

2. Planungswerkstatt 03.05..2021

Anmerkungen zum Team Machleidt / Studio RW / SHP Ingenieure

- **Veränderungen zum ersten Entwurf**

Der im ersten Entwurf vorgesehene intensive südliche Rand /Loop (Naturerfahrungsraum), anschließend ans südöstliche Buch, wurde sehr stark kritisiert. Im zweiten Entwurf wird stattdessen im östlichen Bereich ein Grün- und Bildungscampus geplant sowie eine Konzentration auf die Straße Am Sandhaus als grüne und lebendige Quartiersader. Die Ränder sind extensiv und es gibt einen behutsamen Übergangsraum zur Natur, trotzdem gibt es auch an den Rändern kleinere Aufenthaltsbereiche für Sport und Spielflächen und die Möglichkeit das Gebiet über einen Weg zu umlaufen. Bei der Waldsiedlung sind breitere „grüne Finger“ vorgesehen, die als Orte des Austauschs und grüne Fugen fungieren.

Die Straße Am Sandhaus ist das Rückgrat der Erschließung. Die Durchfahrt mit dem Auto von Wiltbergstraße zur Hobrechtsfelder Chaussee für Anwohne*innen möglich, aber so unattraktiv, dass kein großer Durchfahrtsverkehr stattfinden wird. Innerhalb der Stichstraßen nur Zulieferung und Feuerwehr; sehr feinmaschiges Fuß- und Radewegenetz in zweiter Reihe.

Quartiersgaragen nur in Zufahrtsbereichen. Eine Busstation mehr als im letzten Entwurf vorgesehen, damit die Wege zum ÖPNV kürzer sind als zu den Quartiersgaragen. Bis auf eine Option im Norden, sind keine Tiefgaragen oder Tiefbauten geplant (Eingriff mit geringer Tiefe).

Die Geschossigkeit orientiert sich an Beständen: zur Straße 5 Geschosse, hinten 4 Geschosse und teilweise gestaffelt bis zu 3 Geschossen; punktuell bis zu 8 Geschosse, auch, da durch die großen Freiflächen im Osten kompakt geplant werden muss.

Geplant sind 1700 Wohneinheiten (GRZ 0,3; GFZ: 1,5)

- **ASP/ NER/ Moorwiese/ Waldkita**

Der **Erhalt des Standortes** wird von den Bürger*innen und Pädagog*innen aus den beteiligten Einrichtungen begrüßt. Die Erweiterung des Geländes wird gelobt, da es bereits jetzt an seine Kapazitätsgrenze stößt und durch den Zuzug weiterer Familien mit weiteren Nutzer*innen zu rechnen ist.

Der unmittelbare Zugang vom Schulgelände der Grundschule Am Sandhaus bleibt erhalten.

Ein Natur- und Bildungscampus am Bahnhof könnte die Natur- und Umweltbildungsarbeit sinnvoll ergänzen.

- **Übergang Bebauung und Landschaft**

Der Entwurf suggeriert, dass die 30 Meter-**Entfernung zum Wald** hinter den Wohnblöcken Am Sandhaus 23-38 nicht eingehalten wurde. Es besteht der Wunsch, die zweite Reihe Am Sandhaus von Bebauung freizulassen, um den Abstand zum Wald zu vergrößern. Die Bäume in der Nähe der Bestandsgebäude sollten möglichst bestehen bleiben. Der Abstand zur eiszeitlichen Rinne mit der Waldzunge sei zu prüfen.

Der grüne Campus am Bahnhof bildet einen guten Puffer zwischen Wohnbebauung und Naturraum.

Dem Wunsch nach **Animal aided – Design** kann erst in späteren Planungsphasen nachgegangen werden. Viele Elemente ließen sich potentiell unterbringen.

- **Umgang mit dem Naturraum (Moorlinse und Naturpfad, Stege, Wald, Biotopvernetzung)**

Die **Wasserversorgung der Moorlinse** erfolgt von Nord/ Nord-West durch die Oberflächenschicht. Es besteht Unsicherheit, ob die 5-geschossigen Gebäude Am Sandhaus mit ihren Fundamenten zulassen, dass das Wasser weiterhin durchsickert und nicht ausgebremst wird und, ob sich mit der Höhe der Gebäude auch der Druck auf das Schichtwasser erhöht.

Zum Schutz der Wasserversorgung wird Am Sandhaus auf Tiefgaragen verzichtet. Die Höhe der Häuser beeinflusst nicht den Druck auf das Schichtwasser.

Das Planungsteam hat sich hier an die Vorgaben aus der Ausschreibung gehalten.

Die schmalen **Grünfugen** wurden kritisch betrachtet. Die Grünfugen sollten breiter sein, um sich als Pfade für die verschiedensten Wildtierarten, z.B. Rehe, Feldhasen, Wildschweine und Rotfüchse, zu eignen. Ein guter Biotopverbund sei ca. 50m breit (aktuell mind. 35m).

Die Anmerkungen der Fachämter und Auftragsgeber nach dem ersten Entwurf tendierten in Richtung Rücknahme/ Reduzierung der Grünfugen. Neben den Grünfugen bietet die durchlässige Baustruktur Wege für Wildtiere. Möglicherweise ließe sich auch eine 50m breite Marge abbilden.

Keine Wege durch den Naturraum, insbesondere kein Freiraum-Loop mehr, um den Naturraum rund um die Moorlinse nicht zu stark zu belasten. Diese Veränderung wurde von den Bürger*inne begrüßt. Der Trampelpfad vom Südausgang des S-Bahnhofes sollte ausgebaut (Integrierung eines Radweges) und zu den Rändern hin zum naturnahen Raum begrenzt werden, z.B. durch Rundholzgeländer. Aktivbänder sollten durch angepasste Hecken- und Gehölzstrukturen vom Naturraum getrennt werden. Auf Aussichtsturm auf dem jetzigen Parkplatz sollte zum Schutz der Rauchschnalben verzichtet werden.

Möglichst auch die japanischen Kirschbäume auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses erhalten.

Bezüglich der Ausgleichsflächen ist SenSW im Austausch mit dem BA.

- **Dichte der und Höhe der Bebauung / Was ist verträglich? Wie soll das Quartier aussehen?**

Die derzeit geplante Schaffung von 1.700 WE wurde kontrovers diskutiert. Die Reduzierung der WE kommt der Forderung der Bürgerinitiative entgegen und wird – überwiegend – positiv begrüßt. Kritische Stimmen mahnen an, dass die angegebene geringe Verdichtung das Bauen recht teuer macht. Die Bauherren müssten bis an die Hochhausgrenze rangehen, um die Baukörperzahl zu reduzieren. Mit der Reduzierung der WE und somit der zuziehenden Personen, wird es für Gewerbe, auch kleinere Cafés etc., schwieriger/ unattraktiver, sich dort anzusiedeln. Auf der anderen Seite des Spektrums sind die Personen, die eine weitere Reduzierung der WE fordern. Hier wurde ein Verzicht auf Bebauung in zweiter Reihe vorgeschlagen.

Geplante Geschosshöhe: Die punktuell höheren Gebäude in der Waldsiedlung (Gelände des ehemaligen Stasi-Krankenhauses) sollen bis zu acht Geschosse haben, entlang der Straße Am Sandhaus wird maximal fünfgeschossig gebaut, angepasst an die Bestandsgebäude.

Das Planungsteam beschreibt der Entwurf vom Footprint her als eher kompakt; in der Waldsiedlung könnten sie sich vorstellen noch höher zu gehen; im westlichen Teil sollte es moderat bleiben; im nördlichen Teil (Umgebung Plattenbauten) könnte man auch noch dichter werden, wenn der Wunsch besteht.

Eine Verdichtung an der Wiltbergstraße zur Entlastung des Gesamtgebiets wird von Bürger*innen angeregt. Diese Verdichtung an der Wiltbergstraße war eine Idee im Rahmen der FNP-Änderung, hätte aber starke Eingriffe in den Bucher Forst zur Folge gehabt.

Die Bebauung im Entwurf wird als relativ aufgelockert wahrgenommen.

Die **Bebauung von Privatgelände**, z.B. Am Sandhaus 10, wird angeregt und hat Empfehlungscharakter. Der Grundstückbesitzer kann sich jedoch auch gegen eine Bebauung entscheiden. Die Mischung aus Baustilen und Gebäudetypen Am Sandhaus sollte durch Neubebauung nicht leiden. Nachverdichtungen sollten sich in das historische Baugefüge eingliedern.

- **Zentrum / Verbindung zum Stadtteil Buch**

Ein **starker Auftakt** am Bahnhof mit einer Mischung aus Gewerbe (EG) und soziokulturellem Gemeinschaftshaus wird grundsätzlich begrüßt. Am Bahnhof könnte das Gebäude auch als Natur- und Bildungscampus die Natur- und Umweltbildungsarbeit sinnvoll ergänzen. Gewerbemieten, die sich auch unabhängige Einzelhändler*innen und Dienstleister leisten können, wurden gewünscht.

- **Angebote an sozialer Infrastruktur**

In Bahnhofsnähe werden sich zukünftig Menschen aufhalten, weiterhin wird es in den geplanten Landschaftsfenstern sowie den Gelenkbereichen an der Straße Am Sandhaus Angebote zum Verweilen (auch Cafés etc.) geben. Die Wohnhäuser sind jeweils so gruppiert, dass sie nachbarschaftliche Flächen begrenzen. Zwischen den Häusern verschiedener Qualität werden Kinderspielflächen und gemeinschaftliche Gärten entstehen.

Für das **soziokulturelle Zentrum** am Quartierseingang wird eine zusätzliche gewerbliche Nutzung zur Belegung angeregt.

Feuerwehrezufahrten und Rettungswege sind gesichert. Grünflächen müssten teils so angelegt werden, dass sie zur Not befahrbar sind.

Für **Jugendliche sind informelle, nicht einsichtige Orte** extrem wichtig. Diese gilt es zu erhalten bzw. zu schaffen, am besten in Verbindung mit einer Bank und Unterstand. Hierzu ist in der weiteren Planung eine Jugendbeteiligung anzuregen. Herr Keßler (JFE Der Alte) sowie Herr Krause (Gangway e.V.) stehen gerne beratend/ unterstützend zur Seite. Aus ihrer Erfahrung sind Mehr-Generationen-Plätze für Jugendliche nicht geeignet, da sie von anderen Zielgruppen verdrängt werden. Ein Jugendbereich im Grünen Campus mit informellen Nischen wäre aus Sicht der Planungsteams möglich, vielleicht auch entlang des Bahnbereichs.

Ein Anwohner äußert die Idee, auf der Freifläche im Ostteil eine Einrichtung für Jugendliche zu planen, die am **Übergang zum Berufsleben** stehen (z.B. mit Permakultur-Gärten oder einem Haus für Handwerk lernen kann, Raum zum Ausprobieren, indoor/outdoor).

Die **Flächen für Sport** auf der Quartiersader sind relativ nah an Wohngebäuden gelegen und könnten zu Konflikten führen. Hier kann kein klassischer Bolzplatz entstehen, sondern eher Fitnessparcours o.ä. Für Vereinssport könnten z.B. die Sportanlagen der Grundschule mitgenutzt werden.

Die Planung von mindestens 20% Sozialwohnungen sei wünschenswert, möglichst kommunales Wohnungseigentum.

- **Verkehr / Mobilität**

Die Straße Am Sandhaus als Rückgrat der Bebauung. Es wird keinen Durchfahrtsverkehr geben, nur Busse. Eine gewisse Durchlässigkeit sollte z.B. auch für Paketverkehr geschaffen werden. Es entsteht ein **Shared-Space** mit einer sehr engen Fahrgasse, nur einspurige Durchfahrt möglich, somit ein autoarmes Quartier.

Am Sandhaus werden keine Tiefgaragen gebaut, sondern **Quartiersgaragen**.

Die Setzung der Quartiersgarage in zweiter Reihe wird kritisch gesehen. Es wird angeregt, den Standort der Quartiersgarage Am Sandhaus 38 zu verlegen, da laut einer Anwohnerin bereits eine Lärmbelastigung besteht, die sich verstärken würde. Eine Verlegung, z.B. an die Hobrechtsfelder Chaussee sei zu prüfen. Es muss vermieden werden, dass alle Autos auf dem Weg zur Quartiersgarage einmal durch die gesamte Straße Am Sandhaus fahren müssen. Generell wird eine Durchfahrtsmöglichkeit der Straße Am Sandhaus kritisch gesehen, vor allem bei Stau an Ampelkreuzung Hobrechtsfelder Chaussee/ Wiltbergstraße.

Vier Bushaltestellen sollen sicherstellen, dass der Weg zur Bushaltestelle kürzer ist, als der zum Auto. Die Breite von 3m für den geplanten Zwei-Richtungen-Radweg Am Sandhaus erscheint - nach einem Kommentar auf meinBerlin - als zu schmal. Neben einem eng getakteten Busverkehr auch müsste auch die Taktung der S2 erhöhen (10 Minuten Takt zwischen Bernau und Buch), spätestens wenn die ersten Wohnungen des neuen Stadtviertels bezugsfertig sind.

Die Kleine Wiltbergstraße soll autofrei werden, dies wird positiv begrüßt. Für die parkenden Autos sollen Stellplätze auf der P&R-Anlage östlich der Bahnlinie gefunden werden.

- **Positive Anmerkungen**

Ein Großteil der Teilnehmenden äußert sich erfreut darüber, wie auf die erste Phase der Beteiligung eingegangen wurde. Insbesondere die Einarbeitung der Kritik hinsichtlich der Verlegung des NER/ASP wird in allen Runden sehr positiv gesehen. Auch die Einbindung in einen grünen Campus wird stark befürwortet.

Die schonende Entwicklung im Osten eröffne die Möglichkeit, das Thema der Naturerfahrung zu stärken (z.B. durch Integration eines Kita-/ Schulgartens). Mit Blick auf den Zuzug und den Bedarf nach Naturräumen, wird außerdem befürwortet, dass nicht nur der Erhalt sondern auch eine Erweiterung des Geländes des NER/Moorwiese vorgesehen ist. Dies entlaste den Erholungsdruck durch neue Bewohner*innen auf die Moorlinse.

Der Erhalt der Moorwiese und der kleinen Moorlinse sowie das Freilassen der Flächen rundherum in einem breiten Radius werden positiv gesehen. Ebenso werden die grünen, autofreien Bänder befürwortet, die ein Queren der Fledermäuse ermöglichen.

Von vielen Teilnehmenden wird die Reduzierung der Wohneinheiten (auf ca. 1.700 WE) als sehr erfreulich angesehen. Die vorgesehene Geschosshöhe und Bauhöhe gehe „in die richtige Richtung“.

Das Autoverbot in der Kleinen Wiltbergstraße wird befürwortet. Insgesamt wird das Wohnen ohne eigenes Auto möglich und attraktiv.

Die vorgeschlagene Holzbauweise wird befürwortet.

Die Planung eines soziokulturellen Zentrums am Eingang des Quartiers wird positiv bewertet.

Die Teilnehmer*innen lobten den Mut des Planungsteams von den Senatsvorgaben abzuweichen und die Bebauung den Gegebenheiten anzupassen.

Viele Teilnehmende heben den Entwurf als die beste Variante hervor.

Formal: Anmerkung zur Planerstellung: Die Geschosszahlen sind angemerkt, beim nächsten Mal sollten sie auf dem Plan jedoch größer dargestellt werden.