Information stellt die Grundlage jeder Beteiligung dar. Im Rahmen dieser Beteiligungsstufe geht es darum, die Öffentlichkeit jeweils auf den gleichen Informationsstand zum Projekt zu bringen. Das bezieht sich sowohl auf die inhaltlichen als auch auf die verfahrensmäßigen Themen. Damit ist diese Beteiligungsstufe die Basis aller weiteren Schritte, jedes analoge und digitale Beteiligungsformat hat Informationsanteile.
Während des Gutachter*innenverfahrens wird die Öffentlichkeit durch Print- und Online-Informationen sowie Ausstellungen bzw. alternativ zwei Planungswerkstätten über das Vorhaben und den Prozess informiert.

Mitwirkung/ Konsultation
Bei der Mitwirkung / Konsultation geht es um die Möglichkeit, sich auf der Basis der gewonnenen Informationen und der sowieso vorhandenen persönlichen Interessen und Kenntnisse in den Beteiligungs- und damit in den Entwurfsprozess einzubringen. Alle erhalten die Gelegenheit zur Sammlung und Darstellung von Fragen, Unklarheiten, Konflikten und Kritik aber auch von Interessen, Wünschen, Ideen und Anregungen zu den drei Entwürfen. Dazu wird es zwei digitale Ausstellungen auf meinBerlin.de mit der Möglichkeit der Kommentierung geben. Zusätzlich werden zwei, jeweils eintägige, analoge Planungswerkstätten mit den Planungsteams stattfinden. Die Ausgestaltung dieser Planungswerkstätten ist abhängig von der Entwicklung der SARS-CoV-2-Pandemie. Sollten keine Präsenzveranstaltungen möglich sein, wird eine analoge Ausstellung der Pläne an einem geeigneten Ort unter Berücksichtigung der Bestimmungen zum Infektionsschutz vorbereitet.

Mitentscheidung/ Kooperation
Im Rahmen dieser Stufe geht es darum, im konzentrierten moderierten Diskurs im Gutachter*innengremium die vielen unterschiedlichen Meinungen und Ideen miteinander abzuwägen und im Ergebnis zu gemeinsamen Empfehlungen zu kommen. Diese sind dann in die weiteren Arbeiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und des Bezirks Pankow und in die ggf. notwendigen politischen Entscheidungen einzustellen. Die Mitentscheidung obliegt den zwei Bürger*innenvertretungen, die mit einer gemeinsamen Stimme im Gutachter*innenverfahren mitwirken; zur Unterstützung werden zwei Vertreter*innen benannt.

3.2.2 Formate

Bürger*innenvertretung im Gutachter*innengremium
Das Gutachter*innengremium lädt zur aktiven Teilhabe ein und bietet hierdurch eine große Chance, um nicht nur für, sondern auch mit Interessierten und Betroffenen den Entwurf für das neue Stadtquartier zu entwickeln. Die aktive Beteiligung, die auf der Beteiligungsstufe der Mitentscheidung einzuordnen ist, sorgt für Entscheidungen, die von einer großen Mehrheit getragen werden.
Die entscheidenden und beratenden Mitglieder des Gremiums übernehmen die inhaltliche Bewertung der erarbeiteten Wettbewerb-beiträgen/ -zwischenergebnisse, die sie in Stellungnahmen und klaren Empfehlungen formulieren. Zwei Bürger*innenvertretungen sowie zwei Stellvertreter*innen bringen die Interessen der Anwohner*innen in den Planungsprozess ein und wirken mit einer Stimme an der Entscheidungsfindung mit.

Quartierspaziergang (digital)
Ein Spaziergang entlang der zukünftigen Quartiersränder, sowie durch die Quartiersmitte/ rund um den S-Bahnhof wurde digital durchgeführt. Gemeinsam kamen interessierte Bürger*innen sowie soziale und politische Akteur*innen aus dem Bezirk über Qualitäten für das Quartier ins Gespräch. Während des Spazierganges wurden u.a. folgende Fragen gestellt:

- Welche Qualitäten sind für Sie besonders wichtig?
- Fehlen Ihnen Ausstattung und Wege zu besonderen Zielorten?
- Was soll hinsichtlich der Freiraumplanung berücksichtigt werden?
- Die Erkenntnisse aus dem Quartiersspaziergang werden zusammengefasst und zu Beginn des Gutachter*innenverfahrens an die Planungsteams zur Berücksichtigung bei den Entwürfen übergeben.

Ausstellungen und Planungswerkstätten
Während des städtebaulichen Gutachter*innenverfahrens werden der Öffentlichkeit die (Zwischen-) Ergebnisse der städtebaulich- freiraumplanerisch- verkehrlichen Konzepte präsentiert und zur Diskussion gestellt. Nach aktuellem Stand werden zwei, jeweils einwöchige, digitale bzw. analoge Ausstellungen auf meinBerlin.de sowie, falls es die Regeln zur Eindämmung des Corona-Virus erlauben, eintägige, analoge Planungswerkstätten angeboten (sonst analoge Ausstellungen).
Mit Hilfe der Kommentarfunktion auf meinBerlin.de können Fragen gestellt und Kommentare hinterlassen werden. Eine Moderation beantwortet Fragen, leitet diese bei Bedarf an Fachkundige weiter und unterstützt eine diskriminierungsfreie Kommunikation. Im Rahmen von analogen Planungswerkstätten können Interessierte direkt mit den Planungsteams ins Gespräch kommen und ihre Kommentare hinterlassen. Die Planungsteams haben hier die Aufgabe, die Impulse aus der Bevölkerung aufzunehmen und wenn möglich in ihrer weiteren Bearbeitung umzusetzen.

Ausstellung I/ Planungswerkstatt I

Ziel der ersten Ausstellung/Planungswerkstatt ist es, dass die Planer*innenteams ihre ersten Entwürfe (Phase 1) vorstellen und ein (gemeinsames) Meinungsbild für die weitere Entwicklung der Entwürfe erarbeitet wird.

Mit folgenden Fragen werden die Teilnehmer*innen zu einer Diskussion der unterschiedlichen Planungsansätze angeregt:

- Was gefällt Ihnen an diesem Entwurf am besten, und was weniger gut?
- Was ist besonders gelungen?
- Was ist besonders umstritten?
- Welche Lösungen und Blickwinkel fehlen noch?

Ausstellung II/ Planungswerkstatt II

Ziel der zweiten Ausstellung ist es, dass die Planer*innenteams ihre Endentwürfe (Phase 3) vorstellen und die Teilnehmer*innen ihre Kritik und Zustimmung sowie weitergehende Vorschläge äußern.

Eine themengeleitete Diskussion zu den unterschiedlichen Planungsansätzen wird z.B. mit folgenden Fragen angeregt:

- Welcher der Entwürfe gefällt Ihnen am besten und warum?
- Wie bewerten Sie die Entwürfe vor dem Hintergrund der verkehrlichen Problematik (bestes Mobilitätskonzept)?
- Wie bewerten Sie die Entwürfe unter dem Aspekt Verknüpfung von Wohnen und Landschaft?
- Die Anregungen aus diesem Diskussionsprozess bilden für das Gutachter*innengremium die Grundlage für die abschließende Entscheidung.

Postkarten und Plakate

Mittels Postkarten (Postwurfsendung) und Plakaten im öffentlichen Raum werden die in Buch wohnenden Menschen, an analogen und online Ausstellungen und Planungswerkstätten erinnert und zur Teilnahme eingeladen.

3.3 Verfahrensmodalitäten

3.3.1 Aufgabenstellung

Die Aufgabenstellung des Verfahrens ist ausführlich in Teil 2 dargestellt. Auf die Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele für das neue Stadtquartier gehen Kap. 2.1. und 2.2 ein, Kap. 2.3 bis 2.5 widmen sich den städtebaulichen, landschafts-freiräumlichen und verkehrlichen Themen und daraus abgeleiteten Aufgabenstellungen.

3.3.2 Art des Verfahrens/ Honorierung

Das Verfahren wird als nicht anonymes, diskursives und transparentes Gutachter*innenverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit drei Projektteams durchgeführt.
Mit der Teilnahme an dem Vergabeverfahren erkennen die Teams die in der Bekanntmachung vom 09.11.2020 dargestellten Verfahrensregeln an.

Die Leistungen im Gutachter*innenverfahren, die Teilnahme an den Sitzungen des Gutachter*innengremiums sowie die Teilnahme und Mitwirkung an der Öffentlichkeitsbeteiligung werden in Anlehnung an die HOAI und RPW 2013 sowie dem Merkblatt 51 „Städtebaulicher Entwurf als besondere Leistung in der Flächenplanung“ der Architektenkammer Baden-Württemberg pauschal vergütet.

Alle drei städtebaulich- freiraumplanerisch- verkehrlichen Konzepte werden Bestandteil der Dokumentation des Gutachter*innenverfahrens. Die Arbeitsergebnisse (Pläne, Modelle) gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Ergebnisse können unter Nennung der Namen der Verfasser*innen und ohne weitere Vergütung uneingeschränkt durch die Auftraggeberin genutzt, weiterverarbeitet oder veröffentlicht werden, soweit durch die Auftraggeberin keine Überarbeitung gefordert wird. Die Urheberrechte verbleiben bei den jeweiligen Verfasser*innen.

Sämtliche Unterlagen, die für die Bearbeitung der Aufgabe notwendig sind, werden den Teams digital zu Beginn des Verfahrens übergeben. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Auftraggeberin an Dritte weitergegeben oder veröffentlicht werden.

Löst sich ein Team während oder nach Abschluss des Verfahrens auf, so ist die Auftraggeberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrundeliegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

3.3.3 Weitere Beauftragung

Eine Erteilung von Preisen und Anerkennungen ist nicht vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich jedoch vor, optionale Leistungen der Leistungsphase III entweder an das Planungsteam der Vorzugsvariante oder an mehrere Teilnehmer*innen bezüglich der Vertiefung spezifischer Konzeptbausteine zu vergeben.

3.3.4 Verfahrensablauf

Das Gutachter*innenverfahren soll Anfang Februar 2021 mit einer Auftaktveranstaltung starten. Die Auftaktveranstaltung wird nachmittags als digitale Konferenz durchgeführt. Die Vor-Ort-Begehung kann nur in angemledeten Kleingruppen stattfinden.

Es schließen sich drei Arbeitsphasen an, von denen die erste und die dritte mit einer öffentlichen Ausstellung (analog und digital) bzw. entsprechend der dann geltenden Regelungen bezüglich der Eindämmung des Covid-19-Virus auch als öffentliche Planungswerkstatt abschließen, bevor die nicht-öffentlichen Sitzungen des Gutachter*innengremiums stattfinden.

Die Kommentare und Hinweise aus den öffentlichen Beteiligungsformaten werden protokolliert und den Planungsteams zur Information und zur möglichen Berücksichtigung in ihren Konzepten übergeben.
Von den drei Teams wird eine Präsentation ihres jeweiligen Arbeitsstands vor dem Gutachter*innengremium (drei Sitzungen) erwartet. Die Präsentationen werden auch online gestellt, um die interessierte Öffentlichkeit am Entstehungsprozess zu beteiligen und Kommentare und Hinweise für die weitere Bearbeitung an die Teams geben zu können.

Die Anmerkungen aus der 1. und 2. Sitzung des Gutachter*innengremiums sowie aus der 1. Ausstellung sollen bis zur Abschlusspräsentation in die städtebaulichen Entwürfe eingearbeitet werden.

3.3.5 Termine

Folgende Termine sind bisher vorgesehen:

Bekanntmachung Gutachter*innenverfahren	09.11.2020
Bewerbungsende teilnehmende Teams	07.12.2020
Auswahl teilnehmende Teams/ Benachrichtigung	51. KW 2020
Quartiersspaziergang	16.01.2021
Start des Gutachter*innenverfahrens; Auftakt, Begehung	04.02.2021
Ortsbesichtigung	05.02.2021
Rückfragen per Mail	bis 09.02.2021
Beantwortung Rückfragen	15.02.2021
Abgabe 1. Phase	05.03.2021
Ausstellung 1. Phase	15. - 20.03.2021
Planungswerkstatt (ganztägig)	Sa, 20.03.2021
1. Sitzung Gutachter*innengremium	25.03.2021
Start 2. Phase	01.04.2021
Abgabe 2. Phase	28.04.2021
2. Sitzung Gutachter*innengremium	04.05.2021
Start 3. Phase	12.05.2021
Abgabe 3. Phase	09.06.2021
Ausstellung 3. Phase	14. - 21.06.2021
Planungswerkstatt (ganztägig)	Sa, 19.06.2021
3. Sitzung Gutachter*innengremium	24.06.2021

3.3.6 Ortsbesichtigung und Rückfragen

Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen ist keine Ortsbesichtigung der Planungsteams mit der Ausloberin in einer größeren Gruppe möglich. Am 05.02.2021 im Zeitraum von 11 – 13:00 Uhr besteht für die Planungsteams die Möglichkeit, dass abgesperrte Gelände des ehemaligen Stasi-Krankenhauses zu besichtigen.

Rückfragen zur Aufgabenstellung können bis zum 09.02.2021 per Mail an folgende Adresse gesandt werden: info@slf-berlin.de.
Die Beantwortung erfolgt bis zum 15.02.2021; die Antworten werden allen Teams sowie den am Gutachter*innenverfahren Beteiligten zur Verfügung gestellt werden.

3.3.7 Geforderte Leistungen

Im Rahmen des Gutachter*innenverfahrens werden die Teams ihre (Zwischen-)Ergebnisse jeweils am Ende der Arbeitsphasen in einer Sitzung des Gutachter*innengremiums präsentieren. Die Präsentation erfolgt je nach den jeweils gültigen Bestimmungen zur Eindämmung des Corona-Virus digital oder als Präsenzveranstaltung.
Von den Teams wird erwartet, dass sie im Falle einer Veränderung der Bestimmungen zum Infektionsschutz an einer Verfahrensanpassung mitwirken. Dies bezieht sich insbesondere auf die Teilnahme an zwei öffentlichen Planungswerkstätten (jeweils vor den Sitzungen des Gutachter*innengremiums), falls dies möglich sein sollte. Alternativ finden die geplanten Ausstellungen statt.

Die geforderten Leistungen sind in Form von Lageplänen, Grundrissen, Schnitten, 3-dimensionalen Darstellungen etc. zu erbringen. Eventuell werden noch Anpassungen der Maßstäbe nach den Gremiensitzungen über die Protokolle mitgeteilt.
Bei der Erbringung der Leistungen wird Wert auf eine anschauliche, leicht verständliche Darstellung insbesondere im Hinblick auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gelegt.

Abgabeleistungen Phase 1

Phase 1 schließt mit der 1. Ausstellung (bzw. alternativ: 1. Planungswerkstatt) als Format der Öffentlichkeitsbeteiligung und der 1. Sitzung des Gutachter*innengremiums ab. Entsprechend des Charakters eines drei-phasigen Verfahrens können die Darstellungen in der 1. Phase skizzenhafter sein, und von Phase zu Phase präziser ausformuliert werden.
Spätestens in der 8.KW 2021 wird eine Entscheidung bezüglich des Formats der Öffentlichkeitsbeteiligung getroffen und die Teams zeitnah über die zu berücksichtigenden Einzelheiten informiert. Aufgrund der Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch für den frühen Entwurfsstand eine hohe Anforderung an die erläuternden Texte, Skizzen und Piktogramme gestellt, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Ausstellung die Entwurfsthemen anschaulich vermitteln zu können.

Inhaltliche Anforderungen:

- Städtebauliche Leitidee: Entwicklung einer städtebaulich-landschaftlichen Leitidee/ Vision für das neue Stadtquartier (Maßstab und Form der Darstellung frei wählbar, leicht verständliche Darstellung/ Erläuterungen für die Öffentlichkeitsbeteiligung)
- Lageplan, Einbindung in die Umgebung (o.M.)
- Städtebauliches Konzept: räumlich-funktionales Entwicklungskonzept (M 1:2.000) mit
  - Erschließungsstrukturen
  - Baumassen- und Nutzungsverteilungen
  - Bebauungstypologien
  - Freiraumstruktur und -qualität sowie Umgang mit dem landschaftlichen Kontext und
  - räumlich-funktionale Verflechtungen mit bzw. in das Umfeld
- Erste Überlegungen zum Umgang mit dem Abenteuer- und Archäologiespielplatz/ Naturerfahrungsraum

- Schwarzplan mit umgebender Bebauung (M 1:2.000)
- Entwurfsbeschreibung mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee, zur städtebaulichen Konzeption, zur Erschließung, zur Einbindung in den Landschaftsraum, zum Umgang mit den Bürger*innen- und zur Nachhaltigkeit (max. 2 DIN A4)
- erläuternde Piktogramme
- 3D-Darstellungen des Entwurfs (z.B. Fotos des Arbeitsmodells)
- Entwurfsbeschreibung mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee, zur städtebaulichen Konzeption, zur Erschließung, zur Einbindung in den Landschaftsraum, zum Umgang mit den Anregungen und Hinweisen der Bürger*innen und zur Nachhaltigkeit (max. 2 DIN A4)

Formale Anforderungen:

- Präsentation (PDF-Format) für die Sitzung des Gutachter*innengremiums mit den wesentlichen Darstellungen der o.a. Pläne
- Besprochene Präsentation (ca. 10 min) zur Online-Bereitstellung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Städtebauliches Arbeitsmodell im Maßstab 1:1.000
- 2 Sätze Präsentationspläne (2 Pläne DIN A0), gerollt, für die Sitzung des Gutachter*innengremiums und die 1. Ausstellung / bzw. Werkstatt)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen in digitaler Form (pdf, jpeg), Auflösung 300 dpi, druckfähige PDF-Datei der Abgabepläne (cmyk)

In den sich anschließenden zwei Arbeitsphasen wird von den Bearbeitungsteams erwartet, dass sie ihren Entwurf auf den Ergebnissen der vorangegangenen Phase aufbauen und entsprechend der Hinweise des Gutachter*innengremiums weiter bearbeiten.

Abgabeleistungen Phase 2

Phase 2 schließt mit der 2. Sitzung des Gutachter*innengremiums ab. In dieser Phase ist (neben der Bürger*innenvertretung im Entscheidungsgremium) keine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Planungsteams vorgesehen. Die Ergebnisse werden in der 3. Phase der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Inhaltliche Anforderungen:

- Städtebauliche Leitidee: Weiterentwicklung der städtebaulich-landschaftlichen Leitidee/ Vision für das neue Stadtquartier (Maßstab und Form der Darstellung frei wählbar, leicht verständliche Darstellung/ Erläuterungen für die Öffentlichkeitsbeteiligung)
- Lageplan, Einbindung in die Umgebung (o.M.)
- Städtebauliches Konzept (M 1:1.000): räumlich-funktionales Entwicklungskonzept mit
  - Erschließungsstrukturen
  - Baumassen- und Nutzungsverteilungen
  - Bebauungstypologien
  - Freiraumstruktur und -qualität sowie Umgang mit dem landschaftlichen Kontext und
  - räumlich-funktionale Verflechtungen mit bzw. in das Umfeld

- Schwarzplan mit umgebender Bebauung (M 1:2.000)
- Sektorale Begleitkarten/Schnitte (Maßstäbe frei wählbar) zur Erläuterung der konzeptionellen Ansätze, mind. zu den Themen:
  - Wohntypologien
  - Grün- und Freiraumqualitäten und -hierarchien
  - Abenteuer- und Archäologiespielplatz/ Naturerfahrungsraum
  - Regenwassermanagement und Hitzeanpassung
  - Konzeptdarstellungen Ränder Stadt-Landschaft
  - Mobilität/ Verkehr
  - Straßenprofile
  - Phasierung
  - sonstige nach Bedarf
- Vorschlag für Vertiefungsbereich 2 (M 1:500, Ort frei wählbar; Auswahl wird im Hinblick auf die Bedeutung für das Gesamtkonzept in der 2. Sitzung des Gutachter*innengremiums diskutiert)
- erläuternde Piktogramme
- 3D-Darstellungen des Entwurfs (z.B. Fotos des Arbeitsmodells)
- Entwurfsbeschreibung mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee, zur städtebaulichen Konzeption, zur Erschließung, zur Einbindung in den Landschaftsraum, zum Umgang mit den Anregungen und Hinweisen der Bürger*innen und zur Nachhaltigkeit (max. 4 DIN A4)

Formale Anforderungen:

- Präsentation (PDF-Format) für die Sitzung des Gutachter*innengremiums mit den wesentlichen Darstellungen der o.a. Pläne
- Städtebauliches Arbeitsmodell im Maßstab 1:1.000
- 1 Satz Präsentationspläne (max. 5 Pläne DIN A0), gerollt, für die Sitzung des Gutachter*innengremiums)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen in digitaler Form (pdf, jpeg), Auflösung 300 dpi

Abgabeleistungen Phase 3 (Abschluss)

Phase 3 schließt mit der 2. Ausstellung (bzw. alternativ: 2. Planungswerkstatt) als Format der Öffentlichkeitsbeteiligung und der 3. Sitzung des Gutachter*innengremiums ab.
Eine Entscheidung bezüglich des Formats der Öffentlichkeitsbeteiligung wird zu gegebener Zeit getroffen und die Teams werden zeitnah über die zu berücksichtigenden Einzelheiten informiert.

Inhaltliche Anforderungen:

- Städtebauliche Leitidee: Weiterentwicklung der städtebaulich-landschaftlichen Leitidee/ Vision für das neue Stadtquartier
- Lageplan, Einbindung in die Umgebung (M 1:2.000)
- Städtebauliches Konzept (M 1:1.100): räumlich-funktionales Entwicklungskonzept
  - Erschließungsstrukturen
  - Baumassen- und Nutzungsverteilungen

  - Bebauungstypologien
  - Freiraumstruktur und -qualität sowie Umgang mit dem landschaftlichen Kontext und
  - räumlich-funktionale Verflechtungen mit bzw. in das Umfeld
- Schwarzplan mit umgebender Bebauung (M 1:2.000)
- Sektorale Begleitkarten/ Schnitte (Maßstäbe frei wählbar) zur Erläuterung der konzeptionellen, funktionalen und sonstigen Ansätze, mind. zu den Themen:
  - Wohntypologien
  - Grün- und Freiraumqualitäten und –hierarchien
  - Abenteuer- und Archäologiespielplatz/ Naturerfahrungsraum
  - Regenwassermanagement und Hitzeanpassung
  - Konzeptdarstellungen Ränder Stadt-Landschaft
  - Mobilität/ Verkehr
  - Straßenprofile
  - Mobilität/ Verkehr
  - Parzellierung
  - Phasierung
  - sonstige nach Bedarf
- Vertiefungsbereich 1 (M 1:500): Eingangsbereich in das neue Quartier, S-Bahnhof Buch
- Vertiefungsbereich 2 (M 1:500): Ort entsprechend Auswahl im Rahmen der 2. Sitzung des Gutachter*innengremiums
  - Lageplan Vertiefungsbereiche 1 und 2 (M 1:500)
  - Bei der Darstellung der Vertiefungsbereiche werden Aussagen zu folgenden Themen erwartet:
    - Geschossigkeit/ Dachform und Dachbegrünung der Gebäude
    - Erschließung und Lage der Gebäudezugänge
    - Erdgeschossnutzung
    - Gliederung der Freiräume inkl. Regenwassermanagement
    - Dimensionierung und Gliederung der Straßenräume
    - Nachweis von Stellplätzen
    - Erschließungskonzept mit Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs
  - eine perspektivische Darstellung je Vertiefungsbereich
- erläuternde Piktogramme
- 3D-Darstellungen des Entwurfs (z.B. Fotos des Arbeitsmodells)
- Entwurfsbeschreibung mit Aussagen zur entwurfsleitenden Idee, zur städtebaulichen Konzeption, zur Erschließung, zur Einbindung in den Landschaftsraum, zum Umgang mit dem NER und ASP, zum Umgang mit den Anregungen und Hinweisen der Bürger*innen und zur Nachhaltigkeit (max. 5 DIN A4)
- Formblatt Flächenberechnung (städtebauliche Kennzahlen und Flächenbilanz)
- Abgabe der geforderten Leistungen als Prüfpläne (dwg oder dxf) mit Eintragung der Flächen gemäß den Kategorien des Formblatts Flächenberechnung (Anlage); Anlage eines eigenen Layers je Flächenkategorie

Formale Anforderungen:

- Präsentation (PDF-Format) für die Sitzung des Gutachter*innengremiums mit den wesentlichen Darstellungen der o.a. Pläne
- Besprochene Präsentation (ca. 10 min) zur Online-Bereitstellung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Städtebauliches Arbeitsmodell im Maßstab 1:1.000
- 2 Sätze Präsentationspläne (max. 5 Pläne DIN A0), gerollt, für die Sitzung des Gutachter*innengremiums und die Ausstellung/Werkstatt)
- Bereitstellung sämtlicher Unterlagen in digitaler Form (pdf, jpeg), Auflösung 300 dpi, druckfähige PDF-Datei der Abgabepläne (cmyk)

3.3.8 Abgabe der Arbeiten

Das genaue Procedere der Abgabe der Leistungen der einzelnen Arbeitsphasen wird jeweils kurz vor den Abgabeterminen den Teams bekanntgegeben, um den jeweils geltenden Bestimmungen zur Pandemieeindämmung entsprechen zu können.
Die Abgabe der digitalen Leistungen erfolgt in der cloud.slf-berlin.de/, die notwendigen Zugangsdaten werden den Teams mitgeteilt.

3.3.9 Beurteilungskriterien

Die in der Aufgabenstellung Teil 2 (Rahmenbedingungen, Entwicklungsziele/ Leitbild sowie sektorale Themen und Aufgabenstellungen) erläuterten Anforderungen stecken den Rahmen für die Beurteilung der Arbeiten durch das Gutachter*innengremium ab. Die Beurteilung durch das Gutachtergremium orientiert sich daher maßgeblich an der Erfüllung der in Aufgabenstellung genannten Ziele (Z) und Aufgaben (A).

Darüber hinaus werden folgende Kriterien für eine Beurteilung der städtebaulichen Entwürfe in Anlehnung an die Planungsziele (Z1-6) formuliert:

- (Z1): Umsetzung der gesteckten wohnungspolitischen Anforderungen, an Nutzungs- und Wohnungsmix sowie Bauträgervielfalt, unter Berücksichtigung von Bauphasen und Eigentumsverhältnisse, Beurteilung im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Bauphasen
- (Z2): Einbettung des städtebaulichen Entwurfs in den und mit dem Landschaftsraum als Identifikationsträger und Nutzbarmachung dessen Potenziale (Qualität und Vertiefung der Rand- und Übergangsbereiche), nachhaltige Freiraumgestaltung, Vernetzung, behutsamer Umgang mit sensiblen Landschaftsstrukturen, insbesondere Eingriffsvermeidung
- (Z3): Entwicklung einer tragfähigen, eigenständigen übergeordneten Leitidee für das neue Stadtquartier Buch – Am Sandhaus unter Berücksichtigung der vorliegenden funktionalen, räumlichen und städtebaulichen Strukturen sowie der Anforderungen für Nachhaltigkeit und Klimaanpassung im Städtebau

- (Z4): Städtebaulich-funktionale Qualitäten des Entwurfs insbesondere im Bereich des Bahnhofsumfelds unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen
- (Z5): Berücksichtigung der Anforderungen zur Integration sozialer Infrastruktureinrichtungen und sinnvolle Integration in das Plangebiet (z.B. durch Schaffung eines sozio-kulturellen Zentrums)
- (Z 6): Qualität der verkehrlichen Lösung zur Unterbindung von Durchgangsverkehren und Schaffung nachbarschaftlicher öffentlicher (Straßen-)Räume sowie Fuß- und Radwegevernetzungen, Ausschöpfung der Möglichkeiten für die Entwicklung eines autoarmen Quartiers und zeitgemäßen Mobilitätsangeboten mit Vorrang für den Umweltverbund zur Vermeidung von MIV

3.3.10 Bereitgestellte Unterlagen

Die Unterlagen werden den Teams in der cloud.slf-berlin.de/ zum Download bereitgestellt. Im Laufe des Verfahrens werden weitere Unterlagen ergänzt (z.B. Protokolle der Gremiensitzungen, eventuell weitere fachliche Grundlagen o.ä.).

1. Aufgabenstellung, Teil 1 bis 3

2. Formblätter/ Sonstiges
- 2.1_Formblatt zur Flächenermittlung
- 2.2_Verfassererklärung

3. Weitere Informationen zum Verfahren/ Beteiligung der Öffentlichkeit
- 3.1_Hinweise Quartiersspaziergang am 16.01.2021

4. Plangrundlage/ Luftbilder
- 4.1_Kartengrundlage des Entwurfsgebiets mit Integration Rahmenbedingungen (dxf/ dwg)
- 4.2_Luftbilder

5. Fachgutachten und sonstige Unterlagen
- 5.1_Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere
- 5.2_Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2019
- 5.3_Hinweise zum städtebaulichen Gutachterverfahren aus Sicht der Verkehrs- und Mobilitätsplanung, LK Argus, 10.12.2020; weitere Unterlagen werden nachgereicht
- 5.4_Waldentwicklungskonzept Berlin-Buch: Bewertung der Waldflächen, Natur + Text GmbH, Juni 2017
- 5.5_Waldentwicklungskonzept Berlin-Buch: Brutvogelkartierung, Natur + Text GmbH, Sept. 2017
- 5.6_Waldentwicklungskonzept Berlin-Buch: Erfassung von Fledermaus-Sommerquartieren und ausgewählten xylobionten Käfern, Natur + Text GmbH, Okt. 2017
- 5.7_Landschaftsplanerische Voruntersuchung Buch – „Am Sandhaus“, Berlin-Pankow,

Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten, März 2020, mit ergänzenden Unterlagen

- 5.8_Geschützte Arten auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit zwischen Hobrechtsfelder Chaussee, am Sandhaus und Wiltbergstrasse in Berlin-Buch, Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse (AG Freilandbiologie, Januar 2021) - wird nachgereicht
- 5.9_Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand 06.01.2021
- 5.10_Unterlagen Holzbau: Marktstudie zum öffentlichen Bauen mit dem nachwachsenden Baustoff Holz in Berlin, Landesbeirat Holz Berlin-Brandenburg e.V., Stand 31.05.2019 und ergänzende Unterlagen
- 5.11_Schulbau:
  - Musterraum- und Musterfreiflächenprogramm Schulneubau, SenBJF, Dez. 2018
  - Compartmentschulen: Funktionale und räumliche Anforderungen, SenBJF, Januar 2019
- 5.12_Quartiersgaragen in Berlin: Studie zum Umgang mit ruhendem Verkehr in den neuen Stadtquartieren
- 5.13_Ökologische Kriterien für Wettbewerbe / Projekte / Bauvorhaben
- 5.14_Berlin - Design for all, Projektbeispiele

Quellen

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: abgestimmter Datenpool, Stand 30.06.0202

- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Berlin Pankow, 2016. Verfasser*innen: Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB. Berlin, 2016
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Energetisches Quartierskonzept Berlin-Buch im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung – Programm 432“. Verfasser*innen: LK Argus GmbH und BSM mbH, Berlin. Berlin, 2018
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, Bezirk Pankow von Berlin, Stand Mai 2016. Verfasser*innen: Planungsgruppe Werkstadt Berlin. Berlin, 2016
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortsteil Buch, Aktualisierung 2014/15, Schlussbericht, Dezember 2015. Verfasser*innen: Planergemeinschaft Kohlbrenner e.G. Berlin, 2015
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Rahmenplan Buch Süd. Verfasser*innen: Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung, Berlin. Berlin, 2020
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Standortuntersuchung bestehender Revierstützpunkte des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) und zusätzlicher Bedarf im Rahmen neuer Wohngebiete im Bezirk Pankow. Berlin, 2017
- Bezirksamt Pankow von Berlin (Hrsg.): Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow, Stand April 2016. Verfasser*innen: Machleidt GmbH Städtebau und Stadtplanung, Berlin. Berlin, 2016
- Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Jugend und Immobilien (Hrsg.): Anlagen zum Portrait der Bezirksregion I - Buch - . Arbeitsstand April 2012. Berlin, 2012

- Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.): Die Flächennutzungsplanung – Räumlicher Ordnungsrahmen der Stadtentwicklung. Reichweite und Aktualität am Beispiel Berlin. Berlin, Februar 2012

- Landesdenkmalamt Berlin (Hrsg.): Denkmaldatenbank und Denkmalkarte Berlin

- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Stadt Haus Wohnung, Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin. Berlin, 1995

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Masterplan Buch. Berlin. Berlin, 2003
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Planwerk Nordostraum Berlin. Berlin, 2006
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren 3. Berlin, 2011

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: FNP-Änderung, zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB: Buch V / Am Sandhaus / ehem. Krankenhäuser (Pankow) lfd. Nr. 05/98, 2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Geschützte Arten auf der Fläche des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit zwischen Hobrechtsfelder Chaussee, Am Sandhaus und Wiltbergstraße in Berlin-Buch. Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse. Verfasser*innen: Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin. Berlin, Januar 2021

Quellen

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet. B-Plan „Am Sandhaus“, Berlin-Pankow. Verfasser*innen: KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin. Berlin, Januar 2020.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Stand Juli 2014, Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Neue Wohnungen für Berlin. Berlin, 2020
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren. Lebendige Zentren und wohnungsnahe Versorgung für die wachsende Stadt. Berlin, August 2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Vertiefungsraum „Am Sandhaus“ in Berlin-Buch – Technische Machbarkeitsuntersuchung, Abschlussbericht. Verfasser*innen: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin. Berlin, 2020

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Überarbeitung 2020. Berlin, 2020
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Berlin, 2017
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.): Landschaftsprogramm/ Artenschutzprogramm (LaPro), 2017. Berlin, 2017

Links

- https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/dokumente/biotopverbund-pankow-stand-10_2016.pdf

Abbildungsverzeichnis

14:	1 I Einordnung Ortsteil Buch	**Quelle:** openstreetmap
14:	2 I Einordnung Plangebiet	**Quelle:** openstreetmap
15:	3 I Einordnung Plangebiet	**Quelle:** openstreetmap
16:	4 I LOR - Abgrenzung	**Quelle:** FIS-Broker
18:	5 I Buch 1910	**Quelle:** Histomap
18:	6 I Buch 1972	**Quelle:** Histomap
18:	7 I Buch 1989	**Quelle:** Histomap
18:	8 I Bevölkerung nach Altersgruppen und Pla nungsräumen Buchs, Stand 30.06.2020	**Quelle:** Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, abgestimmter Datenpool, Stand 30.06.2020
19:	9 I Buch 1910	**Quelle:** https://de.wikipedia.org/wiki/Heilanstalten_in_Berlin-Buch#/media/Datei:Ausschnitt_Buch_aus_Kiesling.jpg
19:	10 I Grundschule Am Sandhaus	**Quelle:** eigene Aufnahme
19:	11 I Bahnhofsgebäude	**Quelle:** eigene Aufnahme
19:	12 I Buch 1926	**Quelle:** https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/9/9c/Ausschnitt-SilvaÜbersichtsplan1925-Buch-Karow.jpg/880px-Ausschnitt-SilvaÜbersichtsplan1925-Buch-Karow.jpg
20:	13 I Krankenhaus der Staatssicherheit der DDR	**Quelle:** https://www.bstu.de/assets/stasi-mediathek/5/f/csm_MfS_HA-II_Fo_Nr-307_Bild-0020_82b6139a1d.png
20:	14 I Krankenhaus Buch um 1930	**Quelle:** https://www.helios-gesundheit.de/fileadmin/_processed_/f/c/csm_Buch_Geschichte_Hufelandkrankenhaus_1_861a136b11.jpg
20:	15 I Buch im Jahr 1989, ohne Darstellung der Krankenhausgebäude	**Quelle:** http://histomapberlin.de/histomap/de/index.html
21:	16 I Rahmenplan Klinikstadt Buch 1994	**Quelle:** Stadt Haus Wohnung, Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin, Hrsg. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, 1995
24:	18 I Denkmalkarte Berlin	**Quelle:** FIS-Broker
24:	17 I 4. Grundschule (13. Volkshochschule Buch)	**Quelle:** Landesdenkmalamt, Fotograf Bittner, 2007
25:	19 I S-Bahnhof Buch	**Quelle:** Landesdenkmalamt, Fotograf Bittner, 2008
26:	21 I Städtebauliche Dichte –Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), 2019	**Quelle:** Umweltatlas, FIS-Broker
26:	20 I Schwarzplan	**Quelle:** eigene Darstellung
30:	22 I Archäologie- und Abenteuerspielplatz Moor wiese und Naturerfahrungsraum Buch „Wilde Welt“	**Quelle:** eigene Aufnahme
31:	23 I Infrastruktureinrichtungen im Bestand (Aus schnitt), Stand Mai 2016	**Quelle:** Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur, Bezirk Pankow
46:	24 I Wiltbergstraße 19, Nahversorgungszentrum, Stadtteilbibliothek	**Quelle:** eigene Aufnahme
46:	25 I Wiltbergstraße	**Quelle:** eigene Aufnahme
46:	26 I Wiltbergstraße 25, Ärztezentrum	**Quelle:** eigene Aufnahme

Abbildungsverzeichnis

47:	27 I Wiltbergstraße 27, Jugendfreizeiteinrichtung „Der Alte“	**Quelle:** eigene Aufnahme
47:	28 I Wiltbergstraße 28, Zahnarzt	**Quelle:** eigene Aufnahme
47:	29 I Wiltbergstraße 29G, links: Zugang Bundesan stalt Technisches Hilfswerk, rechts: ehemalige Schule	**Quelle:** eigene Aufnahme
48:	30 I Bahnhof Unterführung	**Quelle:** eigene Aufnahme
48:	31 I Wiltbergstraße 38, 40, gründerzeitliche Be bauung	**Quelle:** eigene Aufnahme
48:	32 I Wiltbergstraße 34-36, modernisierte Grün derzeitbebauung mit Dienstleistern	**Quelle:** eigene Aufnahme
49:	33 I Wiltbergstraße, stellvertretendes Gebäude Ludwig-Hofmann Quartier	**Quelle:** eigene Aufnahme
49:	35 I links: Moorlinse, rechts: weiter Landschafts räume am Stadtrand	**Quelle:** eigene Aufnahme
49:	34 I Abenteuer- und Archäologiespielplatz „Moor wiese“	**Quelle:** eigene Aufnahme
50:	37 I Geologische Karte	**Quelle:** Umweltatlas Berlin / [Geologische Karte 1 : 25.000 Historische GK25]
50:	36 I Ingenieurgeologische Karte	**Quelle:** Umweltatlas Berlin / [01.15 Ingenieurgeologische Karte] 2017
51:	39 I Historische geologische Karte	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Geologische Karte 1874-1937]
51:	38 I Ausgewählte Bohrkerne	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Geologische Bohrdaten], bear-beitet durch bgmr
52:	40 I Topografie	**Quelle:** SenSW
53:	42 I Zu erwartender mittlerer höchster Grund wasserstand	**Quelle:** Umweltatlas Berlin / [02.20 Zu erwartender mittle-rer höchster Grundwasserstand (zeMHGW)] 2016
53:	41 I Flurabstand des Grundwassers	**Quelle:** Umweltatlas Berlin / [02.07 Flurabstand des Grund-wassers] 2009
54:	43 I Stadtklimatische Zonen	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Stadtklimatische Zonen (Um-weltatlas) 2001]
54:	44 I Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadt klima 2015 - Hauptkarte	**Quelle:** zusammengesetzte Karten der BWB
55:	45 I Landschaftsschutzgebiet Buch	**Quelle:** Umweltatlas
56:	46 I Biotoptypen	**Quelle:** Wallmann, 2019, bearbeitet
56:	47 I Biotopwert	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB), bearbeitet]
57:	48 I Waldstrukturen	**Quelle:** Wallmann, 2019
58:	49 I Distanzlinien Moorlinse /eis-zeitliche Rinne / Wald	**Quelle:** Wallmann 2019, schriftl. Beschriftung: bgmr
59:	50 I Lage Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum	**Quelle:** Luftbild: Fis-Broker
61:	51 I Fußverkehrsnetz im Bestand	**Quelle:** Mobilitätskonzept LK Argus

Abbildungsverzeichnis

62:	52 I Radverkehrsanlagen im Bestand	**Quelle:** Mobilitätskonzept LK Argus
63:	53 I Liniennetz und Erschließung des ÖPNV	**Quelle:** Mobilitätskonzept LK Argus
64:	54 I Übergeordnetes Straßennetz und Verkehrsorganisation im Untersuchungsgebiet	**Quelle:** Mobilitätskonzept LK Argus
65:	55 I Straßennetz-Planung 2025	**Quelle:** Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr
66:	56 I Regenwasserleitungen	**Quelle:** Geoportal
69:	58 I Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt), Stand 1994	**Quelle:** https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/historie/8FNP1994gr.pdf
69:	59 I Flächennutzungsplan Berlin, aktuelle Arbeitskarte (Ausschnitt), Stand 2020	**Quelle:** Fis-Broker
70:	60 I LaPro Berlin – Buch (Ausschnitt)	**Quelle:** FIS-Broker
71:	61 I Wohnbaupotenziale innerhalb der Bezirksregion I – Buch (Ausschnitt), Stand April 2016	**Quelle:** Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow
72:	62 I StEP Wohnen 2030: Räumliches Leitbild (Ausschnitt), Stand April 2019	**Quelle:** SenStadtWohn
72:	63 I StEP Wohnen 2030: zeitliche Realisierbarkeit der Neubaupotenziale (Ausschnitt), Stand April 2019	**Quelle:** SenStadtWohn
74:	64 I StEP Zentren 2030: Nahversorgungsstrukturen in neuen Stadtquartieren	**Quelle:** SenStadtWohn
76:	66 I Abgrenzung Ortsteilzentrum Buch	**Quelle:** Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept
77:	67 I Bebauungspläne	**Quelle:** Fis-Broker
78:	68 I Schwerpunktbereiche	**Quelle:** ISEK Ortsteil Buch
79:	69 I Leitbild	**Quelle:** ISEK Ortsteil Buch
79:	70 I Maßnahmen	**Quelle:** ISEK Ortsteil Buch
81:	71 I Rahmenplan Buch-Süd, Stand November 2019	**Quelle:** Rahmenplan Buch-Süd
82:	72 I Abgrenzung Projektgebiet	**Quelle:** Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH/ Berliner Energieagentur GmbH
82:	73 I Übersicht über zentrale Maßnahmen in den Themenfeldern	**Quelle:** Energetisches Quartierskonzept Berlin-Buch, S. 113
88:	74 I Schallemmissionsplan Straße & Schiene Prognose: Tag	**Quelle:** Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet, KSZ Ingeneurbüro GmbH, 2020
89:	75 I Schallemmissionsplan Straße & Schiene Prognose: Nacht	**Quelle:** Schalltechnische Ersteinschätzung der Geräuschimmissionen im B-Plangebiet, KSZ Ingeneurbüro GmbH, 2020
90:	76 I Variante 1: dezentrale Versickerung und Verdunstung	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Geländehöhen 2009] bearbeitet
90:	77 I Variante 2: semidezentrale Sammlung des Regenwassers zur Stärkung des Landschaftswasserhaushalts	**Quelle:** Geoportal Berlin / [Geländehöhen 2009] bearbeitet
119:	78 I Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse	**Quelle:** Hinweise zum städtebaulichen Gutachterverfahren aus Sicht der Verkehrs- und Mobilitätsplanung, LK Argus, Stand 10.12.20

Abkürzungsverzeichnis

ASP	Abenteuerspielplatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
B-Plan	Bebauungsplan
EnEV	Energiesparverordnung
EW	Einwohner*innen
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschoßflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
KW	Kalenderwoche
LSA	Lichtsignalanlage
LSG	Landschaftsschutzgebiet
M	Maßstab
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NER	Naturerfahrungsraum
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RPW	Richtlinien für Planungswettbewerbe
RW	Regenwasser
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SenUVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WE	Wohneinheit

Impressum

Auftraggeberin
Land Berlin, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin
- Sonderreferat Wohnungsbau -

Verfahrenskoordination:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin
Sonderreferat Wohnungsbau – SoWo 4, Nord-Ost-Raum
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Susanne Glöckner – SoWo 49 –, Gesamtleitung
E-Mail: Susanne.Gloeckner@SenSW.berlin.de

Moritz Theloe – SoWo 4-11 –
E-Mail: Moritz.Theloe@SenSW.berlin.de

Vala Zeqiri – SoWo 4-12 –
E-Mail: Vala.Zeqiri@SenSW.berlin.de

Durchführung Gutachter*innenverfahren:
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

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

Berlin, 03. Februar 2021

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft nicht anderweitig genannt ist, liegt das Copyright bei der Auftragnehmer*in.

Foto Titelblatt: SenStadtWohn Berlin, Fotograf Dirk Lauber, Datum März 2017