

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

Rahmenplan „NSQ Buch – Am Sandhaus“

Der Senat von Berlin
- Stadt II W 15 -
Tel.: 9139-4239

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

des Senats von Berlin

über

Rahmenplan „NSQ Buch - Am Sandhaus“

Der Senat legt nachstehende Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

1. Ausgangslage

Bereits in den 1970er wurde der Bereich am S-Bahnhof Buch - damals vorrangig auf den ehemaligen Rieselfeldern- im Zuge der Entwicklung der Krankenhaustandorte für Wohnungsbau vorgesehen. Aus diesen Planungen der ehemaligen DDR stammt die für den Bereich gebräuchliche Bezeichnung „Buch V“, als fünfter, jedoch nie begonnener Wohnungsbaustandort um den S-Bahnhof Buch.

In den 1990er Jahren wurde die nach der Wende nicht mehr fortgeführte Planung der DDR wieder aufgegriffen und ein Konzept für die Entwicklung von Einfamilien- und Reihenhäusern für bis zu 2.550 Wohneinheiten erstellt. Die Entwicklung sollte durch eine 100%-ige Tochter der damals landeseigenen GSW, der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch GmbH (SEG Buch) erfolgen. 2013 wurde die GSW durch die Deutsche Wohnen als Rechtsnachfolgerin übernommen, 2021 durch den Wohnungskonzern Vonovia SE. Zur Sicherung des Baurechts wurden damals durch den Bezirk Pankow zwei Bebauungsplanverfahren für Teile des derzeitigen Plangebiets begonnen, mehrere

städtebauliche Verträge mit der SEG Buch abgeschlossen und bereits eine auf die damalige Planung abgestellte Bodenordnung durchgeführt. Aufgrund eingebrochener Nachfrage nach Wohnraum wurde das Projekt Anfang des Jahrtausends eingestellt, die Bebauungsplanverfahren nicht mehr bis zur Festsetzung weitergeführt und die städtebaulichen Verträge durch ein Moratorium im März 2004 ausgesetzt, das bis heute gilt.

Mit der seit 2015 erheblich steigenden Nachfrage nach Wohnraum rückten die Flächen wieder in den planerischen Fokus. Mit dem Abschluss des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (Lfd. Nr. 05/98) in 2019 wurde die planerische Grundlage zur Entwicklung dieser Potenziale geschaffen. Dabei konzentriert sich die mögliche Bebauung aufgrund der Nähe zum S-Bahnhof Buch und zum Schutz naturnaher Flächen wie der Moorlinse nunmehr beidseitig entlang der Straße „Am Sandhaus“. Zwischen dem ehemaligen Krankenhaus der Staatssicherheit und dem S-Bahnhof wird ein Potential von rd. 2.400 - 3.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer GFZ von bis zu 1,5 dargestellt. Dadurch werden gegenüber der ehemaligen Planung erheblich weniger Flächen in Anspruch genommen und ökologischen Funktionen besser geschützt.

2. Rahmenplan Buch - Am Sandhaus

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Gebiet als Neues Stadtquartier ausgewiesen (Drucksachen Nrn. 18/0724 und 18/085). Seit 2020 liegt die Zuständigkeit für das Gesamtprojekt gemäß § 7 AG BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Zur Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Planungsrecht für die geplante Wohnbebauung wurde in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Pankow ein Rahmenplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen einer Vertiefung als diskursives städtebauliches Gutachter*innenverfahren mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Jury 2021 den städtebaulichen Entwurf von Studio Wessendorf und Grieger Harzer Landschaftsarchitekten als Grundlage für eine weitere Entwicklung ausgewählt.

Das Konzept der Arbeitsgemeinschaft „Studio Wessendorf / Grieger Harzer Landschaftsarchitekten“ sieht in dem neuen autoarmen Stadtquartier rund 2.700 Wohnungen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen und umfänglicher sozialer und grüner Infrastruktur.

Die Hauptmerkmale des Entwurfes beziehen sich auf folgende Themen / Elemente:

- Robuste und flächensparende Erschließungsstruktur mit dem „Urbanem Anger“ als prägendes zusammenführendes Entwurfselement und Anbindung an den S-Bahnhof Buch und das anschließende Ortsteil-Zentrum
- Besondere Berücksichtigung / Erhalt des Abenteuerspielplatzes, der Wald -Kita und des Naturerfahrungsraumes am S-Bahnhof Buch auf besonderen Wunsch der Bucher Bevölkerung

- Autoarmes Verkehrskonzept mit klarem Fokus auf den Umweltverbund durch Ausbildung des Siedlungsschwerpunktes in unmittelbarer Nähe der S-Bahn, sowie Schaffung von attraktiven Bus, Fuß- und Radverkehrsverbindungen; Bau eines für Buch zentralen Fahrradparkhauses südlich-östlich des S-Bahnhofes.
- Stellplatznachweis fast ausschließlich in 2 bis 3 Mobility-Hubs / Quartiersgaragen; Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind minimiert
- Soziale Durchmischung aufgrund differenzierter Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen und adäquaten sozialen Infrastrukturen wie einer neuen Grundschule, Kitas und Spielplätzen
- Besondere Berücksichtigung der Umweltbelange durch Schutz der „Waldzunge“, Aufwertung der ehemaligen Rieselfeldflächen und Planung eines Landschaftsparks für ganz Buch zum Schutz und zur Entwicklung der zwei Moorklinsen als hochwertige Biotope durch ein hierauf abgestimmtes Regenwassermanagement in dem neuen Stadtquartier
- Überlegungen zur Sicherung von grauer Energie durch eine mögliche Nachnutzung des ehemaligen Stasi-Krankenhauses als nachhaltiges Wohnquartier
- Hohe Flexibilität bei der Ausformulierung der Baufelder
- hohe Flächeneffizienz (hohe Nutzungsdichte bei geringstmöglicher Versiegelung)
- Realisierung des Quartieres sowohl durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften als auch private Investoren, konsequente Anwendung des Berliner Modells zur Kooperativen Baulandentwicklung.
- Folgende Kennwerte werden als Ziele für die städtebauliche Entwicklung des neuen Stadtquartieres genannt:

BGF Gesamt:	rd. 337.500 m ²
BGF Wohnen:	rd. 270.000 m ²
BGF Gewerbe:	rd. 15.200 m ²
BGF Soziale Nutzungen:	rd. 15.100 m ²

Der auf dem städtebaulichen Konzept aufbauende und nachfolgend erarbeitete Rahmenplan zielt auf eine in sich (ab-)geschlossene Gebietsentwicklung zwischen dem neuen Stadtquartier und dem Berliner Außenring.

Der Rahmenplan stellt die wesentlichen Ziele, Strukturen und Maßnahmen für den Gesamtbereich dar und schließt ein integriertes Landschaftskonzept für die südlich angrenzenden ehemaligen Rieselfelder als künftige Ausgleichslandschaft mit ein. Mit der Aufwertung des Landschaftsraumes, dem Schutz der großen und der Wiedervernässung der kleinen Moorklinse - verbunden mit einer zurückhaltenden Zugänglichkeit der Flächen - wird ein unmittelbar „erlebbarer“ Mehrwert für die gesamte Bevölkerung von Buch geschaffen. Mit der Aufwertung der bislang nur intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann der mit der Bebauungsplanung für das neue Stadtquartier einhergehende Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voraussichtlich vollständig abgedeckt werden.

Im Einzelnen:

Regenwassermanagement

Für das neue Stadtquartier ist ein nachhaltiges Regenwassermanagement vorgesehen. Die geplanten Baufelder werden durch Fugen gegliedert, in denen eine dezentrale Versickerung von Niederschlägern erfolgen soll. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren geprüft, ob gereinigtes Niederschlagswasser in die große Moorlinse zur Stabilisierung des Gewässerhaushalts eingeleitet werden kann.

Natur-, Wald- und Artenschutz

Die sensiblen Bereiche um die Moorlinse werden erhalten. Durch ein Zurückweichen der Bebauung mit einer Schutzzone werden im Sinne des Artenschutzes Störungen vermieden. Der Rahmenplan legt unter anderem folgende Ziele für die Gestaltung der integrierten Ausgleichslandschaft auf den ehemaligen Riesefeldern fest:

- Anlage von Extensiv-Ackerflächen auf bisher in Teilen intensiv genutzten Ackerflächen sowie zusätzliches Extensiv-Grünland
- Gehölzentwicklung (Baumreihen, Hecken)
- Waldentwicklung (Aufforstung, Entwicklung der Waldrandbereiche, ...)
- Gewässerentwicklung (temporäre Wasserflächen, Entwicklung von Oberflächengewässern, Regenwasserbewirtschaftung)

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Der Rahmenplan als solches hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz. Mit der Umsetzung des Rahmenplanes durch die Festsetzung der erforderlichen Bebauungspläne werden die Eingriffe, die durch die Realisierung des Neuen Stadtquartiers entstehen vollständig ausgeglichen werden können.

Daher sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten. Es soll in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Buch flächenschonend Wohnraum geschaffen und die weitere Zersiedlung des Berliner Umlands abgefangen werden. Mit Umsetzung der im Mobilitätskonzept aufgeführten Maßnahmen sind erheblich reduzierte CO² Immissionen zu erwarten. Mit dem integrierten Landschaftskonzept und der damit verbundenen Neuanpflanzung, der Aufwertung und dem Schutz von Waldflächen sowie der Stabilisierung und Ausweitung der Moorflächen wird CO² gebunden werden.

Insgesamt hat die Entwicklung des nachhaltigen Neuen Stadtquartiers keinen negativen Effekt auf den Klimaschutz.

Berlin, den 13.06.2023

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Neues Stadtquartier

- Städtebau**
- Baufenster Wohnen allgemein
 - Baufenster Mischnutzung, Nahversorgung
 - EG-Zone: Mischnutzung
 - Soziale Infrastruktur (Schule, Kita etc.)
 - Baufenster Quartiersgarage mit Zufahrt
 - Quartiersgarage: Dachnutzung z.B. Sport
 - Raumkante
 - Hochpunkt, > 6 Geschosse
 - Gebäude Erhalt
 - Gebäude möglicher Abriss
 - Flurstücksgrenzen Bestand
- Freiraum**
- NER ASP Bestand I Erweiterung
 - öffentliche Spielplätze
 - öffentliche Flächen für Sport
 - privates Grün
 - wohnungs-, siedlungsnaher Freiraum
 - Schutzstreifen Waldsaum (30m)
 - Grenze Schutzbereich Moorlinie (100m)
 - Beweidung durch Wasserbüffel
 - Flächen Regenwasserbewirtschaftung
 - schützenswerte Einzelbäume
 - schützenswerte Baumreihe
 - Kirschbäume

Landschaftsraum

- Offenlandschaft Landwirtschaft**
- Extensivacker (biologischer Anbau, alternierende Ackerbrachen)
 - Extensivgrünland (Entfernung Mahdgut) - Bestand und Neuanlage
 - Extensivgrünland (Entfernung Landreitgrasfluren) - Entfernung Mahdgut
 - Blühstreifen (6 m)
 - Anlage von Felderchenstreifen
- Wald**
- Erhalt und Entwicklung Mischwald, Entfernung Spätblühende Traubenkirsche, Anlage strukturreicher Waldrand 10 m
 - Waldlichtung Extensivgrünland (Entfernung Mahdgut)
 - Aufforstung Mischwald (11 ha), Anlage strukturreicher Waldrand 10 m
 - Entwicklung Halboffenlandschaft (Beweidung)
- Gehölzentwicklung**
- Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen
 - Pflanzung Hecken (z.B. für den Neuntöter)
- Gewässerentwicklung**
- Einbau Sohlgelien (Detailuntersuchung erforderlich)
 - Erhalt von Oberflächengewässern I mit Röhricht im Uferbereich
 - Entwicklung von temporären Wasserflächen, Feuchtflecken I mit Röhricht im Uferbereich
 - strukturreiche Gestaltung von Gräben mit Flachwasserbereichen, Böschungen mit unterschiedlichem Gefälle
 - Verfüllung von Gräben, Einstau

Mobilität / Verkehr / Besucherlenkung

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

Sonstiges

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

RP BUCH - AM SANDHAUS
Rahmenplan
 Stand 10.01.2023

AUFTRAGGEBER

BEARBEITUNG

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