

Auswertung Öffentlichkeitsbeteiligung 5. bis 30. November 2021

Hinweise, die vor allem die weiteren Planungsebenen betreffen, werden im Planungsprozess weiterhin berücksichtigt.

Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit die Planunterlagen des Rahmenplans „Alte Schäferei“ einzusehen und ihre Gedanken, Hinweise oder auch Bedenken mitzuteilen. Das Beteiligungsverfahren fand über die Onlineplattform zur Bürgerinnenbeteiligung des Landes Berlin "meinBerlin" <https://mein.berlin.de/projekte/?district=Pankow&topic=-1>, über die Internetseite <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1134934.php> des Bezirksamtes Pankow und zwei Bürger*innensprechstunden, am 18. Und 25. November 2021 als Vorortveranstaltungen, statt. Es gab natürlich auch die Option, dem Stadtentwicklungsamt Anmerkungen per Mail oder postalisch zu senden. Auf den Vorortveranstaltungen erläuterten Vertreter*innen des Bezirksamtes u.a. die Systematik einer Rahmenplanung, den Planungsprozess und einen möglichen Zeithorizont bis zum Start eines konkreten Bauvorhabens, die Notwendigkeit von konkretisierenden Fachgutachten (z.B. Verkehr, technische Ver- und Entsorgung) und das Erfordernis von Bebauungsplänen.

Die Redaktionen des Berliner Abendblatt und der Berliner Woche wurden über den Stand der Planungen und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2021 informiert. Ebenso beteiligt wurden der Bürgerverein Französisch Buchholz, der Bürgerverein für Pankow e.V. und die evangelische Kirchgemeinde Französisch Buchholz, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. und der ADFC Pankow. Pressemitteilungen erfolgten im Oktober und November 2021.

Zusammenfassend wurden folgende Hinweise abgegeben:

Anmerkungen, Hinweise, Fragen	Abwägung / Umgang
Städtebau	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu hohe Geschosshöhe und dichte Bebauung, Zulufschneise ist nicht zu erkennen, ▪ Zu massiver und großflächiger Ansatz, insgesamt überdimensioniert ▪ Zerstört den dörflichen Charakter von Buchholz, ▪ bevorzugt: "ortsübliche Bauweise", Einfamilienhäuser, Bebauung bis max. 3 Geschosse, Mehrfamilienhäusern, Stadtvillen etc. ▪ niedrige Geschosshöhe zumindest im Randbereich zur vorhandenen Bebauung, ▪ Diskussion zur Nachverdichtung auf privaten Grundstücken, ▪ Was bedeutet Bauhaus neu gedacht? Es sieht so aus, als soll eine Stadt auf einem Gebiet mit ländlich, dörflicher Prägung entstehen. ▪ Isoliert betrachtet für den Bereich "Alte Schäferei" erscheint die Rahmenplanung mit Modifizierungen grundsätzlich tragfähig. Im Gesamtkontext der Planvorhaben im Nordosten ist es allerdings ein weiterer Baustein für das absehbare Herbeiführen des absoluten Verkehrskollapses in den nächsten Jahren. "Inselplanungen" sollten zurückgestellt werden, bis eine vernünftige (übergreifende!) Verkehrs- und Entwicklungsplanung vorliegt. ▪ Der historische Dorfkern wird kaum gestärkt und wiederbelebt werden können, indem man eine städtische Siedlung anbaut, ▪ Die "Alte Schäferei" kann nicht Ausweichstandort für geplante Bauvorhaben an anderer Stelle sein (z.B. Elisabethhaue etc.). 	<p>Die Geschosshöhe wird als wirtschaftlich und für den Ort im Kontext angemessen erachtet. In der Rahmenplanung wurde sich bewusst für eine Variante mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von vier Geschossen, gegeben falls plus Staffelgeschoss, entschieden, da angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum geringere Geschosshöhen nicht vertretbar und unwirtschaftlich wären.</p> <p>Zu den bebauten Rändern wird die Geschosshöhe leicht gestaffelt, um einen harmonischen Übergang zu der oft noch niedrigeren angrenzenden Bebauung zu gewährleisten und damit auch den Forderungen der Bürger*innen Rechnung tragen zu können. Auch der nördliche Übergang zur Landschaft wird durch eine etwas kleinteiligere Bebauung ausgebildet. Angrenzend an den 1-2-geschossigen Bestand wird mit 3 Geschossen im Entwurf reagiert, im Inneren des Entwurfs sind 4 Geschosse geplant. Besondere Platz- und Straßenräume (insbesondere die „Mitte“ an der Schönerlinder Straße) werden dagegen durch eine 5-Geschosshöhe markiert.</p> <p>Insgesamt setzt das neue Quartier aber auf eine relativ homogene Geschosshöhe und die Ausbildung einer stadträumlichen Qualität weniger durch städtebauliche Dominanten, sondern durch spannungsreiche Raumfolgen und qualitativ hochwertige Frei- und Grünräume sowie Übergänge zu umliegenden Siedlungs- und Landschaftsräumen.</p> <p>Es wird eine höhere bauliche Grundstücksausnutzung gegenüber der bisherigen umliegenden Bestandbebauung angestrebt, um die Inanspruchnahme neuer Grün- und Freiflächen für eine bauliche Nutzung und neue Flächenversiegelungen zu minimieren.</p> <p>Deshalb soll das neue Stadtquartier flächensparend, ökologisch, städtebaulich attraktiv und in angemessener Dichte realisiert werden.</p>

Frei- und Grünraum

- Einschränkung der angesiedelten Fauna und des Artenreichtums
- Grünstreifen als Puffer zwischen der Wohnbebauung Hans-Schumann-Straße und einer Neubebauung, Erhalt der Pappelreihe, ein ausreichender Grünstreifen zwischen dem neuen Wohnquartier "Alte Schäferei" und der bestehenden Bebauung, eine Bebauung beginnend hinter dem bestehenden Baumbestand ermöglicht die Erhaltung / Entstehung eines Grünstreifens (Grüne Lunge, Lebensraum für Tiere etc.).
- Wünschenswert: Schaffung eines Biotopverbunds von der Kleingartenanlage bis zur Bucherstr., Fläche von der Bucherstr. bis zur Kleingartenanlage wurde in den letzten Jahren/Jahrzehnten nicht mehr aktiv genutzt und der Natur überlassen, es wurden verschiedene Tierarten (z.B. Steinkaulitz) gesichtet,
- in diesem Bereich aufgrund des langen Brachliegens der Flächen mit Sicherheit geschützte Arten. Wird hier eine artenschutzrechtliche Prüfung stattfinden?
- nach Aussage des Naturschutzaktivs Pankow: ein Lebensraum der durch harte Winter gefährdeten und mittlerweile auch im Land Brandenburg vom Aussterben bedrohten Schleiereule, *Tyto alba* (Rote Liste). Welche Möglichkeiten sehen Sie diese und weitere konkrete Zielarten (z. B. Fledermäuse, Wendehals, Zauneidechse) zu fördern? Strebt die Rahmenplanung ein "Animal-aided Design" (Hauck und Weisser 2015) an (vgl. das in Planung befindliche Schumacher-Quartier in Tegel)?
- in die Planung für das neue Stadtquartier soll viel Grün mit hineingeplant werden (Spielplätze, Stadtplätze, kleiner Park) um Aufenthaltsqualität und -möglichkeiten im Freien zu schaffen. Die geplante Streuobstwiese ist ein guter Ansatz.
- Hinweis auf im FNP dargestellte Grünzüge,

In der Rahmenplanung wurde eine vorläufige Einschätzung des Eingriffs- und Ausgleichs gem. Berliner Leitfadens vorgenommen. Eine genauere Untersuchung und konkrete Maßnahmen werden im nächsten Planungsschritt vertiefend erarbeitet. Die hier abgegebenen Hinweise werden dabei einbezogen.

Entwässerung, Regenwasser, Abwasser, Boden

- Zu hoher Grad an Versiegelung und keine Regulation des Abwassers,
- Konkretes Abwasserkonzept fehlt, derzeit in etlichen Straßen keine Abwasseranschlüsse bzw. Kanäle vorhanden, ohne Entwässerung durch Kanalisation kann keine Versiegelung durch Gebäude und Straßen erfolgen, Starkregenereignisse, Schichtenwasser ist teilweise schon bei 1,5 m Tiefe anzutreffen,
- Infrastruktur Abwasser ist derzeit nicht vorhanden, anliegende Straßen mit vorhandener Bebauung sollten mit eingebunden werden.
- Die Versiegelung eines solchen Gebiets und der damit verbundene Wegfall von Versickerungsflächen sind im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung problematisch. Eine vernünftig dimensionierte Retention in Rückhaltebecken dürfte essentiell sein. Zisternen, Dachbegrünung etc. werden nicht ausreichen.
- Auf der Fläche „Alte Schäferei“ fand Nutztierzucht bzw. -haltung statt. Gibt es hier Bodenanalysen? Ist der Boden evtl. belastet?

In Vorbereitung der Aufstellung von erforderlichen Bebauungsplänen werden u. a. auch die Themen Freiraum und Umweltplanung, Entwässerung, Siedlungswassermanagement vertieft.

Die hier abgegebenen Hinweise werden dabei einbezogen.

Verkehr

- Das vorhandene Straßennetz ist bereits überlastet und nicht tragfähig für das geplante Quartier,
- Straßenquerschnitt für alle Verkehrsarten nicht ausreichend,
- Erst die Infrastruktur, dann ortsüblich bauen!
- Gewährleistung ausreichender Anbindung ÖPNV und MIV,
- Pendler und Schleichwege durch Einfamilienhaussiedlungen,
- Der Straßenraum ist zu dicht und die Verkehrsbelastung zu hoch,
- ÖPNV: für Straßenbahn /Bus eigene Fahrspur vorsehen,
- benötigt eine zusätzliche Linie 51.
- Grundsätzlich sollte sich die Anbindung an den ÖPNV (Bus, Tram) ausschließlich auf die Schönerlinder Str. beschränken, fußläufig erreichbar auch vom neuen Wohnquartier. Die Tram sollte aus Lärmschutzgründen nicht

Auf der Ebene der Rahmenplan kann eine anfängliche Verkehrsplanung geleistet werden. Erschließungen und Verkehrsführungen sind in der Rahmenplanung untersucht worden, sind aber erste planerische Überlegungen.

Nach dem Flächennutzungsplan, den Stadtentwicklungsplänen und bezirklichen Entwicklungsplänen dient die Ebene der Rahmenplanung der ersten Konkretisierung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und als Grundlage für die Entscheidung über die generellen Planungsziele. Der städtebauliche Rahmenplan wird Grundlage für die erforderlichen weiteren Planungen, Fachgutachten/Untersuchungen in Vorbereitung von Bebauungsplänen. In den komplexen Bebauungsplanverfahren sind die konkreten Maßnahmen zu ermitteln und festzusetzen. Die hier abgegebenen Hinweise

durch das neue Wohnquartier geführt werden,

- Grundsätzlich positiv zu bewerten ist die Anbindung sowohl der Wohngebiete als auch des Gewerbegebiets Buchholz-Nord an den ÖPNV.
- Hauptstraße zwischen Blankenfelder Straße und Kirche: Trennung vom MIV durch Verlagerung der Bahntrasse östlich von der Fahrbahn. Probleme: Verlust von Bäumen und Privatgrundstücken (Tankstelle, Parkplätze), reicht der Platz neben Rewe? (Notfalls für max. 100m eingleisige Strecke),
- Zwischen Kirche und „Alte Schäferei“: an der Haltestelle „Kirche“ Ergänzung durch ein drittes Gleis, Linie 51 führt nach rechts in die Gravensteinstraße, vor Hausnr. 15 nach links, am Dorfgraben Buchholz entlang bis Bucher Straße, Querung der Bucher Straße (Problem: Ersatz für Garten-Center nötig), hinter dem Bauhaus im Bogen zur Schönerlinder Straße. Diese Führung entspricht etwa der Variante 4 für die Rad-Anbindung an den Panke-Trail; wie zwischen Ahrensfelde und Marzahn könnten auch hier Tram + Fuß/Rad parallel geführt werden.
- Zwischen „Alte Schäferei“ und Endstelle im Gewerbegebiet: eigener Bahnkörper westlich der Fahrbahn der Schönerlinder Straße. Problem: eigene Tram-Brücken über A114 und Eisenbahn, aber für eine sinnvolle Streckenführung ist das nötig.
- Die etwa seit 1975 geplanten S-Bahnhöfe an der Bucher Straße und an der Schönerlinder Straße sollen endlich verwirklicht werden -Offen bleibt bisher, welche Verbindungen berücksichtigt werden, am besten beide: S8 über Blankenburg und Pankow sowie S75 über Wartenberg und Springpfuhl. Ebenfalls positiv ist die ergänzende Anbindung durch Busverkehr zu bewerten. In der Form eines Kiezbusses, also einer lokalen Linie, werden die besten Verknüpfungen zwischen den Teilgebieten und dem überregionalen ÖPNV (S-Bahn, Tram) erreicht,
- Eine schnellere Taktung der Straßenbahn oder Etablierung einer neuen Linie soll einer hohen Auslastung vorbeugen,
- Jetzt schon überfüllte Tram, Behindertenparkplätze fehlen,
- Anbindungen des ÖPNV müssen als Voraussetzung vorher beschlossen

werden in die vertiefende Untersuchung Verkehr und Mobilität einbezogen.

Für die Planung und den Ausbau des ÖPNV, des Radverkehrs und des übergeordneten Straßennetzes ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verbraucher- und Klimaschutz zuständig. Sie wurde durch die Ämterbeteiligung in die Rahmenplanung einbezogen und wird das auch im weiteren Planungsprozess sein.

Bauliche Ausführungsstandards, wie Grünfärbung von Fahrradwegen, und Durchführungsplanungen werden in der stadtplanerischen Planung nicht behandelt. Hier werden Voraussetzungen für die weitere Realisierung geplant.

und gegeben sein, sicheren Radwegen und Ausweitung der Tram, die Verkehrslage hat sich für die Anwohnerinnen nördlich der Hauptstraße absolut katastrophal entwickelt, Konfliktnotenpunkt Schönerlinder/ Bauhaus, Zubringer Bus problematisch,

- Planungen zum Karower Kreuz und den S-Bahnstationen Bucher Straße und Schönerlinder Straße einbeziehen, andere geplante Bauvorhaben in Karow, Buch, Buchholz u.a. bei Verkehrsplanung einbeziehen, auch Gewerbegebiete und Umlandgemeinden (Wandlitz),
- Umfassendes Verkehrskonzept, einschließlich Durchführungsplanung,
- Als ADFC Pankow lehnen wir die Variante mit gemeinsamem Geh- und Radweg je Richtung (Regelquerschnitt 1b) ab. Nach § 43 Abs. 1 MobG BE soll darauf aus Sicherheitsgründen sowieso verzichtet werden. Eine Mischung von Fuß- und schnellem Radverkehr führt in aller Regel zu Konflikten, Wohngebiet, das als „autoarm“ konzipiert ist, muss sowohl unterwegs als auch zur Anbindung an die Tram mit höheren Zahlen beim Fuß- und Radverkehr gerechnet werden.
- Es fehlen klare Aussagen zugunsten des Radverkehrs. Bisher ist lediglich aus der Planungsskizze zu erkennen, dass Radfahrstreifen vorgesehen sind. Diese müssen mindestens 2,50m breit sein, um ein sicheres Überholen von Radfahrenden untereinander zu ermöglichen (§ 43 Abs. 1 MobG BE), und sollten von vornherein mit Grünfärbung markiert werden. - Da die Straßen in Nord-Süd-Richtung nicht wirklich breit sind, schlägt der ADFC Pankow für den motorisierten Individualverkehr eine Verkehrsführung als Einbahnstraßen vor: Die Hauptstraße und Schönerlinder Straße führen in Richtung Norden, die Triftstraße in Richtung Süden; die Mühlenstraße ist (wie jetzt schon) die Verbindung in Richtung Osten, der Zweig der Triftstraße wird die Verbindung in Richtung Westen. Für den Radverkehr wird das Fahren in Gegenrichtung freigegeben und er erhält auch dafür einen Radfahrstreifen; auch das zeigt den Vorzug des Radverkehrs gegenüber dem Kraftverkehr.
- Der Vorrang für aktiven Verkehr (Fuß und Rad) im Wohngebiet ist zu begrüßen, auch, dass von vornherein auch die überörtliche Anbindung mitge-

plant wird. Wünschenswert ist, dass nicht nur das neue, sondern auch die bestehenden Wohngebiete von der Anbindung profitieren. Hauptstraße, Berliner Straße und Bahnhofstraße werden im Netzentwurf für den Radverkehrsplan dem Vorrang- bzw. Ergänzungsnetz zugeordnet.

- Nachfragen zur FNP-Darstellung Schillingweg

Der Rahmenplan nimmt die sogenannte Durchbindung Schillingweg betreffend Rücksicht auf die Darstellung im FNP und lässt baulich eine Trasse frei.

Soziale Infrastruktur

- Dem Pankower Norden fehlen weiterführende Schulen,
- Soziale Infrastruktur sollte zentral angelegt werden,
- Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel muss sichergestellt sein,
- Die Anzahl der Kitaplätze ausreichend planen,
- Im unmittelbaren Umkreis keine Schwimmhalle, Buch ist mit dem ÖPNV schwer zu erreichen und für die Anzahl der Personen des Einzugsgebietes viel zu klein.
- Reichen die Kitas, Schulen (speziell die weiterführenden), Pflegeeinrichtungen usw. aus?
- Bei Planung des Schulhofes, Sportplatzes einen ausreichenden Lärmschutz bzw. Abstand zu bestehender Bebauung.

Der Rahmenplan bildet eine Grundlage für die Ermittlung der entstehenden zusätzlichen Bedarfe an sozialer Infrastruktur. In Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen wurden die Standorte für eine Schule und Kindertagesstätten entwickelt. Für den Standort „Alte Schäferei“ wird aktuell die Planung einer 4-zügigen Grundschule präferiert.

Die tatsächliche Schulplanung kann auf dieser Basis im weiteren Planungsprozess vertieft werden.

Themenübergreifend / Sonstiges

- Was bedeutet Nachverdichtung im Rahmenplan, geht es dann in Richtung „Enteignung“?

Nein, als Stadträume mit Nachverdichtungs- und Qualifizierungsbedarf werden Siedlungsflächen bewertet deren oft fragmentierte Bebauung lückenhaft, wenig qualifiziert und für den Ort unangemessen oder zu wenig dicht erscheinen. Es handelt sich dabei um unbebaute bzw. brachliegende Grundstücksflächen. Eine bauliche Entwicklung zu initiieren obliegt den jeweiligen Eigentümern.

- Wer baut auf dem Gelände „Alte Schäferei“?

Der Eigentümer des Areals „Alte Schäferei“, bestehend aus einem privater Bauträger und einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, hat Entwick-

- Information zum Zeitplan fehlt,

- Das neue Quartier könnte eine Wohnraumoption für Beschäftigte des Campus Buch sein, bei Gewährleistung ausreichender Anbindung: Chancen für eine attraktive Verbindung mit dem Fahrrad: etwa 8 km über Schönerlin-der Straße - Barnimer Dörferweg, Bucher Straße, Hobrechtsfelder Chaussee, Planstraße D, Wolfgang-Heinz-Straße. Vergleichbare Verbindungen mit dem Kfz landen im Stau, ÖPNV fährt nur auf Umwegen und mit Umsteigen.
- Aufgrund der nahen Autobahn müsste für das neue Quartier auch ein Schallschutz bedacht werden.

lungsinteresse für ein Wohnquartier bekundet und beteiligt sich an den vorbereitenden Planungen.

Es gibt bisher lediglich grobe Schätzungen für den Bereich „Alte Schäferei“: den grundsätzlichen Bezirksamtsbeschluss zum Rahmenplan vorausgesetzt, werden vertiefende fachspezifische Untersuchungen in Vorbereitung und Begleitung eines Bebauungsplanverfahrens erstellt werden. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes und anschließendem bauordnungsrechtlichem Verfahren wird ein Baubeginn für 2028 geschätzt.

Die abgegebenen Hinweise werden in den weiteren Planungsprozess einbezogen.