



Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Beantwortung häufig gestellter Fragen

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beantwortung der Fragen erfolgt auf Grundlage des Planungsstandes 09/2024
Änderungen im weiteren Verfahren sind möglich.

Wann wird mit dem Ausbau des Nahverkehrsnetzes begonnen (S-Bahnhöfe, Straßenbahn und Bus)? Wie soll die Straßenbahn zukünftig fahren?

Der Ausbau des Nahverkehrsnetzes kann zurzeit noch nicht terminiert werden. Realistisch ist jedoch davon auszugehen, dass mit Fertigstellung des ersten Bauabschnittes (ca. 2030) zunächst ein Angebot mit Buslinien (Verknüpfung in die Nachbarquartiere und Direktanbindung an den nächsten S-Bahnhof (Berlin-Buch / Berlin -Blankenburg / Berlin Karow) vorhanden sein wird. Von einer Inbetriebnahme der S-Bahnhöfe Schönerlinder Straße und Bucher Straße ist erst mittelfristig (nach 2030) auszugehen. Die Planung des S-Bahnhofs Bucher Straße ist Bestandteil des i2030-Vorhabens zum Ausbau der Nahverkehrstangente Nord (S75-Verlängerung von Wartenberg entlang des Berliner Eisenbahn-Außenrings über das Karower Kreuz in Richtung Birkenwerder). Die Planungen zum S-Bahnhof Schönerlinder Straße werden parallel aufgenommen. Die Nahverkehrstangente befindet sich derzeit in der Vorplanung. Genaue Aussagen zum Bau und zur voraussichtlichen Inbetriebnahme können noch nicht getroffen werden. Langfristig wird auch eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 50 angestrebt, die auch für die Entwicklung des Gewerbestandortes Nord wichtig sein wird. Zum möglichen Verlauf einer künftigen Straßenbahntrasse können noch keine Angaben gemacht werden. Gespräche mit der BVG und der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt zum zukünftigen ÖPNV-Konzept finden gegenwärtig statt.

Ist geplant, das Teilstück der Hans-Schumacher-Straße vor den Häusern Nr. 100 bis 105 (östlicher Straßenabschnitt) zu übernehmen?

Eine Übernahme des Teilstücks der Hans-Schumacher-Straße ist nicht beabsichtigt. Die Hans-Schumacher-Straße ist auch nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-99.

Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die angrenzenden Straßen (teilweise Privatstraßen) vor dem Abstellen der Pkw durch die Bewohnenden des neuen Stadtquartiers zu schützen? Viele Haushalte in Stadtrandlage haben zwei Pkw.

Für das Stadtquartier „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ werden 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit berücksichtigt. Dieser Ansatz entspricht, nach Aussage von Fachgutachtern, auch anderen Quartieren vergleichbarer Größe und Rahmenbedingungen. Zusätzlich werden Stellplätze für Gewerbeflächen (z.B. in den Erdgeschosszonen), den Einzelhandel und Beschäftigte der Kitas, Schulen und sonstigen sozialen Einrichtungen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in vier Quartiersgaragen bereitgestellt werden. Innerhalb des Stadtquartiers sollen zudem Kurzzeitparkplätze für gewerbliche Dienstleister, z.B. Pflegedienste, Handwerker, geschaffen werden.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Stadtrandlage des Gebiets die verkehrlichen Auswirkungen auf die Bestandsquartiere im Hinblick auf möglichen Parksuchverkehr gering sein werden. Bei den nächstgelegenen Straßen Hans-Schumacher-Straße, Karlshöhe, Anna-Bruseberg-Straße handelt es sich um Privatstraßen, die der Allgemeinheit nicht zur Verfügung stehen. Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer können das Recht auf Mitnutzung durch Beschilderung entsprechend einschränken. Sollte sich trotz der großen Entfernung abzeichnen, dass öffentlich zugängliche Stellplätze in öffentlichen Straßen durch Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Stadtquartiers übermäßig genutzt werden, kann eine entsprechende, flächendeckende Parkraumbewirtschaftung vorgesehen werden, um eine Verlagerung in Nachbargebiete zu unterbinden.

Wieviele Stellplätze sind in den Quartiersgaragen für E-Autos vorgesehen? Wird es eine Ladeinfrastruktur und ein Brandschutzkonzept geben?

Besondere Stellplätze für E-Autos sind bisher nicht vorgesehen. Es wird eine ausreichende Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes in den Quartiersgaragen geplant. Die Kapazitäten lassen sich entsprechend der Nachfrage erweitern, da die Versorgung über das Mittelspannungsnetz und eigene Trafostationen sichergestellt werden soll. Zahlenmäßige Angaben können zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

Der Nachweis des Brandschutzes ist in Berlin Voraussetzung für jedes Bauvorhaben, soweit es nicht nach Bauordnung verfahrensfrei ist.

Warum wurde die Wohnungsanzahl gegenüber vorherigen Planwerken und Beschlüssen (z.B. Wohnungsbaukonzept 2016 für den Bezirk Pankow) in Französisch Buchholz / im Plangebiet / erhöht.

Entgegen früheren Einschätzungen wächst Berlin stetig weiter. Es werden dringend neue und insbesondere bezahlbare Wohnungen gebraucht. Im Jahr 2021 wurde daher der Rahmenplan „Alte Schäferei“ – Pankow Buchholz beauftragt. Mit der Erarbeitung des Rahmenplans sollten u.a. zusätzliche Wohnbaupotenziale ermittelt werden. Hierbei wurden insbesondere die Flächen östlich und westlich der Schönerlinder Straße erneut in den Fokus genommen. Für einen hohen Anteil dieser Siedlungsflächen wurden erhebliche Qualifizierungs- bzw. Umstrukturierungs- oder Nachverdichtungspotenziale

sowie Neubaupotenziale festgestellt. Insgesamt wurde ein mögliches Wohnungsbau-potenzial von ca. 3.900 Wohneinheiten im Rahmenplangebiet ermittelt, davon entfal-len auf das Kerngebiet „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ ca. 2.000 WE.

Am 28.02.2023 hat das Bezirksamt Pankow von Berlin mit dem städtebaulichen Rah-menplan „Alte Schäferei“ eine verbindliche Arbeitsgrundlage für die weitere Entwick-lung in Französisch Buchholz beschlossen, Drucksache Nr. IX-0465. Der Rahmenplan „Alte Schäferei“ ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin hat diesen Beschluss mit der Drucksache IX-0592 in ihrer 14. ordentlichen Tagung am 26.04.2023 per Konsensliste zur Kenntnis genommen.

Am 03.09.2024 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Woh-nen) 2040 beschlossen. Er ersetzt den bisherigen StEP Wohnen 2030. Die Ziele und räumlichen Aussagen des StEP Wohnen 2040 sind in den Planungsverfahren des Lan-des Berlin, unter anderem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichti-gen. Die Fläche der „Alten Schäferei-Schönerlinder Straße“ ist im Stadtentwicklungs-plan als neues Stadtquartier mit großem Wohnungsbau-potenzial von > 2.000 Wohneinheiten und langfristigem Fertigstellungshorizont dargestellt.

Welches Konzept gibt es, um einen sozialen Brennpunkt zu verhindern?

Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist die Vorhaben-trägerin verpflichtet mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu nutzen. Unabhängig vom Berliner Modell beabsichtigt die Gewobag auf 50 % der Geschossfläche Wohnen mietpreis- und bele-gungsgebundener Wohnraum zu schaffen. Die übrigen Wohnungen sollen zu höheren Preisen vermietet werden. Damit ist sichergestellt, dass zur Stärkung einer sozial stabi-len Bewohnerstruktur Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Die Ge-wobag stellt in ihren Quartieren auch Räume für nachbarschaftliches Miteinander zur Verfügung um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und ermöglicht den Bewohnerin-nen und Bewohnern ihr Wohnumfeld aktiv mitzugestalten. Weiter sind soziale Infrastruk-tureinrichtungen, wie Kita, Schule, ggf. Bibliothek, die allen Bewohnerinnen und Bewoh-nern in Französisch Buchholz offenstehen sollen, geplant. Ein vielfältiges Angebot an soziokulturellen Nutzungen wird noch im Bezirksamt diskutiert.

Warum ist eine Gemeinschaftsschule und kein Gymnasium vorgesehen? In den Ortsteilen Buch, Karow, Blankenburg und Französisch Buchholz gibt es bislang kein Gymnasium.

Mit der Errichtung einer Gemeinschaftsschule (Klassenstufe 1-13) soll zum einen der zusätzliche Bedarf im Grundschulbereich gedeckt und zum anderen auf das Anmeldeverhalten, beim Übergang in Klassestufe 7, der Schülerinnen und Schüler der letzten Jahre reagiert werden. Zudem ist es politischer Wille der Bezirksverordnetenversammlung und des Bezirksamtes Pankow, vorzugsweise Gemeinschaftsschulen einzurichten.

Die Nachfrage nach Oberschulplätzen in den Pankower Integrierten Sekundarschulen bzw. Gemeinschaftsschulen ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Oberschulplätze in diesen Schultypen insbesondere für Schülerinnen und Schüler mit der Förderprognose „Gymnasium“ attraktiv sind: Für das Schuljahr 2021/2022 waren von den insgesamt 422 Anmeldungen 61 % auf potentielle Gymnasialschülerinnen und Schüler zurückzuführen (Quelle: Schulentwicklungsplan Bezirkes Pankow für die Schuljahre 2021-2025).

In der Gemeinschaftsschule wird den Schülerinnen und Schülern gegenüber dem Gymnasium mehr Zeit zum Lernen eingeräumt. Die Gemeinschaftsschule ist offen für alle Schülerinnen und Schüler und führt vom Schulanfang bis zum Schulabschluss. Gemeinschaftsschulen stehen für längeres gemeinsames Lernen und Chancengerechtigkeit. Die Gemeinschaftsschule verzichtet auf die äußere Fachleistungsdifferenzierung als Organisationsprinzip. Auch im gemeinsamen Koalitionsvertrag 2023-2026 zwischen CDU Berlin und SPD Berlin ist die Stärkung der Gemeinschaftsschule als eigenständige Schulart verankert.

Wurde das Projekt im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels entwickelt und auch hinsichtlich der erforderlichen Luftschneise für Berlin untersucht?

Das Konzept berücksichtigt eine Vielzahl an Maßnahmen für ein klimafreundliches Stadtquartier. Hierzu zählen ein umfangreiches Netz an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen, die Schaffung kühler Stadtplätze (durch Überdachung oder Verschattung) in den einzelnen Teilquartieren sowie die Pflanzung von Bäumen in den Straßenräumen. Eine weitere Maßnahme stellt der sorgfältige Umgang mit dem Schutzgut Wasser dar. Die Begrünung von Dächern und ggf. Fassaden ist, ebenso wie die Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt, elementarer Bestandteil des Konzeptes. Das Prinzip der Schwammstadt zielt darauf ab, kein wertvolles Regenwasser in die städtische Kanalisation einzuleiten. Die Maßnahmen werden entsprechend durch Festsetzungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem auf Grundlage einer Umweltprüfung die Belange des Umweltschutzes sowie die Auswirkungen durch das Vorhaben darzulegen sind. Hier sind u.a. auch die Belange der Schutzgüter Klima und Luft / Luftleitbahnen zu betrachten. Weitere zu betrachtende Schutzgüter sind: Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Außerdem sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen und zu bewerten.

Werden bei der Planung, den Gutachten für das Plangebiet, die Betrachtung der Schutzgüter auch die Faktoren aus den übrigen Baugebieten berücksichtigt (z.B. zukünftiges Gewerbegebiet, Elisabethaue).

Die geplanten Baugebiete im Umfeld sind, sofern sich Kumulationseffekte ergeben, in den Untersuchungen zu berücksichtigen.

Welche Auswirkungen sind für das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch eine intensivere Nutzung zu erwarten?

Die Auswirkungen des Vorhabens „Alte Schäferei-Schönerlinder Straße“ auf das Landschaftsschutzgebiet sind im Verfahren zu ermitteln. Die erforderlichen Untersuchungen laufen zurzeit.

Sind Baumfällungen erforderlich?

Hierzu kann zurzeit keine abschließende Aussage getroffen werden. Es wurde versucht, die vorhandenen Baumstandorte in das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept zu integrieren. Allerdings stehen Abstimmungen zur zukünftigen Ausgestaltung der Schönerlinder Straße noch aus. Auch Änderungen / Anpassungen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes sind im Rahmen des weiteren Verfahrens nicht auszuschließen.

Mögliche Baumfällungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in die Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan 3-99 einzustellen und durch geeignete Neupflanzungen auszugleichen. Baumfällungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben (z.B. Straßenausbau) sind entsprechend in diesen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Welche Auswirkungen sind für die Anwohner, z.B. durch den Sportplatz, die Quartiersgarage, die Bauphase etc., zu erwarten? Sind Schallschutzwände erforderlich bzw. geplant (z.B. zur Autobahn)?

Aussagen zum Lärm und Lärmschutz können derzeit noch nicht getroffen werden. Die diesbezüglichen Auswirkungen des Sportplatzes, der Quartiersgaragen und des Verkehrsaufkommens des zukünftigen neuen Stadtquartiers und der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (u.a. Autobahn) auf die geplante und bestehende Wohnnutzung sind im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln. Bei Bedarf werden geeignete Maßnahmen festgelegt.

Baubedingte Lärmbelastungen können nicht ausgeschlossen werden. Es gehört jedoch zu den Pflichten der Vorhabenträgerin unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Minderung des Lärms sind in Berlin zahlreiche Vorschriften, insbesondere das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln), und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) erlassen worden.

Wird eine Kanalisation gebaut? Sollen in diesem Zusammenhang auch die Privatstraßen im Umfeld an die Kanalisation angeschlossen werden?

Für das neue Stadtquartier wird eine leitungsgebundene Schmutzwasserentsorgung geplant und realisiert. Durch die Vorhabenträgerin ist ein Anschluss der Hans-Schumacher-Straße an die Kanalisation nicht vorgesehen. Da es sich um eine Privatstraße handelt, muss der Anschluss durch die privaten Eigentümer / Eigentümergemeinschaft bei den Berliner Wasserbetrieben beantragt und die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

Im Rahmen des Energiekonzeptes ist ausgeführt, dass auch weitere Anwohner in das Konzept eingebunden werden können. Wie ist das geplant?

Das Energiekonzept für das neue Stadtquartier sieht eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung vor. Die Kapazitäten dieser Anlage könnten je nach Bedarf erweitert werden. Mit der weiteren Planung des Wärmenetzes muss entschieden werden, wer den Betrieb des Netzes übernimmt. Hierfür kommen grundsätzlich die Gewobag mit ihren Fachabteilungen oder ein Versorgungsunternehmen infrage. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein zukünftiger Betreiber ein Interesse an einem möglichst großen Versorgungsgebiet hat. Voraussetzung für weitere Anschlusswillige wird jedoch sein, dass die

Eigentümer / Eigentümergemeinschaft von Privatstraßen, analog dem Anschluss an die Kanalisation, die notwendigen Voraussetzungen schaffen.

Geothermie: Wie viele Bohrungen sind geplant und haben diese Einfluss auf einen Wasserleiter?

Die Anzahl der Bohrungen kann derzeit noch nicht abschließend benannt werden. Im Herbst 2024 sollen erste Probebohrungen bis maximal 100 m Tiefe durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Probebohrungen sollen Aufschluss über die für die Geothermie erforderlichen Bohrungen geben. Da es sich bei der Geothermie um ein System des ganzjährigen Wärme-/ Kälteaustausches handelt, werden die Auswirkungen auf den Grundwasserleiter gering sein.

Regenwassermanagement: Wurden zukünftige Starkregenereignisse mit berechnet und wenn ja, welches Starkregenergebnis wurde betrachtet?

Gemäß DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100) besteht für Grundstücke über 800 m² abflusswirksame Fläche die Pflicht zur Erbringung eines Überflutungsnachweises. Die Überflutungsvorsorge ist daher zwingend in den Planungsprozess neuer Bauvorhaben einzubeziehen. Gemäß DIN 1986-100 ist zur Überflutungsprüfung mindestens das 30-jährige Regenereignis, bei hohem Sicherheitserfordernis ist das 100-jährige Regenereignis zu wählen. Im Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Entwurf) für das Gebiet der „Alten Schäferei-Schönerlinder Straße“ wurde das 100-jährige Regenereignis zugrunde gelegt.

Bodenkontaminationen: Warum sind nur stichprobenartige Untersuchungen erfolgt?

Es entspricht dem üblichen Vorgehen, zunächst eine orientierende Altlastenuntersuchung mit einem großräumigen Raster durchzuführen. Die Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung bestimmen, ob und in welchem Umfang genauere Untersuchungen erforderlich sind, um z.B. größere Altlastenflächen zu quantifizieren und zu qualifizieren. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung wurden keine sanierungsbedürftigen Bodenveränderungen festgestellt. Festgestellt wurden Bodenkontaminationen, die für eine jahrzehntelange Nutzung als landwirtschaftliche Fläche üblich sind. Deshalb sind zum derzeitigen Planungsstand auch noch keine weiteren Untersuchungen geplant. Im Zuge der Konkretisierung der Planung werden jedoch, in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Kita, Schule, Regenwasserversickerungsbereiche), weiterge-

hende Untersuchungen erforderlich, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sicherzustellen. Darüber hinaus muss bei Baugruben, Aufschüttungen und Leitungsgräben die Verbringung oder Wiederverwendung der Böden durch Untersuchungen bestimmt werden.

Wie soll die Abgrenzung zu den anliegenden Grundstücken der Hans-Schumacher-Straße erfolgen? Wenn die Errichtung eines Zaunes geplant ist, wie dicht wird dieser an die Bestandszäune angrenzen und können erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sichergestellt werden?

Nach dem Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) vom 28.09.1973 (GVBl. 1973, S. 1654), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GVBl. S. 870) ist gemäß § 21 für rückwärtige Grundstücksgrenzen keine Verpflichtung zur Einfriedung vorgesehen, lediglich die Regel, dass beide Nachbarn sich zu einigen und gemeinsam einzufrieden haben. Für Eckgrundstücke, Grundstücke, die über eine andere Straße erschlossen werden, gelten andere Regeln.

Bezogen auf die nördlichen Einfriedungen der Bestandsgrundstücke nördlich der Hans-Schumacher-Straße muss dann eine Einigung (in Bezug auf Kosten und Ausführung) zwischen den Grundstückseigentümern der Bestandsbebauung und der Vorhabenträgerin erfolgen. Parallele Einfriedungen sind grundsätzlich auszuschließen. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, dass Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten beiderseits des Zauns durchgeführt werden können.

Wann startet die Erschließung bzw. der Bau des neuen Wohnquartiers?

Es wird angestrebt, dass mit dem vorgezogenen Leitungs- und Straßenbau im Jahr 2027 begonnen wird. Die Maßnahmen dauern rd. ein Jahr. Es ist vorgesehen, das Stadtquartier in vier Bauabschnitten, beginnend von Süden nach Norden 2028 bis 2033, zu errichten. Für die Errichtung jedes Bauabschnitts werden rd. 2 Jahre benötigt. Mit der Errichtung der einzelnen Bauabschnitte soll jeweils ein Jahr versetzt begonnen werden, so dass die Bauzeit insgesamt rd. 5 Jahre beträgt.