

## 2 - Buch - Am Sandhaus

### Pankow - Buch

#### Flächengröße

ca. 57 ha, davon ca. 27 ha Wohnbaufläche (geplant),  
ca. 4 ha gemischte Bauflächen, ca. 26 ha potenzielle  
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Im Umfeld (z.T. in Realisierung): ca. 42 ha Wohn-  
baufläche

#### Eigentumsverhältnisse

privat, landeseigen

#### Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.400–3.000 WE entlang Straße Am Sandhaus und  
auf den Flächen des ehem. Krankenhauses der  
Staatssicherheit; ca. 2.200 WE als weitere Potentia-  
le im Umfeld (z.T. realisiert)

#### Baubeginn

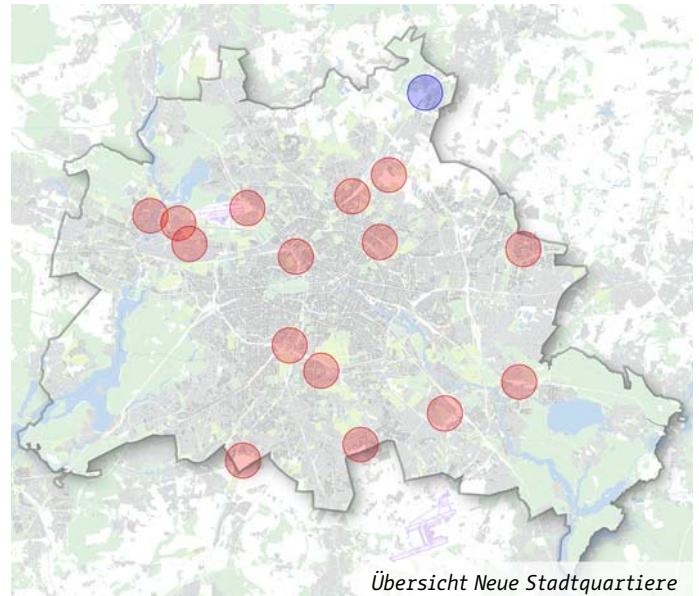
Buch-Am Sandhaus: vsl. 2024 (1. Bauabschnitt);  
nordöstliche Wohnbauflächen im Umfeld z.T. in Rea-  
lisierung

#### Flächennutzungsplan

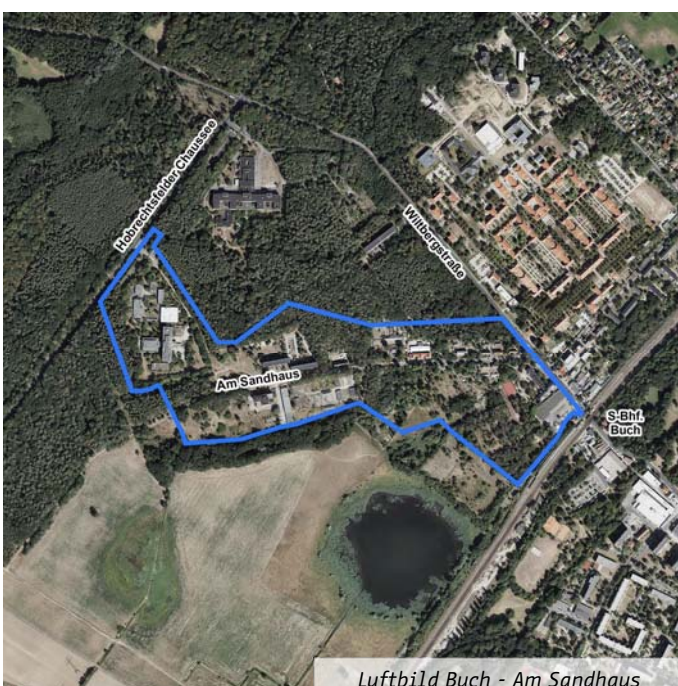
Wohnbauflächen W2, gemischte Baufläche, M2 mit  
Einzelhandelskonzentration

#### Bebauungsplanverfahren

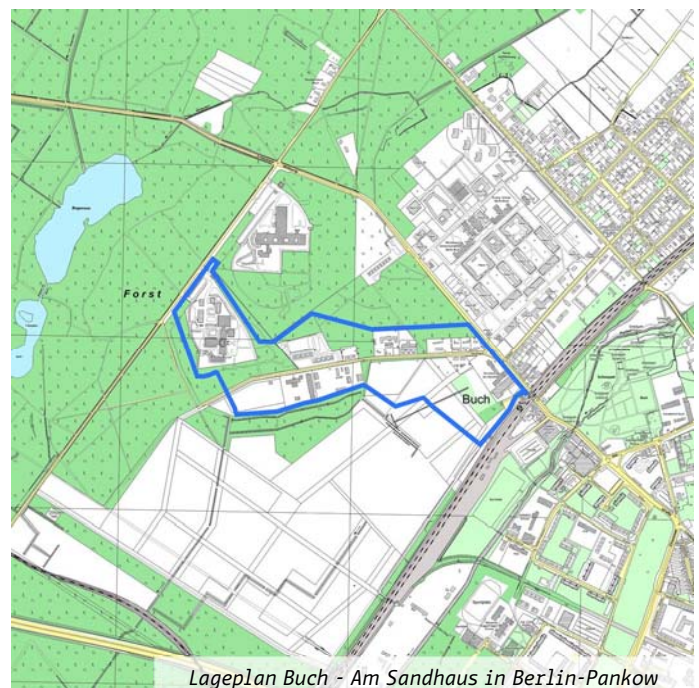
Aufstellungsbeschluss in Vorbereitung



Übersicht Neue Stadtquartiere



Luftbild Buch - Am Sandhaus



Lageplan Buch - Am Sandhaus in Berlin-Pankow

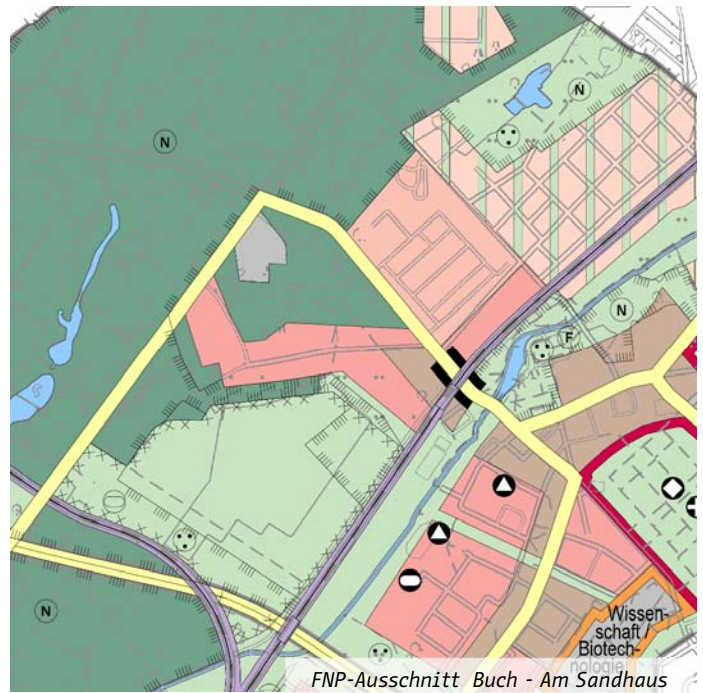
### 1.1 Stadträumliche Einordnung

Das künftige Stadtquartier Buch soll im nördlichen Siedlungsraum des Bezirkes Pankow, östlich des Naturschutzgebietes Bogenseekette und Lietzengraben-niederung und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Buch sowie westlich der Bahntrasse, in Nähe zum S-Bahnhof Buch entwickelt werden. Es ist geprägt durch den Übergang von Waldflächen zu teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen ehemaliger Rieselfelder, angrenzend nordwestlich an den Ortskern Buch. Südlich der Straße Am Sandhaus hat sich eine ökologisch wertvolle Moorlinse mit einem Gewässer gebildet, die unter Landschaftsschutz steht. Entlang der Hobrechtsfelder Chaussee erstrecken sich die leerstehenden Gebäude und Anlagen des ehemaligen Regierungskrankenhauses der DDR und des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit. Durch das Plangebiet verläuft in westlicher Richtung die Straße Am Sandhaus mit vereinzelt Wohnbestand sowie teilweise Waldflächen, die auch alte Baumbestände und Waldbiotope aufweisen. Das Gebiet befindet sich darüber hinaus in der Bucher Förderkulisse des Programms Nachhaltige Erneuerung mit dem Ziel, auch den Wohnungsneubau zu begleiten.

Die denkmalgeschützten ehemaligen Klinikbauten östlich der Wiltbergstraße sind zu einem Wohnkomplex umgebaut worden, dem „Ludwig-Hoffmann-Quartier“. Dieses Quartier soll durch zusätzlichen Wohnungsbau einschließlich sozialer Infrastruktur ergänzt werden.

### 1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der bestehende Siedlungsraum im Norden Pankows in Buch hat strukturelle Missstände und birgt zugleich Potentiale. Durch die Realisierung eines neuen Stadtquartiers im Plangebiet zwischen S-Bahnhof, Straße am Sandhaus und dem ehemaligen Klinikkomplex an der Hobrechtsfelder Chaussee sollen städtebauliche Mängel behoben und versiegelte Flächen, ÖPNV- und Wohnbaupotentiale in diesem Siedlungsraum genutzt werden. Trotz der peripheren Lage des Siedlungsraums ist mit dem S-Bahnhof Buch eine ideale Voraussetzung für ein neues Stadtquartier bereits vorhanden. Das neue Stadtquartier soll den Gesundheits-, Wissenschafts- und Technologiestandort als attraktiven und ökologischen Wohnort in direkter Nähe zum Landschaftsraum ergänzen. Zudem



kann mit dem Ausbau des Ortskerns am S-Bahnhof zu einem lebendigen Zentrum eine sinnvolle Entwicklung eröffnet werden. Der Bereich des ehemaligen Regierungskrankenhauses wurde im Zuge der FNP-Änderung als gewerbliche Baufläche und Wald dargestellt.

### 1.3 Wohnungspolitische Ziele

Der Bereich Buch - Am Sandhaus bietet gemäß FNP einen Entwicklungsspielraum für die Errichtung von ca. 2.400 bis zu 3.000 neuen Wohnungen. Neben landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen auch andere Bauherrenschaften, wie zum Beispiel Genossenschaften und private Bauträger eine Mischung von verschiedenen Wohnraumangeboten realisieren. Darüber hinaus wurden im Ludwig-Hoffmann-Quartier nördlich der Wiltbergstraße rund 700 Wohnungen realisiert und sollen aktuell um rund 300 neue Wohneinheiten ergänzt werden.

Zusätzlich werden östlich der Bahntrasse gelegene Flächen im Bereich Buch Süd als weitere Wohnungsneubaupotentiale im Umfang von ca. 650 Wohneinheiten im Zuge einer vertiefenden städtebaulichen Studie geprüft. Etwa 550 weitere Wohneinheiten könnten durch Nachverdichtung in den benachbarten Bestandswohnanlagen realisiert werden.



#### **1.4 Verkehrliche Erschließung**

Der künftige Wohnungsbaustandort Buch - Am Sandhaus soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Das Plangebiet ist trotz der Nähe zum S-Bahnhof Buch mit Blick auf den Erschließungsstandard gemäß Berliner Nahverkehrsplan nur teilweise ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Um jedoch umfassende attraktive Angebote für den Umstieg auf den Umweltverbund zu bieten, wird aktuell in einem Mobilitätskonzept ein Maßnahmenpaket für den ÖPNV-, Rad- und Fußverkehr sowie für ggf. weitere alternative Mobilitätsformen erarbeitet. Ziel ist es, die autoarme Mobilität für das neue Stadtquartier zu unterstützen und bereits bestehende Verkehrsbelastungen im Ortsteil zu reduzieren (u.a. durch Qualifizierung des Bahnhofsumfeldes mit Fahrradparkhaus und Mobilitätsstation). Die künftige Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Straße Am Sandhaus, die im Osten in die Wiltbergstraße mündet. Künftig soll die Straße Am Sandhaus auch im Westen an die Hobrechtsfelder Chaussee angebunden werden. Um jedoch Schleichverkehre zwischen der Hobrechtsfelder Chaussee und Wiltbergstraße zu vermeiden, sind vsl. begleitende Maßnahmen notwendig.

Für die Entwicklung weiterer Teilbereiche östlich der Bahn stellt die Planung der verlängerten Max-Burghardt-Straße eine mögliche Option zur Entlastung der Wiltbergstraße und Erschließung des neuen Wohnungsbaus ebendort dar.

#### **1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume**

Mit der Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2019 wurden sowohl die Voraussetzungen für den angestrebten Wohnungsbau geschaffen, als auch die angrenzenden hochwertigen Grün- und Naturräume gesichert. Der Ortsteil Buch verfügt darüber hinaus über ein breites Angebot sozialer Infrastrukturen für Bildung, Kinder und Jugendliche sowie für Seniorinnen und Senioren. Im Stadtteilzentrum ist außerdem ein neues Bildungs- und Integrationszentrum projektiert, in dem verschiedene Bildungs- und Freizeitangebote gebündelt werden sollen.

Der Naturerfahrungsraum, unmittelbar angrenzend an den Abenteuerspielplatz „Moorwiese“ im südwestlichen Bereich des S-Bahnhofs, wurde mit Mitteln des Bundesamtes für Naturschutz angelegt. Im

Plangebiet selbst befindet sich die Grundschule „Am Sandhaus“. Zur Deckung des bereits bestehenden sowie des zusätzlichen Bedarfs des neuen Stadtquartiers ist neben neuen Kindertagesstätten ein weiterer, voraussichtlich vierzügiger Grundschulstandort vorgesehen. Der konkrete Bedarf der neuen Infrastrukturangebote wird in den nachfolgenden Planungsschritten ermittelt.

#### **1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten**

Die Wohnflächenentwicklung im Plangebiet Buch - Am Sandhaus soll überwiegend durch Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung bereits brach gefallener Flächen erfolgen. So soll die Neuinanspruchnahme von Freiräumen möglichst gering gehalten werden. Für eine sinnvolle Siedlungsstruktur ist jedoch die anteilige Inanspruchnahme von Freiraum- und Waldflächen nicht zu vermeiden. Gleichzeitig werden umfangreiche Wald- und Offenlandflächen mit einem hohen Wert für Natur und Landschaft langfristig gesichert. Die städtebaulichen Entwürfe sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Waldflächen auf ein Minimum beschränken. Auch der Lärmschutz für Mensch und Natur, unter anderem für die nahe gelegenen Landschafts- und Naturschutzschutzgebiete spielt eine wichtige Rolle.

Im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung wird das Ziel verfolgt, das Regenwasser in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt zu bewirtschaften. Demnach sollen Einleitungen in Kanalisation oder Gewässer entsprechend der geltenden Regelung soweit möglich vermieden werden. Ziel ist es, das Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten und für die Stärkung des Wasserhaushalts zum Beispiel der Moorlinse und der Niederungsrinne zu nutzen. Zur konkreten Planung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung und des Überflutungsschutzes wird dafür mit Start des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept mit konkreten, für das Gebiet geeigneten Maßnahmen erstellt. Für die Umsetzung der dezentralen Bewirtschaftung von Regenwasser und den Überflutungsschutz bedarf es der Freihaltung ausreichender Flächen.

### 1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Begleitend zum Planungsprozess sind neben der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB verschiedene Angebote der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Als Grundlage hierfür wurde gemäß den „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung“ der Entwurf für ein Beteiligungskonzept erarbeitet und veröffentlicht, das die verschiedenen Partizipationsangebote darlegt. Das städtebauliche Gutachterverfahren, in der ersten Jahreshälfte 2021 wird durch öffentliche, aufgrund der Pandemielage an die Kontaktbeschränkungen angepasste Beteiligungsangebote begleitet, wie digitale Werkstätten, die Möglichkeit der Online-Beteiligung über die Plattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) sowie analoge Ausstellungen vor Ort. Ziel ist es, allen Interessierten die städtebaulichen Entwürfe zu präsentieren und zur Diskussion zu stellen, und die Ergebnisse in die weitere Bearbeitung einfließen zu lassen. Im Gutachter:innengremium, welches das städtebauliche Gutachter:innenverfahren begleitet, ist die Anwohnerschaft mit einer Stimme vertreten.

Die frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist gemeinsam mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB nach Fertigstellung der Rahmenplanung vorgesehen (vgl. Ende 2021).

### 1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die Zuständigkeit für die konkretisierende Planung des Projektes „Am Sandhaus“ liegt seit Jahresbeginn 2020 bei SenStadtWohn aufgrund des dringenden Gesamtinteresses Berlins gemäß § 7 AGBauGB. Seitdem werden im ersten Schritt ein informelles Rahmenplanverfahren und erforderliche Fachuntersuchungen durchgeführt, um die Grundlagen und Entwicklungsperspektiven für das Gebiet zu ermitteln. In der ersten Jahreshälfte 2021 wurde die städtebauliche Vertiefung über ein diskursives Gutachterverfahren mit drei beauftragten Planungsteams durchgeführt, deren städtebaulichen Entwürfe mit der Öffentlichkeit diskutiert wurden. Die städtebauliche Vorzugsvariante, die durch das begleitende Gutachter\*innengremium ausgewählt wurde, wird gemeinsam mit der Grundlagenermittlung, gestalterischen Leitlinien und einem Umsetzungskonzept in einem Masterplan zusammengeführt, als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren. Der Aufstellungs-

beschluss ist in Vorbereitung und soll im III. Quartal 2021 gefasst werden.

Seit Anfang 2020 findet eine regelmäßige Abstimmung mit dem Bezirk Pankow, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Stadterneuerung statt.

### 1.9 Klärungsbedarf

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist ohne zusätzliche Maßnahmen eine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Neben den lokalen Maßnahmen des o.g. Mobilitätskonzeptes bedarf es daher auch einer verbesserten großräumigen SPNV- und KFZ-Anbindung, die soweit möglich in der Untersuchung geprüft wird. Außerdem ist die Verfügbarkeit und Entwidmung brachliegender Flächen der Deutschen Bahn am S-Bahnhof für die Schaffung einer Mobilitätsstation / eines Fahrradparkhauses zu klären.

Zeitnah zu klären ist zudem die mögliche Verlängerung der Max-Burghardt-Straße. Je nach Verlauf sind Abhängigkeiten mit der künftigen Wohnbebauung des Neuen Stadtquartiers zu erwarten.

Im Zuge der Planungsumsetzung sind ab Sommer 2021 auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts außerdem erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und zu verorten. Darüber hinaus ist der nicht vollständig zu vermeidende Verlust von Waldflächen gem. §2 LWaldG abzustimmen.

Weiterer Klärungsbedarf besteht darin, wie der Abenteuerspielplatz und Naturerfahrungsraum Moorwiese in das neue Stadtquartier integriert werden kann.

Darüber hinaus besteht für einen Teil der Flächen ein Moratoriumsvertrag (2004) über städtebauliche Verträge (1999/2000) mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (Tochtergesellschaft der GSW, seit 2013 Deutsche Wohnen). Demzufolge ist für das weitere Vorgehen eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Klärungsbedarf besteht außerdem in der Finanzierung der Abbruchkosten der Altgebäude des ehemaligen Krankenhauses der Staatssicherheit.