

Rahmenplan Stadtraum Forckenbeckstraße

BERLIN



Bezirksamt
Charlottenburg-
Wilmersdorf

Impressum

Auftraggeber:in

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
FB Stadtplanung - Vorbereitende Planungen
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin
Matthias Horth
Mario Schmütz
stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de

Auftragnehmer:in

Stadt • Land • Fluss

Büro für Städtebau und Stadtplanung BDA SRL

Mahlower Str. 24, 12049 Berlin
Georg Börsch-Supan (Projektleitung)
Jan Hamza
info@slf-berlin.de

hochC LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PartGmbB

Lioba Lissner und Claus Herrmann

Crellestraße 22, 10827 Berlin
Pierre Bousquet
Aaron Pitschmann
mail@hochc.de

Bildnachweis

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrechte nicht bei dem Büro Stadt Land Fluss, hoch C oder der Stadt Berlin liegen, sind im Anhang die entsprechenden Quellenangaben genannt.

Berlin, Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	6
2	Planungsvorgaben und Bestandssituation	8
2.1	Lage und Einbindung	8
2.2	Historische Entwicklung	9
2.3	Bestehende Planungsunterlagen	11
2.3.1	Bauleitplanung	11
2.3.2	Überbezirkliche Planungen	16
2.3.3	Bezirkliche Planungen	18
2.4	Siedlungs- und Freiraumstruktur	21
2.5	Verkehr	24
2.6	Umweltbelastungen	26
2.7	Eigentumsstruktur	26
2.8	Projekte in Planung	27
2.9	Umstrukturierungspotenziale	28
2.10	Zusammenfassung der Herausforderungen und Potenziale	31
3	Entwicklungskonzept	32
3.1	Leitbild/Entwicklungsszenarien	32
3.1.1	Handlungsfelder	33
3.1.2	Städtebaulich funktionales Leitbild	36

3.2	Teilbereich A: KGA Mannheim	38
3.2.1	Variante 1: „Grünland-Beschluss“	41
3.2.2	Variante 2: „Bebauungsbeschluss“	43
3.2.3	Variante 3: „Mischbeschluss“	44
3.3	Teilbereich B: KGA Oeynhausen	46
3.3.1	Grünland/Kleingartenpark	46
3.4	Teilbereich C: BAB 100/Abzweig Steglitz	48
3.4.1	Variante 1: Bestand	52
3.4.2	Variante 2: Stadtstraße/Promenade	54
3.4.3	Exkurs: Freiraumtypologien Stadtstraße/Promenade	56
3.4.4	Variante 3: Grünes Band/Erweiterung Sportpark	60
3.5	Teilprojekte	62
3.5.1	Sportpark Nord	62
3.5.2	Sportpark Süd	66
3.5.3	Exkurs: Freiraumtypologien	68
3.5.4	Straßenraum Forckenbeckstraße	72
3.6	Entwicklungsszenarien	74
3.6.1	Bestandsorientierte Entwicklung	74
3.6.2	Maximale bauliche Entwicklung	76
3.6.3	Vorzugsvariante	78
3.7	Struktur-/Nutzungskonzept	81
3.7.1	Strukturkonzept	81
3.7.2	Nutzungskonzept	82

4	Maßnahmenkonzept	84
4.1	Maßnahmen	84
4.2	Entwicklungsstufen	85
5	Fazit und Empfehlungen	87
	Abbildungsverzeichnis	

Pläne

P.1 Situationsanalyse Nutzung, Freiraum, Verkehr

P.2 Entwicklungskonzept - Bebauungsvorschlag Vorzugsvariante

Anhang

A.1 Maßnahmenübersicht

1. Anlass und Zielsetzung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Südwesten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und wird von Hohenzollerndamm, Cunostr., Friedrichshaller Str., Mecklenburgischer Str. und der BAB 100 (Stadtautobahn) begrenzt (siehe Abb. 1). Der zentral gelegene Stadtraum befindet sich in einer herausfordernden städtebaulichen Situation. Massive städtebauliche Veränderungen sind bereits in der Umsetzung, im Planungsprozess oder sind Gegenstand des fachlichen und öffentlichen Diskurses. Der hier vorgelegte „Rahmenplan Stadtraum Forckenbeckstraße“ soll als mittel- bis langfristiges Konzept dienen, das sich zwischen den Ebenen der gesamtstädtischen Planungen und der verbindlichen Bauleitplanung bewegt. Aufgezeigt werden Entwicklungspotenziale für das Untersuchungsgebiet, aus denen in Abstimmung mit der Bezirksverwaltung eine integrierte, umsetzungs-

orientierte und zukunftsfähige Stadtteilentwicklung abgeleitet wird. Mit dem Rahmenplan wird der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf vom 28. April 2022 umgesetzt.

Die unterschiedlichen Nutzungen und damit verbundene Ansprüche erfordern eine integrierte Betrachtung und Behandlung, um Potenziale zur attraktiven Verknüpfung und eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Teilbereiche aufzuzeigen. Die Erstellung des Rahmenplanes erfolgt im Sinne der maßgeblichen bezirklichen und übergeordneten Planungsvorgaben sowie den gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen, wie die effiziente Nutzung der Ressource Boden, Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung, bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur sowie veränderten Ansprüchen an Mobilität.

11 Luftbild Plangebiet



Hierzu erfolgt einerseits ein Überblick über die Bestandsnutzungen und andererseits eine Überlagerung mit den bezirklichen und übergeordneten Planungen, um Chancen und Möglichkeiten für die Entwicklung des Gebietes zu analysieren (siehe Kap. 2 Planungsvorgaben und Bestandssituation).

Das Plangebiet liegt in der Bezirksregion Schmargendorf und umfasst Teile der Planungsräume „Forckenbeckstraße“ und „Breite Straße“ (vgl. lebensweltlich orientierte Räume - LOR).

Der Hohenzollerndamm, die Mecklenburgische Straße und die BAB 100 entfalten deutliche Trennwirkungen und sind erhebliche Lärmquellen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch wenige und unzureichende Querungsmöglichkeiten. Insbesondere für Fuß- und Radverkehr besteht umfangreiches Verbesserungspotenzial. Dies gilt auch für die interne Durchwegung im Plangebiet. Die in Hochlage angelegte BAB 100 (ehem. BAB 104) bildet eine Barriere zwischen dem östlichen Gebietsteil an der Mecklenburgischen Straße und dem restlichen Untersuchungsraum.

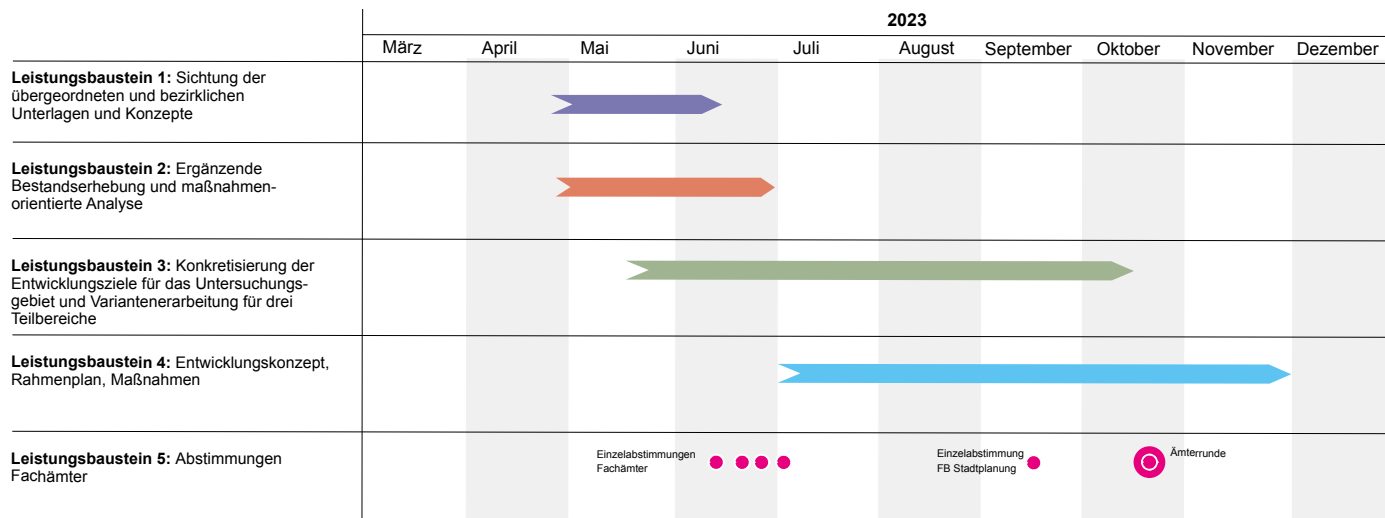
Verbindendes Element in Ost-West-Richtung ist die Forckenbeckstr., hier gilt es einen sicheren und attraktiven Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmenden zu schaffen.

Wesentliche stadtplanerische Entwicklungen der letzten Jahrzehnte stellen die ab 2021 errichtete Wohnbebauung des Maximilian-Quartiers sowie der ab 2022 erfolgte Rückbau bisheriger Gebäudekomplexe im Bereich des Heizkraftwerks Wilmersdorf und der ehemaligen

Zigarettenfabrik der Fa. Reemtsma dar. Während für den Kraftwerksstandort Art und Umfang zukünftiger Anlagen noch offen ist, ist auf dem ehem. Fabrikgelände ein modernes Gewerbequartier geplant. Diese Maßnahmen sind Zeichen eines fortwährenden urbanen Transformationsprozesses, in dem die gewachsene Stadtstruktur entsprechend den aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst und umgestaltet wird. Der Autobahnabschnitt durch den Tunnel Schlangebader Straße wurde 2023 gesperrt und erfordert bis zur Wiedereröffnung eine umfangreiche Sanierung, die von SenMVKU im Dezember 2023 erklärt wurde. In diesem Sinne ergibt sich im Rahmen eines möglichen Umbaus die Chance durch Reduzierung der Verkehrsfläche Flächenpotenziale im Gebiet zu gewinnen und diese alternativen Nutzungen zuzuführen. Im Rahmenplan werden hierzu städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklungsziele und -konzepte aufgestellt. In Varianten werden Entwicklungsvorschläge für einen klimagerechten Stadtumbau ausgelotet und konkrete Maßnahmen für einen kurz- bis langfristigen Zeithorizont aufgezeigt (siehe Kap. 3 Entwicklungskonzept und Kap. 4 Maßnahmenkonzept).

Im Zuge des von Mai bis November 2023 durchgeführten Planungsprozesses wurden die relevanten Fachämter des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf im Rahmen von Einzelabstimmungen und in einer Ämterrunde einbezogen (siehe Abb. 2).

2 | Planungsprozess



2. Planungsvorgaben und Bestandssituation

2.1 Lage und Einbindung

Das ca. 95 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf und grenzt direkt an den S-Bahnring und die Stadtautobahn BAB 100 an. Beide Verkehrsstrassen begrenzen im Norden, die Mecklenburgische Straße im Südosten, die Friedrichshaller Straße im Süden, die Cunostr. im Westen sowie der Hohenzollerndamm im Nordwesten das zu untersuchende Gebiet. Mittig verläuft die Forckenbeckstr., welche den Heidelberger Platz im Osten mit dem Hohenzollerndamm im Westen verbindet (siehe Abb. 1).

Das Plangebiet ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Der östliche Teilbereich wird mit dem Berliner Stadtreinigung (BSR) Betriebshof sowie dem Betriebsgelände des ehemaligen Kraftwerk Wilmersdorf (von welchem unter anderem die drei charakteristische Schornsteine und Kesselhäuser an der Stadtautobahn zurückgebaut wurden) vor allem gewerblich genutzt. Die gewerbliche Prägung setzt sich auf der westlichen Seite des Autobahnzubringers der BAB 100 fort. Während die gewerbliche Nutzung nördlich der Forckenbeckstr. hier noch besteht (ehem. Firmenansiedlung Bosch), wird auf dem Gelände der ehem. Zigarettenfabrik der Firma Reemtsma ein neues Gewerbequartier errichtet (Planung „GoWest“, siehe Kap. 2.8). Schließlich liegen im Nordwesten am Hohenzollerndamm noch einzelne Gewerbeeinheiten in ehem. Verwaltungsgebäuden, die momentan von Firmen aus dem Dienstleistungssektor (Medien, Kanzleien, Ausbildung, Immobilien und weitere) sowie dem medizinischen Sektor genutzt werden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet nördlich der Forckenbeckstr. mehrere Sport- und Freizeitnutzungen, überwiegend für den Vereinssport. Hervorzuheben sind das Stadion Wilmersdorf, das Eisstadion Wilmersdorf, das Stadtbad Wilmersdorf II sowie das Sommerbad Wilmersdorf als Nutzungen mit stadtweiter Bedeutung.

Der gesamte Bereich wird als Stadion Wilmersdorf bezeichnet. Westlich zur Cunostr. hin befinden sich weitere Sportplätze (Tennis) sowie die Harald-Mellerowicz-Sporthalle und die Werner-Ruhemann-Sporthalle.

Wichtige Kernnutzungen der sozialen Infrastruktur sind mehrere Einrichtungen zur Unterbringung von Geflüchteten. Mit dem Erstaufnahmeheim Forckenbeckstr. 16/17 verfügte das Untersuchungsgebiet bereits vor der Zeit der erhöhten Fluchtbewegungen ab 2015 über eine Unterkunft für Geflüchtete. Nach 2015 sind im Zuge des notwendigen Ausbaus von Aufnahmeeinrichtungen für Geflüchtete weitere Unterkünfte hinzugekommen. Befristet genehmigte sogenannte „Tempohomes“ für Geflüchtete befinden sich unweit des Stadion Wilmersdorfs auf Flächen eines ehemaligen Bolzplatzes. Weiterhin wurde im Februar 2022 in der Fritz-Wildung-Straße 20A-20B eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) eröffnet. In der Fritz-Wildung-Straße befindet sich zudem eine Einrichtung für betreutes Wohnen im Alter sowie Wohnbebauung.

Der Südwesten des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Hier schließt das neu errichtete Maximilians-Quartier an den Bestand aus den 1970er und 1980er Jahren an. Die Bebauungsstruktur besteht aus Zeilen und geöffnetem Blockrand. Ende 2022 wurde für die Versorgung des neuen Quartiers an der Forckenbeckstr. 69 eine zugehörige Kita mit insgesamt 120 Plätzen eröffnet. Ganz im Südwesten des Planungsgebietes, nahe der Friedrichshaller Straße, befindet sich noch die Kita Cunostraße.

Prägend für das Plangebiet sind ebenfalls die umfangreichen und insgesamt ca. 23 ha großen Kleingartenanlagen, welche sich insbesondere auf den Bereich südlich der Forckenbeckstr. erstrecken und nach wie vor einen Großteil des südlichen Untersuchungsgebietes einnehmen.

2.2 Historische Entwicklung

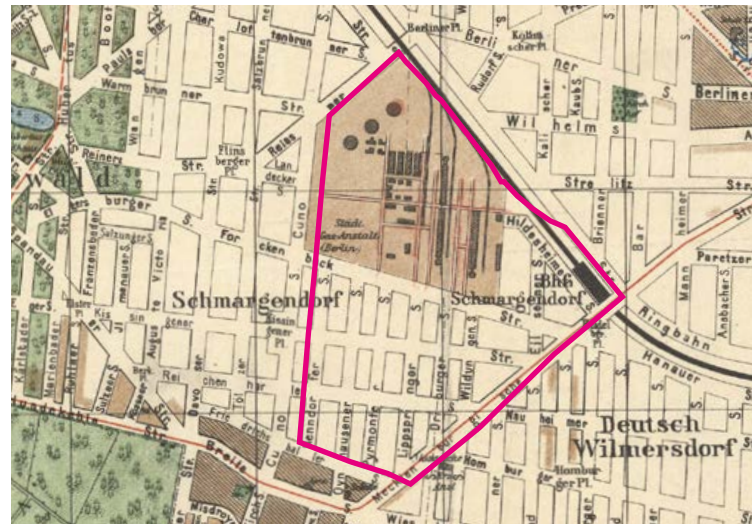
Aus den unterschiedlichen Stadtplänen und Stadtkarten lässt sich die bisherige Entwicklung des Plangebietes gut ablesen. Um 1900 war das über die Bahntrasse erschlossene Gaswerk V Schmargendorf sowie die 1877 errichtete Ringbahn prägend (siehe Abb. 3). Erhaltene Verwaltungsgebäude des Gaswerkes befinden sich an der Forckenbeckstr. 16/17, die Gebäude stehen unter Denkmalschutz und werden für soziale Zwecke genutzt. Weiterhin zeigt das durch den Straßen-/Bauflechtlinienplan von 1875/1901 bestimmte Straßenraster südlich der Forckenbeckstr. die vorgesehene Erweiterung der typischen Siedlungsstruktur. Die Wohnblöcke sollten vom westlichen Schmargendorf bis zum östlichen Deutsch Wilmersdorf fortgeführt werden. Zu einer Umsetzung kam es nicht, das städtebauliche Raster stellt jedoch die Basis für die geltende planungsrechtliche Grundlage und die Straßen- und Wegeverläufe dar.

Nach dem schrittweisen Abriss des Gaswerkes wurde 1909 am heutigen Stadionstandort ein erster Sportplatz für den Berliner Sportverein 1892 (BSV 1892) errichtet und somit die zukünftige Funktion bestimmt. 1911 wurde das Elektrizitätswerk Südwest gebaut und der Grundstein für den Energieversorgungsstandort gelegt. Die Baudenkmäler des Beamten- und Schaltheuses zeugen noch von der ursprünglichen Anlage. Die übrigen Flächen waren unbebaut und vermutlich für Gärten genutzt (siehe Abb. 4). Die Kasernenanlagen entlang des Hohenzollerndamms stehen heute unter Denkmalschutz und werden gewerblich genutzt. In dieser Zeit wurde auch an der Forckenbeckstr. für die Firma Blaupunkt die Fertigungshalle mit Sheddach errichtet.

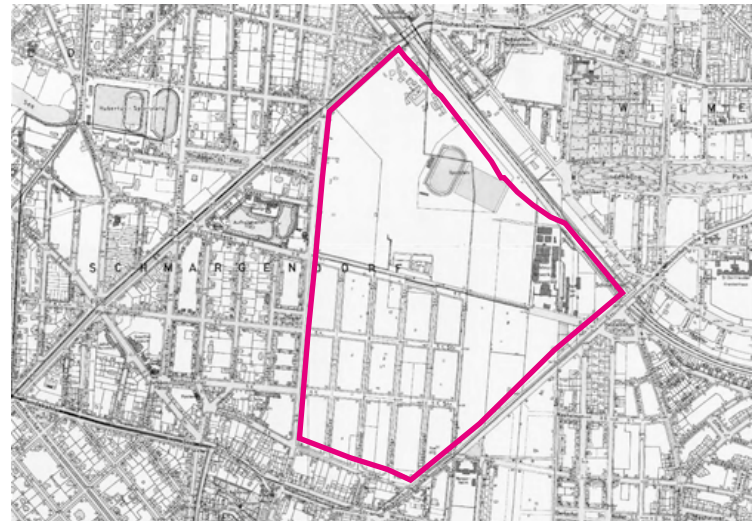
Im Zuge des Wiederaufbaus der Stadt wurden Ende der 1950er Jahre umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet getätigt. Vorausgegangen war die Aufschüttung von Kriegstrümmern um das 1948 bis 1951 zu einem Park mit Sportanlagen und dem 1956 errichteten Sommerbad. Mit der 1958 fertiggestellten Stadtautobahn wurde eine optimale Verkehrsanbindung für den Standort in Schmargendorf geschaffen, in der gleichen Zeit erfolgten mit der großmaßstäblichen Reemtsma-Fabrik und weiteren Gewerbeansiedlungen eine Aufgabe der durch den Straßen-/Bauflechtlinienplan intendierten Blockstruktur (siehe Abb. 5).

Mit der Anfang der 1970er Jahre errichteten Autobahnüberbauung an der Schlangenhader Straße wurde eine weitere Großinvestition im Sinne der autogerechten Stadtentwicklung im Umfeld des Plangebietes getätigt.

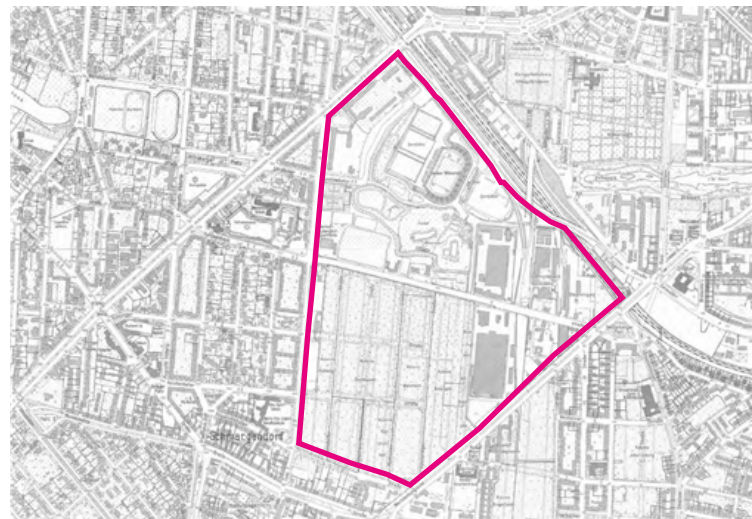
3 | Plan 1900



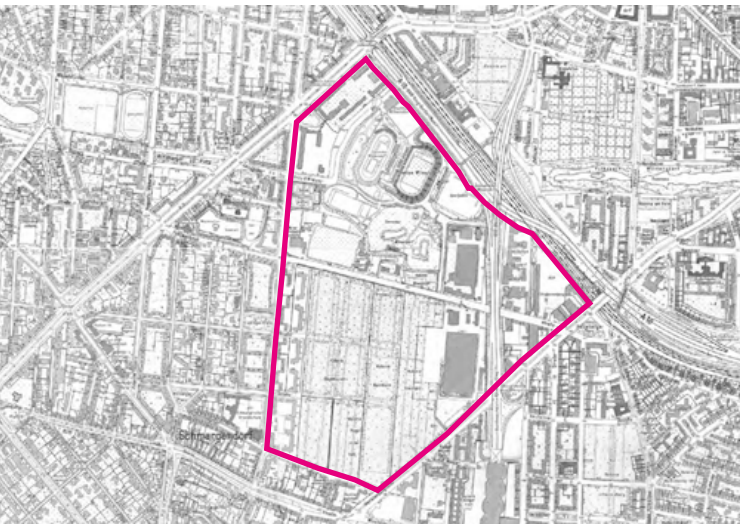
4 | Plan 1930



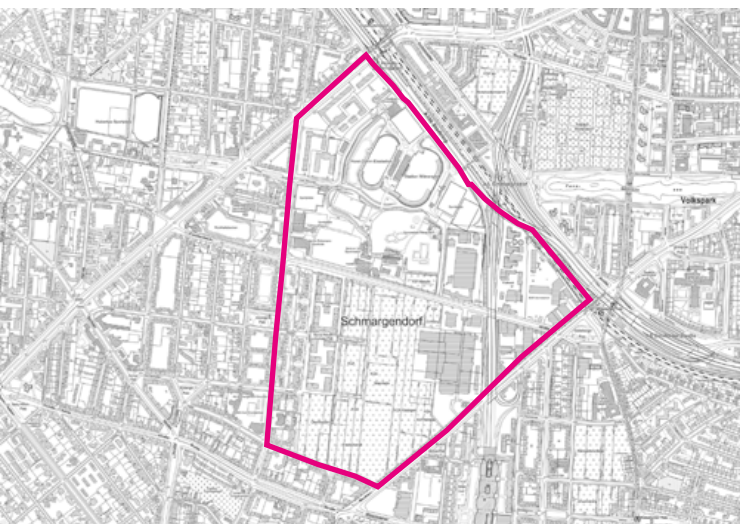
5 | Plan 1960



6 | Plan 1980



7 | Plan 2022



In den weiteren Jahren kam 1974 mit dem Eisstadion eine ergänzende Sport- und Freizeiteinrichtung und der Fußgängerbrücke „Hoher Bogen“ über der Stadtautobahn eine wichtige Wegeverbindung hinzu. 1977 wurde der Neubau des Kraftwerks Wilmersdorf mit den markanten drei Schornsteinen in Betrieb genommen (siehe Abb. 6). Entsprechend des Blockrasters des Baufluchtlinienplanes wurden östlich der Cunostr. Wohnsiedlungen errichtet. Die übrigen Flächen südlich der Forckenbeckstr. wurden als Kleingartenanlagen genutzt.

Wesentliche stadtplanerische Maßnahmen der letzten Jahrzehnte stellen die ab 2021 erfolgte Wohnbebauung des Maximilians-Quartiers sowie der Rückbau bisheriger Gebäudekomplexe dar. Wie bereits erwähnt wurde 2021 mit dem Rückbau des Heizkraftwerks Wilmersdorf und 2022 mit dem Abbruch der Zigarettenfabrik begonnen, um an diesem Standort ab 2023 ein modernes urbanes Gewerbequartier („GoWest“) entstehen zu lassen (siehe Abb. 7). Dieses sind Zeichen eines fortwährenden urbanen Transformationsprozesses, in dem die gewachsene Stadtstruktur entsprechend der aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst und umgestaltet wird.

In diesem Sinne deuten die 2023 erfolgte temporäre Sperrung des Autobahntunnels im Gebäude Schlangenhader Straße und der Reduzierung der Verkehrsfunktion des Autobahnabzweiges Steglitz der BAB 100 neue Nutzungsmöglichkeiten für innerstädtische Flächen im Plangebiet des Stadtraums Forckenbeckstr. an.

2.3 Bestehende Planungsunterlagen

Im Planungsgebiet wirken bereits eine Vielzahl formeller und informeller Planungen und Konzepte des Landes Berlin und des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf. Hierzu zählen die festgesetzten verbindlichen Bauleitpläne unterschiedlichen Alters und noch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne. Darüber hinaus sind Stadtentwicklungspläne sowie diverse bezirklichen Konzepte relevant, welche im Rahmen der laufenden und zukünftigen Planungen zu beachten und in die Abwägungsprozesse einzustellen sind. Die genannten Planungen sind für alle weiteren Planungsprozesse in ihren sektoralen Themen entwicklungssteuernd.

2.3.1 Bauleitplanung Flächennutzungsplan

In der aktuellen Arbeitskarte des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) sind der Hohenzollerndamm im Nordwesten sowie die Stadtautobahn BAB 100 und der Autobahnzubringer nach Steglitz als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im östlichen Teilbereich sind diverse gewerbliche Nutzungen und Sonderflächen für die Ver- und Entsorgung mit Energie (ehem. Heizkraftwerk Wilmersdorf) und Abfall (BSR-Betriebshof Schmargendorf) dargestellt. Hinzu kommt eine Gemischte Baufläche, M1 welche im Norden des Plangebietes direkt am Hohenzollerndamm liegt (siehe Abb. 8).

Der Großteil des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt, diese ist in ihrer Nutzung jedoch zu differenzieren. Während die Grünflächen nördlich der Forckenbeckstr. als Gemeinbedarfsflächen Sport bzw. Freiflächen Sport dargestellt werden, ist südlich der Forckenbeckstr. eine Grünfläche mit der Nutzung Parkanlage, bzw. Kleingärten, dargestellt. Die Wohnbauflächen im Westen des Untersuchungsraums sind als Wohnfläche, W1 dargestellt und schließen an die vorhandene Bebauung Richtung Breite Straße im Süden an.

Insbesondere südlich der Forckenbeckstr. zeigt sich eine Diskrepanz zwischen den Darstellungen im FNP und den tatsächlich festgesetzten Nutzungen. So sind die Flächen des Maximilians-Quartiers nach wie vor als Kleingärten dargestellt.

8 | Flächennutzungsplan/Arbeitskarte 2023



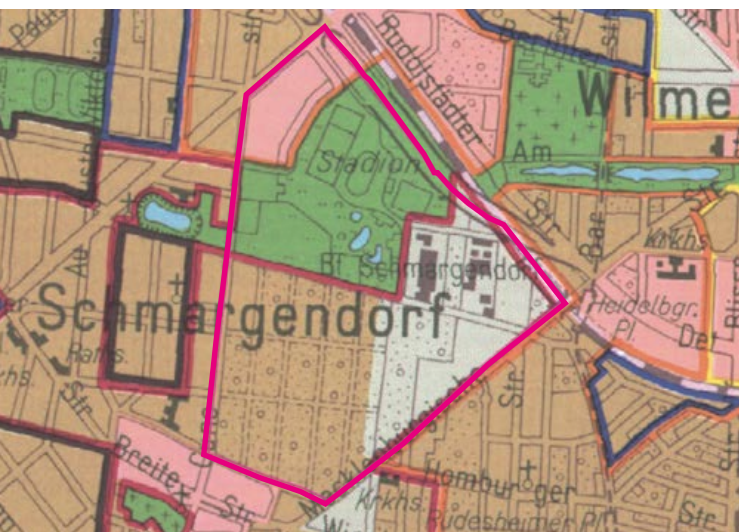
Baufläche	Gemeinbedarfsfläche
Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)	Sport
Gemischte Baufläche, M1	Verkehr
Gewerbliche Baufläche	Autobahn mit Anschlußstelle
Ver- und Entsorgungsanlagen	Freiflächen
Fläche mit gewerblichem Charakter	Grünfläche
Abfall, Abwasser	Kleingarten
Energie	Sport

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan (BNP) vom 28.12.1960 ist für große Teile der ehemaligen West-Berliner Innenstadt nach wie vor die geltende planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben. Der Baunutzungsplan hat die Rechtswirkung eines verbindlichen Bauleitplans und trifft insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Untersuchungsgebiet selbst ist vor allem südlich der Forckenbeckstr. durch neue Bebauungspläne bereits großflächig überplant und der Baunutzungsplan in diesen Bereich aufgehoben worden. Weitere Bebauungspläne befinden sich im Verfahren. Dennoch trifft der Baunutzungsplan relevante Festsetzungen, welche noch heute ihre Wirkung im Plangebiet entfalten.

Nördlich der Cunostraße ist der überwiegende Teilbereich als Nichtbaugebiet ausgewiesen (Sportflächen). Nichtbaugebiete des Baunutzungsplan gelten im Sinne von § 173 Abs. 3 BBauG als nicht übergeleitet. Die in Rede stehende Fläche ist als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu betrachten. Hinzu kommt die Ausweisung eines gemischten Gebietes der Baustufe IV/3, welches jedoch durch die Bebauungspläne IX - 174 und IX - 49 bereits in Teilen überplant ist. Am Heidelberger Platz ist dagegen ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3 festgesetzt, welches ebenfalls bereits zum Großteil überplant wurde (siehe Abb. 9 und 10).

9 | Baunutzungsplan 1960



Art der Nutzung	Maß der Nutzung												
allgemeines Wohngebiet													
gemischtes Gebiet													
beschränktes Arbeitsgebiet													
Nichtbaugebiet													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Baustufe</th> <th>Geschoßzahl</th> <th>Bebaubare Fläche</th> <th>GFZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> III/3</td> <td>3</td> <td>0,3</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td> IV/3</td> <td>4</td> <td>0,3</td> <td>1,2</td> </tr> </tbody> </table>	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	III/3	3	0,3	0,9	IV/3	4	0,3	1,2
Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ										
III/3	3	0,3	0,9										
IV/3	4	0,3	1,2										

Betrachtet man den südlichen Teilbereich des Plangebietes, so zeigt sich die Wirksamkeit des Baunutzungsplans insbesondere am zuletzt errichteten Maximilians-Quartier, welches auf seiner Grundlage genehmigt wurde. Hier weist der Baunutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 aus. Für das erhöhte Maß der baulichen Nutzungen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die östliche angrenzenden Kleingartenflächen umfasst.

Bebauungsplanung

Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Bebauungsplänen festgesetzt worden bzw. befinden sich im Verfahren. Einige Teilbereiche (insbesondere südlich der Forckenbeckstr.) sind mehrfach mit veränderten Planungszielen überplant worden. Weiterhin ruhen Planverfahren bzw. befinden sich für laufende Projekte in der Neuaufstellung und Weiterbearbeitung. Die betroffenen Bebauungsplanverfahren sind der Abbildung 12 zu entnehmen.

Festgesetzte Bebauungspläne

IX - 49: Der Bebauungsplan IX - 49 vom 09. Dezember 1963 „Bundesautobahn Stadtring Berlin zwischen Hohenzollerndamm und Mecklenburgischer Straße“ dient im Wesentlichen zur Flächensicherung der Stadtautobahn BAB 100 entlang der angrenzend verlaufenden S-Bahn-Gleise. Die Bundesautobahn selbst ist als überörtliche Verkehrsverbindung mit besonderer Bedeutung planfestgestellt.

IX - 55: Der Bebauungsplan IX - 55 vom 19. April 1963 setzt für die Grundstücke Forckenbeckstr. 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 sowohl gewerbliche als auch kleingärtnerische Nutzungen fest. Der Bebauungsplan wurde bereits mehrfach geändert. Aktuell läuft das Verfahren zur städtebaulichen Neuordnung des östlichen Teilbereichs (ehemalige Reemtsma-Fabrik) durch den Bebauungsplan IX - 55-3.

Insofern entfalten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nur noch in Ansätzen ihre Wirkung. Auch die planerische Grundkonzeption in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet im Osten, Kleingärten im Westen) ist in der heutigen Nutzung zwar ablesbar, die tatsächlich realisierte weicht jedoch von der geplanten Bebauung ab. Es fehlt insbesondere an der vorgesehenen Nord-Süd-Verbindung zwischen Mecklenburgischer Straße und Forckenbeckstr. durch das Gewerbegebiet.

Auch sind große Teile des westlichen Gewerbegebietes nicht einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden, sondern werden als Kleingärten genutzt. So hat sich das Reemtsma-Werk lediglich im direkten baulichen Zusammenhang des im Plan eingezeichneten und bestehenden Gebäudekomplexes nach Westen erweitert, während sich nördlich und südlich des Werksanbaus Kleingärten etabliert haben.

IX - 55-1: Der Bebauungsplan IX - 55-1 vom 27. April 1970 ändert den Bebauungsplan IX - 55 auf den Grundstücken Forckenbeckstr. 76-89 und Mecklenburgische Straße 32-43 in mehreren Punkten ab. Zunächst ist die Planstraße als Nord-Süd-Verbindung zwischen Forckenbeckstr. und Mecklenburgischer Straße nicht länger vorgesehen und wird dem Gewerbegebiet zugeordnet. Auch die im B-Plan IX - 55 vorgesehene Tennishalle an der Forckenbeckstr. ist nicht länger festgesetzt. Weiterhin verschieben sich die Baugrenzen. Zudem werden für das festgesetzte Gewerbegebiet ergänzende Festsetzungen zu Art (GE im Sinne der BauNVO vom 26.11.1968) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und GFZ 2,0 bei offener Bauweise) getroffen. Die Bebauungstiefe ist auf 30 m festgesetzt worden.

IX - 55-2a: Der Bebauungsplan IX - 55-2a vom 26. September 1994 ändert den festgesetzten B-Plan IX - 55-1 im Bereich der Grundstücke Mecklenburgische Straße 37 und eine Teilfläche Mecklenburgische Straße 38-42 und setzt insbesondere eine kleingärtnerische Nutzung im Geltungsbereich fest. Planerische Ziele sind die Sicherung der Kleingartenkolonien „Kissingen e. V.“ und „Alt-Rheingau e. V.“, die Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung und die Errichtung zweier Spielplätze an der Mecklenburgische Straße. Die öffentlichen Spielplätze werden momentan jedoch nicht als solche, sondern als Kleingartenparzellen genutzt. Auch die öffentliche Durchwegung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit ist ebenfalls nicht in der vom Bebauungsplan vorgesehenen Weise realisiert worden. Es besteht lediglich die südliche der drei geplanten Ost-West-Verbindungen im Bereich der Kleingartenanlage, während die beiden nördlichen Verbindungen in der Form nicht realisiert wurden.

IX - D: Der Bebauungsplan IX - D, festgesetzt am 28. August 1984, ändert den bestehenden Bebauungsplan IX - 55 in seinem westlichen Teilbereich und macht die Änderungen des Bebauungsplans IX - 55-1 in einem Teilbereich unwirksam. Die Änderungen

betrifft die Planergänzungsbestimmungen des B-Plans IX - 55. Im Geltungsbereich des B-Plans IX - D sind nunmehr Dauerkleingärten mit eingeschossigen Lauben und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 24 m² zulässig (vorher 18 m² Laube zzgl. 6 m² überdachter Laubenvorplatz).

IX - 98: Der Bebauungsplan IX - 98 vom 09. Juli 1971 setzt auf den Flächen um den Autobahnabzweig Steglitz mehrere Gewerbegebiete fest. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Verkehrsflächen für den Autobahnabzweig, der Flächen des ehem. Heizkraftwerks Wilmersdorf (damals noch Elektrizitätswerk) sowie eine rechtliche Grundlage für weitere Gewerbegebiete entlang der Forckenbeckstr. und der Mecklenburgischen Straße zu schaffen. Auch die Zuwegung zum Stadion Wilmersdorf und dem Sommerbad Wilmersdorf ist Teil des Geltungsbereichs.

Im Bereich des Elektrizitätswerks ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Zudem ist westlich zur Autobahn ein Feuerschutzstreifen von 10 m freizuhalten. Im Gewerbegebiet westlich der BAB 100 ist zudem noch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf dem Gewerbegebiet südlich der Forckenbeckstr., welches auch entlang der Mecklenburgischen Straße verläuft, gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 bei geschlossener Bauweise und einer Bebauungstiefe von 30 m.

IX - 123: Der Bebauungsplan IX - 123 vom 27. April 1976 setzt für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 1-5 und Reichenhaller Straße 18-25 eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule inklusive Schulsportplatz sowie eine Kindertagesstätte fest. Weiterhin sind eine Bebauungstiefe von 50 m (Überschreitungen bis 130 m) sowie straßenbegleitende Baugrenzen zur Friedrichshaller Straße im Süden und der geplanten, in der Form nicht umgesetzten, Verlängerung der Reichenhaller Straße im Norden (heute Helene-Jacobs-Straße) festgesetzt. Die reale Nutzung des Geltungsbereichs heute weiterhin durch Kleingärten geprägt.

IX - 174: Der Bebauungsplan IX - 174 vom 04. Dezember 2001 setzt für die Grundstücke Fritz-Wildung-Straße 7/7A und 10 sowie für Teilflächen des Grundstücks Cunostr. 28, Forckenbeckstr. 17A, 18, 20, 21, 37, Fritz-Wildung-Straße 9, 23 und Stadion Wilmersdorf eine Nutzung der Teilflächen mit Anlagen für sportliche Einrichtungen fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen definiert. Ziel dieser Festsetzung war die planungsrechtliche Sicherung der be-

stehenden Schwimmhalle (Stadtbad Wilmersdorf II) und Sicherung, dass sich zukünftige Sportanlagen in ihrer Dimensionierung in die vorhandene Bebauung einfügen. Die öffentliche Durchwegung zwischen Hohenzollerndamm und den angrenzenden Sportflächen um das Stadion Wilmersdorf sowie dem „Hohen Bogen“ als wichtige Querungsmöglichkeit für Rad- und Fußverkehr über die BAB 100 zur Rudolstädter Straße sichert ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt worden.

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

IX - 55-3: Für den Bebauungsplan IX - 55-3 für die Grundstücke Forckenbeckstr. 86, Mecklenburgische Str. 32 (Gelände der ehemaligen Reemtsma-Fabrik) liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 09. Januar 2007 vor. Hierzu wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (Zeitraum 16.04.-16.05.2007). Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (i. S. v. § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte vom 23.05.-24.06.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger:innen öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.03.-14.04.2023 durchgeführt. Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist die Errichtung eines zukunftsorientierten Gewerbehofs. Vorhabenträger:in ist DIE WOHNKOMPANIE Berlin GmbH & Co. KG. Das Projekt mit dem Titel „GoWest“ strebt mit einer bis zu siebengeschossigen Blockstruktur und drei Untergeschossen eine hohe städtebauliche Dichte mit ca. 200.000 m² BGF für gewerbliche Nutzungen an. Zudem soll das Gelände der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Hierzu soll in Nord-Südrichtung sowie in westlicher Richtung ein Geh- und Wegerecht für die Allgemeinheit vertraglich gesichert werden. Dazu werden neben reinen Dienstleistungsbetrieben auch Nutzungen vorgesehen, die der Belebung des Quartiers dienen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

IX - 98-2B: Für den Bebauungsplan IX - 98-2B für die Grundstücke Forckenbeckstr. 9-13 (Gewerbeflächen westlich der Autobahnbrücke, ehemaliger Standort Firma Bosch) liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 13. November 2007 vor. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 19.11. bis 21.12.2007

statt. Öffentlich ausgelegt wurde der Plan vom 15.02. bis 17.03.2010. Eine Festsetzung des B-Plans erfolgte nicht. Planungsziel war der Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

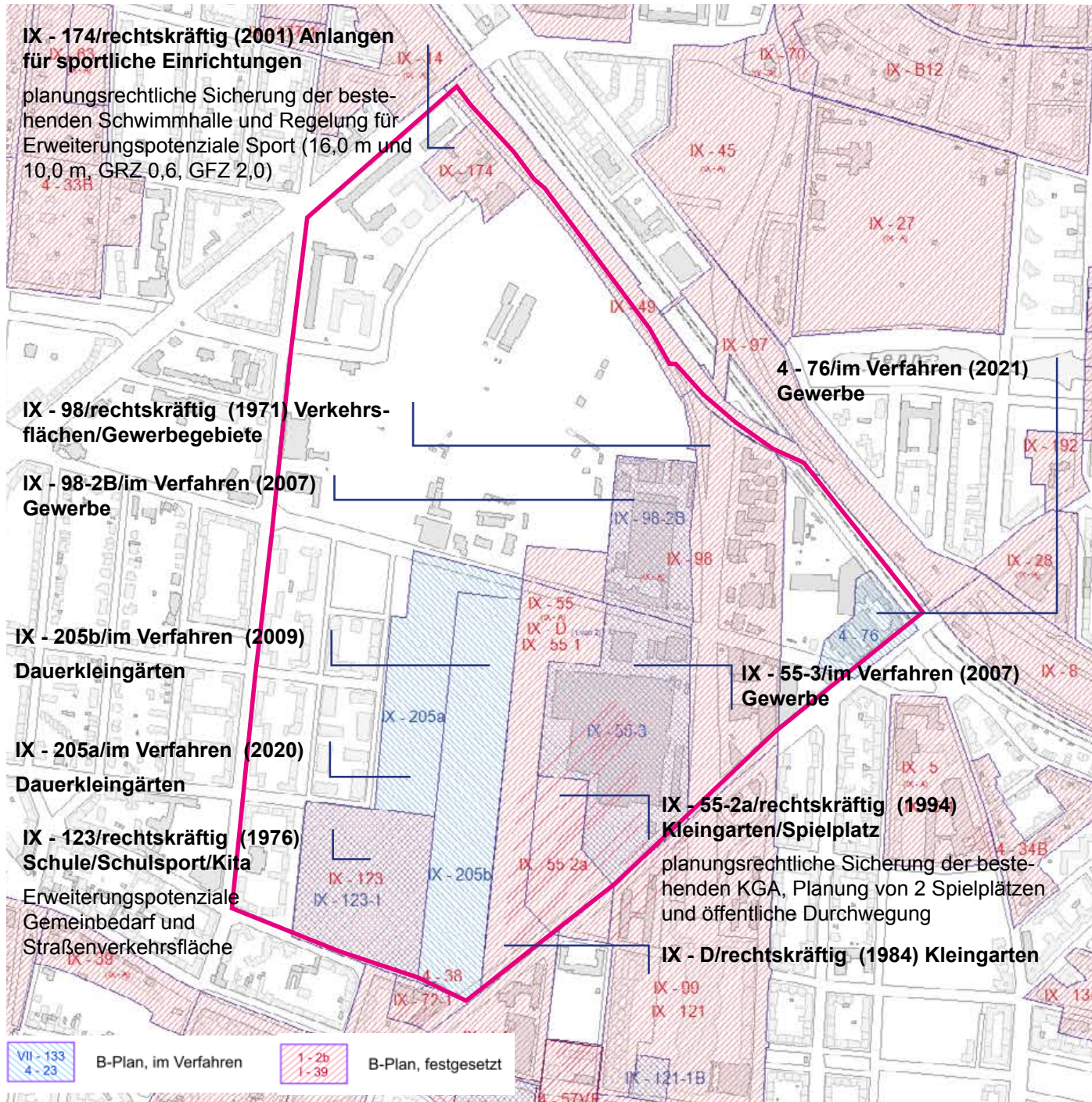
Bei der künftigen Entwicklung ist entsprechend der Vorgaben des FNP und des StEP Wirtschaft 2030 eine EpB-entsprechende Nutzungsstruktur zu berücksichtigen.

IX - 123-1: Für den Bebauungsplan IX - 123-1 (Grundstücke Friedrichshaller Str. 2-5A, Kleingartenanlage Friedrichshall (teilweise) und Oeynhausen) wurde vom Bezirksamt am 26. August 1986 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher den bisher gültigen Bebauungsplan IX - 123 außer Kraft setzen sollte. Das Verfahren wurde eingestellt.

IX - 205a: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IX - 205a wurde am 07. Januar 2020 erneuert. Der Plan umfasst die Grundstücke Forckenbeckstr. 69 (teilweise)/71 und 75 (Flurstück 88/2) (KGA Friedrichshall) und wurde vom 20.09.2021 bis zum 22.10.2021 erneut ausgelegt (Anpassung des Geltungsbereichs). Die Planung wurde notwendig, da durch den Bau des benachbarten Maximilians-Quartiers die restlichen Dauerkleingärten in ihrer Nutzung gesichert werden sollten. Ziel des Bebauungsplans ist die dauerhafte Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung und der öffentlichen Zugänglichkeit der Anlagen. Entsprechend soll der Großteil der Fläche im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Diese sind durchzogen von Wegeverbindungen, welche über ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll.

IX - 205b: Für den Bebauungsplan IX - 205b für das Grundstück Friedrichshaller Straße 1/Mecklenburgische Straße 44 (Kleingartenanlage Mannheim) liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 08. September 2009 vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist an Bedingungen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das BA Charlottenburg-Wilmersdorf und der Kleingarten- und Heimstättengenossenschaft „Mannheim e. G.“ geknüpft (siehe auch Kap. 3.2).

4 - 76: Der Bebauungsplan 4 - 76 für die Grundstücke Mecklenburgische 23-24B und Forckenbeckstr. 1 (Gewerbeflächen Heidelberger Platz) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 18.10. bis 19.11.2021 statt. Planungsziel ist die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und die städtebauliche Arrondierung des Blockes durch eine straßenbegleitende Baukörperfestsetzung mit städtebaulicher Höhend-

minante an der BAB 100/Bahntrasse. Die vorhandene Gewerbestruktur am Heidelberger Platz soll fortentwickelt werden. Gegenwärtig finden Abstimmungen zur Mitnutzung der nichtöffentlichen Falkenheimer Str. statt.

2.3.2 Überbezirkliche Planungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellt im Plangebiet das umgesetzte Vorhaben Maximilians-Quartier als „Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten“ dar. Zwei entsprechende Standorte sind auch für ein nördlich der Ringbahn gelegenes Kleingartenareal (hier sieht der B-Plan IX - 45, Festsetzung 1968, allgemeines Wohngebiet vor) und für den Knoten Mecklenburgische/Wiesbadener Straße dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Relevante Inhalte des aktuellen Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 sind für die gewerblichen Flächen um den Autobahnzubringer Abzweig Steglitz ableitbar. Diese Teilflächen sind Teil eines Vorzugsraums für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe (siehe Abb. 11). Vornehmliches Planungsziel ist neben der Verdichtung des Bestands auch die aktive Sicherung und Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen. Hervorzuheben ist, dass die Gewerbeflächen westlich der Autobahn (das ehemalige Reemtsma-Werk und der Logistik-Standort nördlich der Forckenbeckstr.) als Fläche für den produktionsgeprägten Bereich (EpB): „19: Forckenbeckstr.“ ausgewiesen sind. Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen (FNP) sowie Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP) an.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Ende 2022 vom Berliner Senat beschlossene StEP Klima 2.0 schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. Dabei geht der StEP auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein, wobei der Fokus auf der Umsetzung von Maßnahmen, die blaugrüne Strukturen (Schwammstadt) und die Biodiversität

stärken, der Bekämpfung des sogenannten städtischen Wärmeinseleffekts und der Rückhaltung und Abflussverzögerung des Niederschlagswassers liegt. Der Klimawandel und seine Folgen stellen für die Stadtentwicklungsplanung eine zunehmende Herausforderung dar. Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Auswirkungen des Klimawandels eine dringliche kommunale Aufgabe. Für die Umsetzung und Maßnahmendefinition werden fünf Handlungsansätze und ein räumliches Leitbild aufgestellt.

Der StEP Klima 2.0 definiert den östlichen Teilbereich des Plangebietes als Schwerpunkttraum für die Grünqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Weiterhin wird ein klimaoptimierter Neu- und Weiterbau von Entwicklungsstandorten gem. StEP Wohnen 2030 und StEP Wirtschaft 2030 dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der StEP Mobilität und Verkehr Berlin 2030 legt auf Basis des Berliner Mobilitätsgesetzes die Grundsätze der Verkehrsentwicklungsplanung in Berlin mit dem Ziel fest, die Verkehrswende und Reduktion des motorisierten Individualverkehrs in der wachsenden Stadt voranzutreiben. Die Förderung der Stadt der kurzen Wege durch Verbesserung der Nutzungsmischung in Quartieren, die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) durch Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur, der Neuaufteilung des Straßenraums und Gewinnung von Flächen des ruhenden Verkehrs, die Herstellung der Barrierefreiheit, die autoarme Gestaltung neuer Stadtquartiere uvm. sind darin definierte Ziele, die in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Der StEP MoVe stellt jedoch keine konkreten Maßnahmen im Plangebiet dar.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Das Plangebiet ist nicht als Zentrum oder Fachmarktstandort ausgewiesen. Dementsprechend stellt der StEP Zentren zwar keine direkten Handlungsaufforderungen an die gewerblichen Flächen, die zukünftigen Planungen haben jedoch die Ziele des StEP Zentren zu berücksichtigen. Das nächstgelegene Zentrum ist das Ortsteilzentrum Breite Straße/Berkaer Straße.

Kleingartenentwicklungsplan 2030

Der Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 stellt die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Berliner Kleingartenwesens dar und zeigt Entwicklungs- und Sicherungsperspektiven auf. Durch Senatsbeschluss im Jahr 2020 bindet der KEP als behördenverbindliches Planwerk die Verwaltungen des Landes und der Bezirke in ihren Planungen. Zudem werden auch wichtige ökologische Fragestellungen betrachtet, wie die Funktion von Kleingärten für den Natur- und Artenschutz oder den Bodenschutz.

Bei der Untersuchung der bezirklichen Versorgung mit Kleingartenanlagen weist Charlottenburg-Wilmersdorf generell eine sehr geringe Dichte an Kleingärten auf (3,8 %). Einige dieser noch vorhandenen Anlagen im Bezirk befinden sich im Plangebiet und sind als dauerhaft gesicherte bzw. zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf klassifiziert (siehe Abb. 12). Auf Grundlage des KEP 2030 ist der Großteil der bestehenden Kleingartenanlagen dauerhaft zu erhalten (KGA Oeynhausen) oder bereits dauerhaft, z. B. über einen Bebauungsplan, gesichert (KGA Kissingen und Rheingau sowie KGA Blaupunkt nördlich der Forckenbeckstr.). Lediglich ein Teilbereich nahe des Projektes „GoWest“ ist als Kleingarten mit langfristiger Nutzungsperspektive ausgewiesen. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich landeseigene Kleingartenanlagen, für die der Flächennutzungsplan Berlin langfristig eine andere Nutzung vorsieht (Bauflächen, Verkehr, Gemeinbedarf) oder Baurecht aufgrund festgesetzter Bebauungspläne besteht. Diese Flächen sollen grundsätzlich nicht vor 2030 in Anspruch genommen werden.

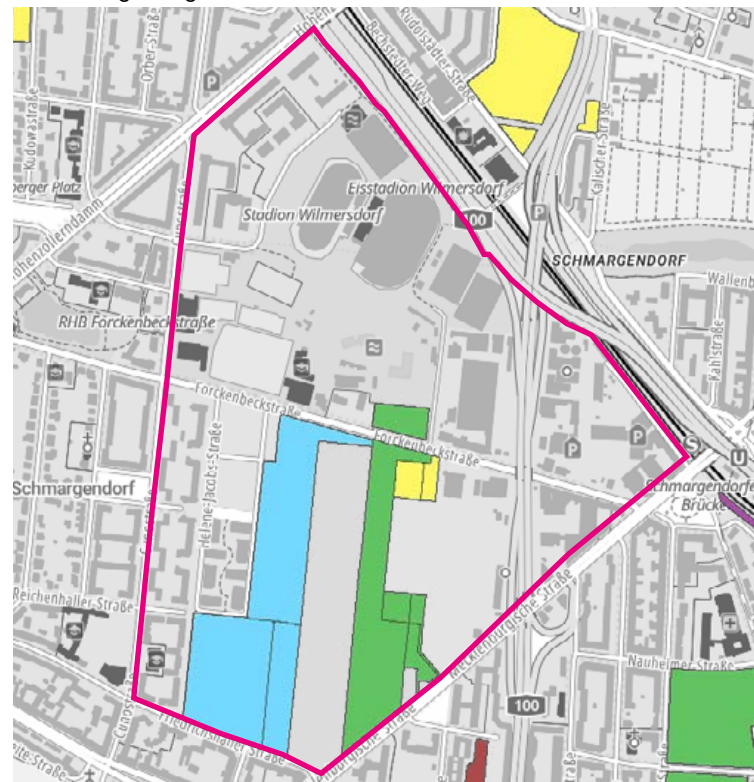
Die Teilfläche der KGA Mannheim ist nicht im KEP 2030 erfasst, die weitere Sicherung und Entwicklung der Fläche wird über einen im Mai 2023 aufgestellten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirk und der Genossenschaft als Eigentümer:in geregelt (siehe Kap. 3.2).

11 | StEP Wirtschaft 2030



- Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)
- Sonstige gewerbliche Bauflächen (FNP)
- Ver- und Entsorgungsflächen mit gewerblichem Charakter (FNP)

12 | Kleingartenentwicklungsplan 2030 - Entwicklungskategorien der KGA



- 1 dauerhaft gesichert (B-Plan)
- 2 dauerhaft zu erhalten (FNP-Darstellung)
- 3 langfristige Nutzungsperspektiven (FNP-Konflikt, Schutzfrist 2020)

2.3.3 Bezirkliche Planungen Zentren- und Einzelhandelskonzept

Für das Plangebiet sind im Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf (ZEHK) keine Zentren ausgewiesen. Auch die vom Einzelhandel geprägten Gewerbeeinheiten am Heidelberger Platz sind hier nicht aufgeführt. Die nächstgelegenen Zentren nach ZEHK Charlottenburg-Wilmersdorf sind das Ortsteilzentrum Breite Straße/Berkaer Straße sowie das Nahversorgungszentrum Rüdeshheimer Platz. Das ZEHK wurde vom Bezirk als sektorale Bereichsentwicklungsplanung (BEP) im beschlossen.

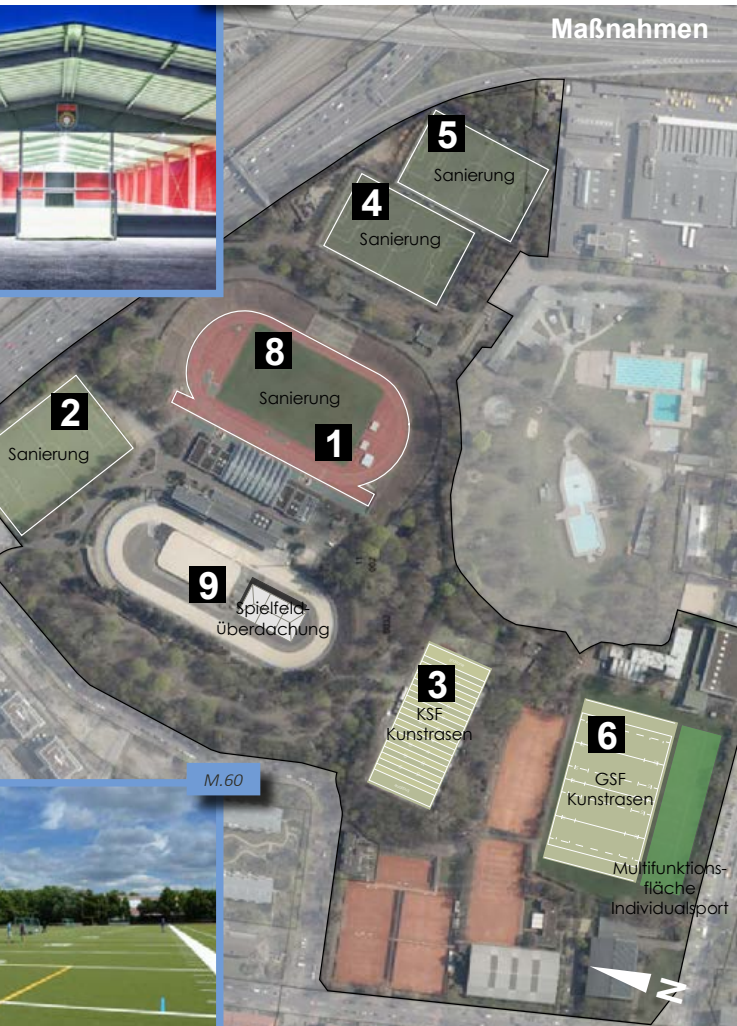
Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung

Der Entwurf für eine integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung wurde vom Sportamt im Jahr 2020 erstellt und soll nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt eine Basis für den Ausbau der bezirklichen Sportinfrastruktur und der zukunftsorientierten Ausrichtung des Sports im Bezirk bilden (siehe Abb. 13).

Die Sportanlagen nördlich der Forckenbeckstr. wurden im genannten Entwurf der Sportanlagenentwicklungsplanung als Modellprojekt identifiziert.

Aufbauend auf der Analyse der Sportflächen wurden dabei mehrere Handlungsaufforderungen formuliert (z. B. Sanierung und Reaktivierung von Sportplätzen). Auf den Sportflächen gibt es insgesamt eine hohe Nutzungsintensität. Lediglich der Kunstrasenplatz nahe des Hohenzollerndamms ist auf Grund seines schlechten baulichen Zustands untergenutzt. Daraus lässt sich schließen, dass das bestehende Angebot an Sportflächen mindestens erhalten und Sanierungspotentiale genutzt werden sollten. Hinzu kommt die Möglichkeit, für bestehende Unternutzungen bedarfsgerechte Lösungen aufzustellen (Bsp. Nicht-Nutzung des Eisstadions im Sommer). Entsprechende Ansätze wurden bereits geprüft und teilweise umgesetzt.

13 | Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung



Soziales Infrastrukturkonzept Fortschreibung 2020-2022

Mit der im Mai 2023 vorgelegten Fortschreibung des Sozialen Infrastrukturkonzeptes (SIKo) wurde unter Berücksichtigung aktueller Bevölkerungsprognosen eine Grundlage für die stadtplanerische Flächenvorsorge für öffentliche soziale und grüne Infrastruktur erstellt. Als Grundlage wird bis 2030 eine Beibehaltung der Bevölkerungsanzahl prognostiziert. Für das Plangebiet, das im Prognoseraum CW 4 und in der Bezirksregion Schmargendorf liegt, wird der Neubau einer 3-Feld-Sporthalle am Standort Fritz-Wildung-Str. 10 (Nr. 4-7) sowie die Reaktivierung von einem Großspielfeld im Stadion Wilmersdorf auf einer temporär für Gemeinschaftsunterkünfte genutzten Fläche (Nr. 4-10) in der Kategorie Planungsfläche aufgenommen. Die beiden bestehenden Kindergärten (Nr. 4-5 und Nr. 4-6) werden

ebenfalls als Planflächen dargestellt (siehe Abb. 14). Insgesamt wird für die Bezirksregion eine ausreichende Versorgung bei Kita- und Grundschulplätzen ermittelt. Defizite bestehen bei der Versorgung mit Plätzen der standortgebundenen offenen Jugendarbeit, öffentlichen Spielplätzen sowie anrechenbaren öffentlichen Grünflächen.

Bezirkliches Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf

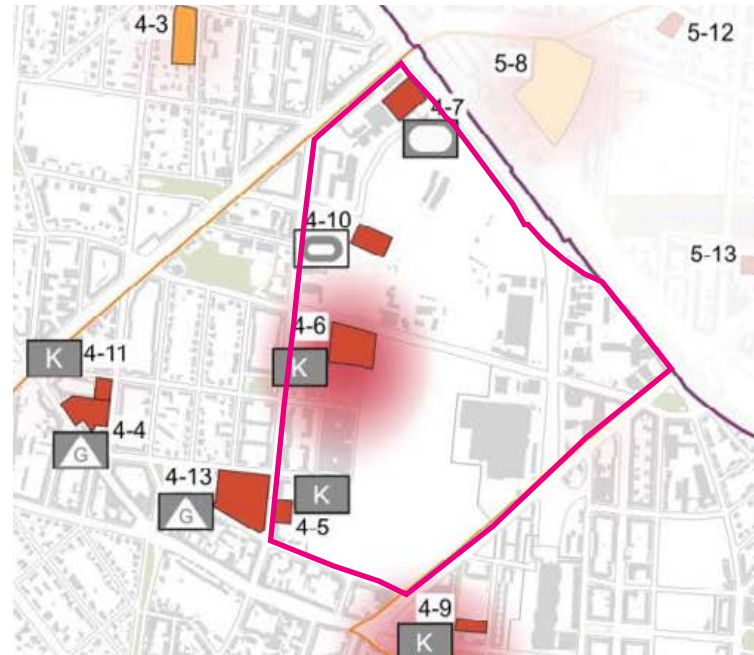
Das bezirkliche Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf (BAFOK) wurde am 12. September 2023 vom Bezirksamt als konkretisierendes städtebauliches Konzept zum Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das BAFOK ist daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Die Ziele des BAFOK sollen auch im Baugenehmigungsverfahren sowie bei allen bezirklichen Baumaßnahmen bzw. Maßnahmen im öffentlichen Raum nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

In dem Konzept werden für die Handlungsräume im Bezirk konkrete Maßnahmen bestimmt. Für das Plangebiet Forckenbeckstr. werden folgende Maßnahmevorschläge gemacht (siehe Abb. 15):

- Schwerpunkträume für Maßnahmen der Hitzeanpassung und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Vom Sportplatz zum klimaangepassten Sportpark
- Friedhöfe und Kleingartenanlagen als Klimaoasen qualifizieren
- Seenkette erfahrbar machen
- Trennwirkungen reduzieren/Barrieren abbauen
- 20 grüne Hauptwege

Im Zuge des erfolgten Beschlusses durch das Bezirksamt wurde auch aufgenommen, dass die Sportanlagen des Stadion Wilmersdorf modellhaft im Sinne der Verbesserung der Hitzeentlastung zu entwickeln sind, hierzu soll 2024 ein vertiefendes Konzept erstellt werden.

14 I Soziales Infrastrukturkonzept Fortschreibung 2020-2022



15 I Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Charlottenburg-Wilmersdorf (BAFOK)

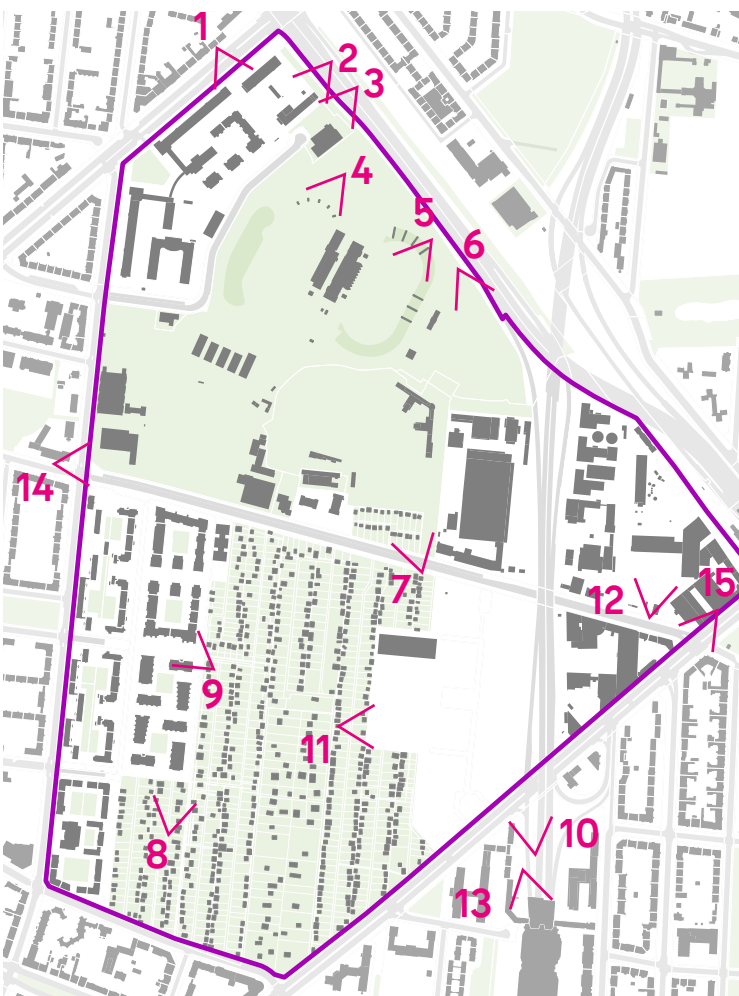


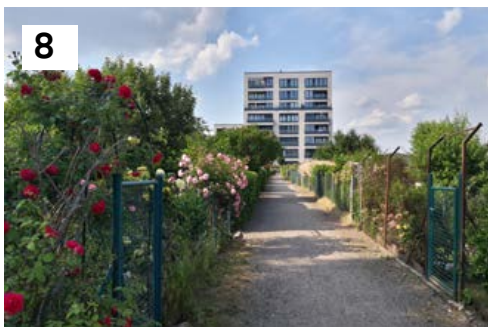
- /// Schwerpunkträume für Maßnahmen der Hitzeanpassung und Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Friedhöfe und Kleingartenanlage als Klimaoasen qualifizieren
- Erreichbarkeit von wohnungsnahem Grün verbessern
- Seenkette erfahrbar machen
- ↔ Trennwirkungen reduzieren/Barrieren abbauen
- 20 grüne Hauptwege

2.4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

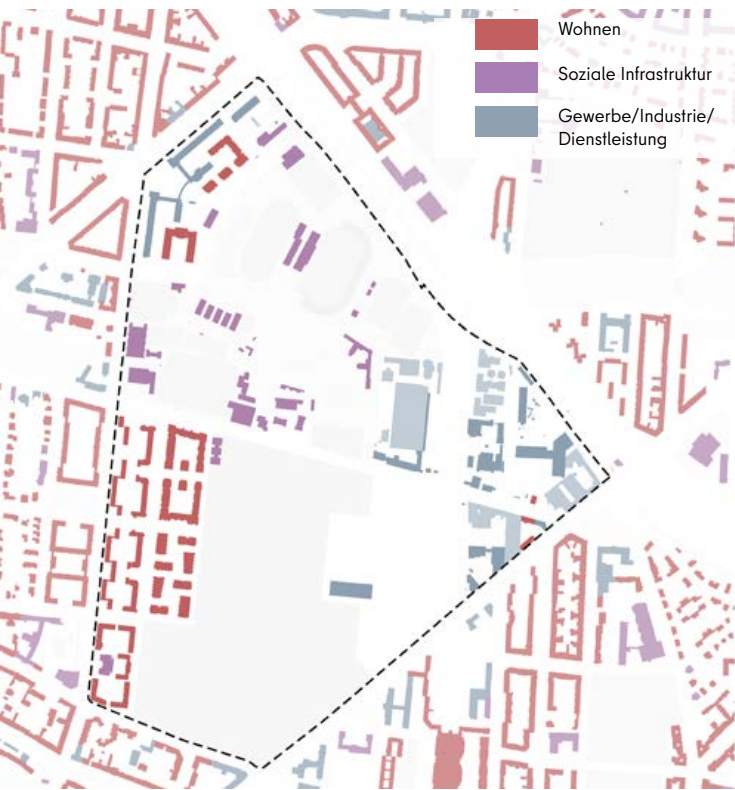
Bebauungs-/Nutzungsstruktur

Das Plangebiet weist entsprechend der unterschiedlichen Funktionsbereiche Wohnen, Gewerbe, Erholung und Sport eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Die Siedlungsstrukturen lassen sich in vier Typologien aufteilen: Entlang des Hohenzollerndamms formen Gebäudezeilen aus den 1930er Jahren ein Gebäudeensemble. Im anschließenden Stadion Wilmersdorf liegen inselartig Solitärgebäude und Sportanlagen. Dagegen bilden entlang der Cunostr. Blockstrukturen gefasste Platz- und Straßenräume aus. Im Kontrast zu den flachen Nebengebäuden der Kleingartenanlagen dominieren großmaßstäbliche Gewerbe- und Kraftwerksgebäude den östlichen Teilbereich (siehe Abb. 16). Diese Aufteilung entspricht auch der Nutzungsstruktur:





16 | Gebäude



Nördlich der Forckenbeckstr. dominieren die zahlreichen Sportflächen, die in eine öffentliche Parkanlage integriert sind und dem Gebiet auch eine überörtliche Bedeutung verleihen. Die bauliche Struktur ist auch hier entsprechend funktional angelegt. In Orientierung zum Hohenzollerndamm und dem angrenzenden S-Bahnhof sind zudem einzelne gewerbliche Nutzungen angesiedelt, auf rückwärtigen Teilflächen wurden einzelne Wohnnutzungen ergänzt. In den denkmalgeschützten Gebäuden, welche ursprünglich als Kasernen gebaut wurden, saß bis 1996 die Firma AEG. Heute werden sie als Medienzentrum (Hohenzollern-Campus) sowie für weitere Dienstleistungen genutzt. Südlich davon liegen neu errichtete Wohnbauten und eine Einrichtung zum betreuten Wohnen im Alter.

Südlich der Forckenbeckstr. dominieren insbesondere die kleingärtnerischen Nutzungen, der ehemalige Gewerbestandort der Firma Reemtsma (aktuell Baustelle für das Projekt „GoWest“) sowie die Wohnbebauung entlang der Cunostr. im angrenzenden bis 2021 errichteten Maximilians-Quartiers im städtischen Maßstab mit ca. 950 Wohneinheiten.

An der Forckenbeckstr. selbst ergibt sich lediglich von der Mecklenburgischen Straße bis zur Autobahnbrücke der Eindruck einer gefassten Bebauung, insbesondere

durch die südlich angrenzenden und die Blockkanten ausbildende Gewerbebauten. Ab der Autobahnbrücke in westliche Richtung zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Hier ist der Straßenverlauf größtenteils durch Bestandsgrün und Einzelbauten gesäumt.

Denkmalgeschützte Bauten und Anlagen finden sich im engeren Plangebiet lediglich im Teilbereich nördlich der Forckenbeckstr. wieder. Hierzu zählen die Gebäude des Erstaufnahmeheims Forckenbeck (Denkmalbereich Gesamtanlage) sowie einzelne Bauwerke im Bereich des ehemaligen Kraftwerk Wilmersdorf. Zudem sind die Gebäude am Hohenzollerndamm 150 und 151 denkmalgeschützt.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Mit der Kita an der Cunostr. und an der Forckenbeckstr. kann eine wohnortnahe Versorgung mit Kindertagesplätzen gewährleistet werden. Geschäfte für die Einzelhandelsversorgung (Discounter) liegen am Heidelberger Platz sowie am südlichen Rand am Kreuzungspunkt Mecklenburgische Straße/Wiesbadener Straße (Vollsortimenter).

Punktuell bestehen gastronomische Angebote im Stadion Wilmersdorf sowie am Heidelberger Platz und im Maximilians-Quartier.

Einrichtungen für die Gesundheitsversorgung befinden sich an der Mecklenburgischen Straße, weiterhin liegt in der Fritz-Wildung-Str. 22 die betreute Seniorenwohnanlage „KWA Stift im Hohenzollernpark“.

Als kulturelle Nutzung ist die auf dem Gelände der ehemaligen Reemtsma-Fabrik gelegene Filmschauspielschule zu nennen.

Freiraumstruktur

Die Freiraumstruktur im Plangebiet ist stark unterschiedlich. Auch hier bietet sich die Teilung des Gebietes in den Bereich nördlich und südlich der Forckenbeckstr. an, mit Ausnahme der Flächen beidseitig des Autobahnzubringers Steglitz, welche als Gewerbe- und Dienstleistungsflächen klassifiziert und teilweise vollständig versiegelt sind.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets besteht zum überwiegenden Teil aus Grün- und Freiflächen. Wesentlich prägend hierfür sind die Sportanlagen des Stadion Wilmersdorf. Hier verläuft auch der grüne Hauptweg Nr. 18 „Innerer Parkring“. Der Versiegelungsgrad liegt bei 30-40 %. Lediglich die Teilfläche am Hohenzollerndamm ist als Wohn- und Mischnutzung ausgewiesen und

hat mit 50–60 % einen deutlich höheren Versiegelungsgrad (siehe Abb. 17).

Mit Ausnahme des Sommerbades Wilmersdorf liegen im Plangebiet keine Wasserflächen. Erwähnenswert ist der in West-Ost-Richtung verlaufende Talgraben, der als Verbindung zwischen Fennsee und Hubertussee in ca. 15 m Tiefe durch das Plangebiet führt (siehe Plan 1 Situationsanalyse Nutzung, Freiraum Verkehr). Zudem befindet sich westlich des Plangebietes in der Forckenbeckstr. ein Regenrückhaltebecken.

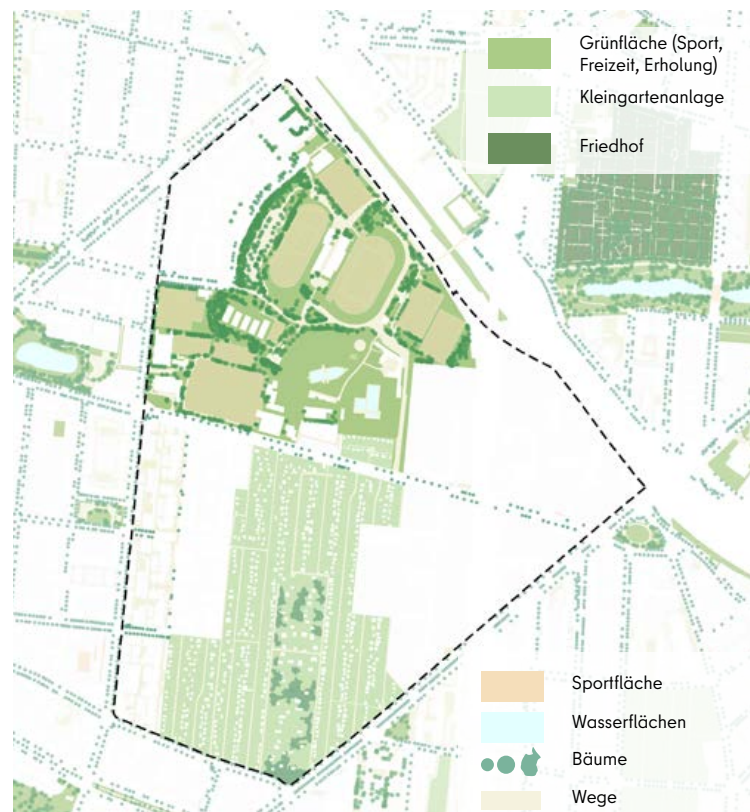
Zum Umgang des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die ca. 3,3 ha große Fläche der BAB 100, Abzweig Steglitz besonders hervorzuheben. Seit dem Jahr 2000 entwässert der genannte Autobahnabschnitt hochbelastete Abwässer ungereinigt in den Talgraben, welcher diese in den Fennsee weiterleitet. Dies belastet die sogenannte „Grünwaldseenkette“ erheblich. Eine Lösung der Problematik konnte durch bisherige Gutachten und Maßnahmen aufgrund der schwierigen Bestandssituation nicht umgesetzt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Lage der Abwasserschächte der BAB 100 (Zubringer Steglitz) kein Platz zur hinreichenden Vorfiltration vorhanden ist und aufgrund der Tiefenlage des Talgrabens von ca. 19 m keine ausreichenden Wassermengen einer Reinigung zugeführt werden können. Die Entwässerung des vorgenannten Abschnitts der BAB ist daher in zukünftigen die Autobahn betreffenden Planungsschritten unbedingt mit zu betrachten.

Klima

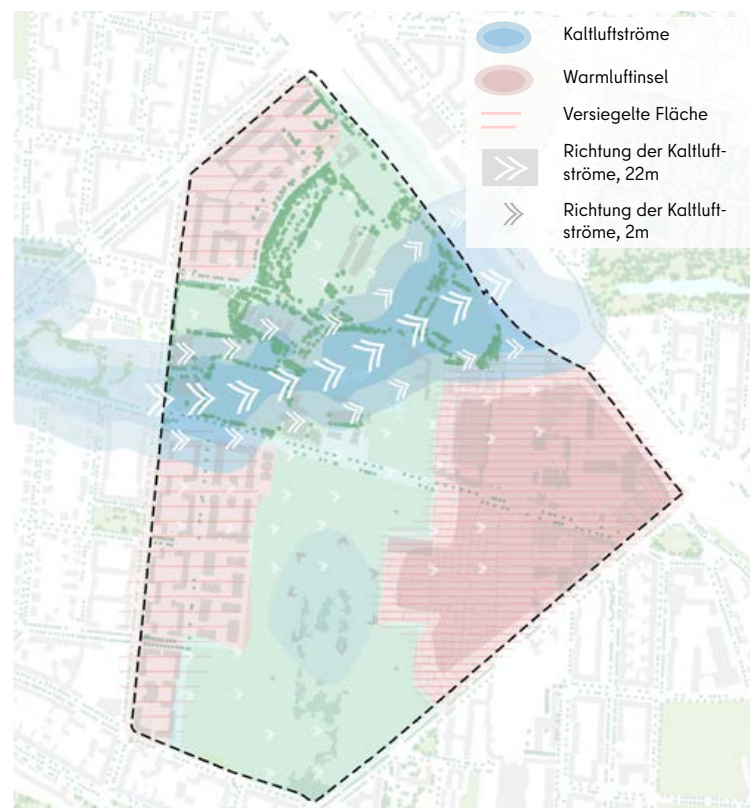
Aus den Angaben des Berliner Umweltatlas wurden klimatische Themen dargestellt (siehe Abb. 18): Entlang der Seenkette Wilmersdorf bilden sich in östliche Richtung verlaufende Windfelder und erhöhte Kaltluftvolumenströme (Höhe 22 m, Umweltatlas, 2015). Auf den Grün- und Freiflächen des Stadion Wilmersdorf und den Kleingartenflächen entwickeln sich Kaltluftströme in niedriger Höhe (2 m).

Am östlichen Randbereichen führt die vorhandene Bebauung mit teilweise hohen Versiegelungsanteilen zur Bildung von Warmluftinseln. Für den Bereich der gewerblichen Nutzungen am Heidelberger Platz besteht eine hohe bis sehr hohe Hitzebelastung. Weitere Angaben sind den Ausführungen des BAFOK (siehe Kap. 2.3.3) zu entnehmen.

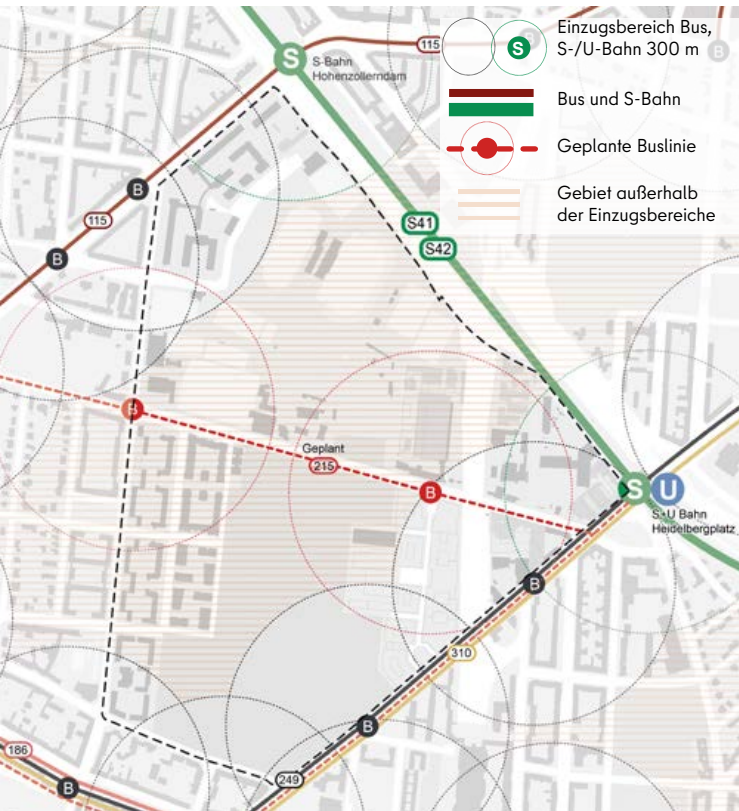
17 | Freiraum



18 | Klimaanpassung



19 | ÖPNV



2.5 Verkehr

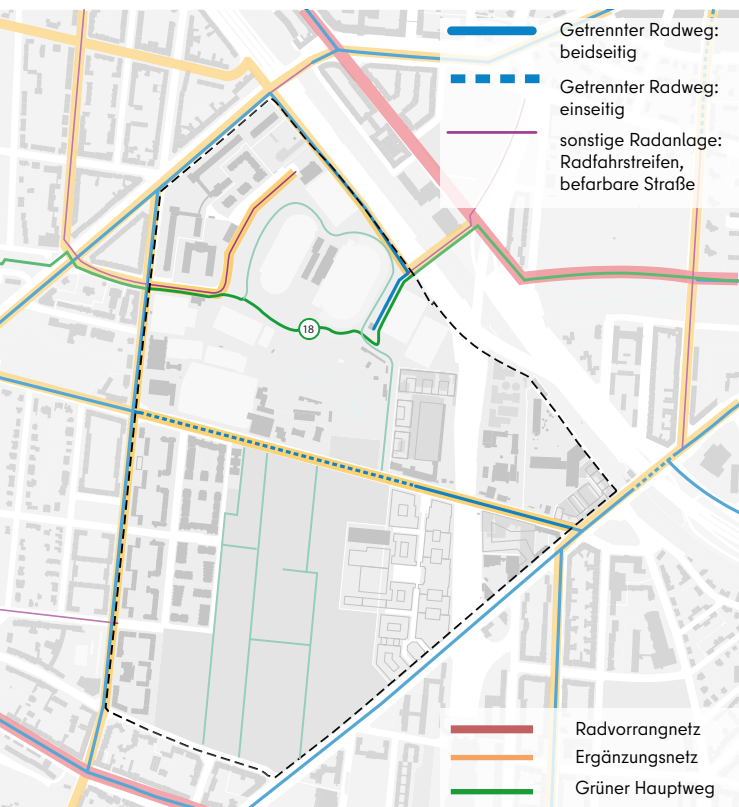
Straßennetz/ruhender Verkehr

Durch die Nähe zur Autobahn BAB 100 verfügt das Gebiet über einen sehr guten Anschluss an das übergeordnete und überregionale Straßennetz. Die nächstgelegenen Auffahrten zur Autobahn sind die Auffahrten Hohenzollerndamm, Heidelberger Platz sowie über den Abzweig Steglitz über die Mecklenburgische Straße. Zusätzlich kann die Auffahrt Detmolder Straße genutzt werden.

Weiterhin ist eine Anbindung über den Hohenzollern-damm sowohl Richtung Kurfürstendamm und Stadtmit-te gegeben, gleichzeitig kann hierüber der Grunewald und der Bezirk Steglitz-Zehlendorf gut erreicht werden. Die Mecklenburgische Straße ist zudem eine wichtige Verbindung zum Ortsteilzentrum Breite Straße/Berkaer Straße. Die Forckenbeckstraße fungiert als Erschlie-ßungsachse in Ost-West Richtung sowie für den inneren Teil des Plangebietes. Der Straßenraum soll perspekti-visch umgestaltet werden (siehe auch Kap. 3.5.4). Auf-grund der topographisch erhöhten Lage der südlich an-grenzenden Kleingartenanlagen können diese nur über die Friedrichshaller Straße bzw. Mecklenburgische Stra-ße für den motorisierten Verkehr erschlossen werden.

Im Plangebiet verteilen sich nutzungsbezogene Stell-platzangebote auf den jeweiligen Grundstücken. Für neuere Wohnprojekte erfolgt eine Unterbringung in Tiefgaragen, dies ist auch für das Gewerbeprojekt „GoWest“ vorgesehen. Im gesamten Straßenraum sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden. Für das Stadion Wilmersdorf können Parkmöglichkeiten nördlich der BAB 100 am Hohen Bogen (Rudolstädter Str.) sowie am Stadtbad Wilmersdorf II an der Fritz-Wildung-Straße genutzt werden.

20 | Fuß- und Radverkehr



ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die S-Bahnhöfe Heidelberger Platz und Hohenzollerndamm an das S-Bahnnetz mit den Linien S41, S42 (Ringbahn) und S45, S46 ange-bunden. Am Heidelberger Platz ist zusätzlich ein U-Bahnhof der Linie U3. Zudem fahren um das Gebiet herum die Buslinien 249, 310, 115 und N10 (siehe Abb. 19). Die Linie 310 wurde nach Angaben der BVG aufgrund von Ka-pazitätsengpässen beim Personal temporär eingestell-t. Es bestehen durch die BVG Planungen, den Betrieb der Linie 215 aufzunehmen. Die Linie 215 soll die

bestehenden Erschließungslücken des öffentlichen Verkehrs entlang der Forckenbeckstr. schließen und dann vom S+U-Bahnhof Heidelberger Platz durch die Forckenbeckstr., den Hohenzollerndamm, Berkaer Str., Breite Str. und über die Mecklenburgische Str. eine Runde zurück über S+U Heidelberger Platz und dann als Verstärker der Linie 249 zum Bf. Zoologischer Garten fahren. Hierzu werden in der Forckenbeckstr. (Höhe Cunostr. sowie im Bereich Bauvorhaben „GoWest“) zwei neue Haltestellen geschaffen.

Rad-/Fußwegenetz

Radverkehr

Der Radverkehrsplan stellt die übergeordneten Radwegeverbindungen in der Stadt dar. Entlang dieser Verbindungen soll das stadtweite Radverkehrsnetz entsprechend den Zielen des Berliner Mobilitätsgesetzes bis 2030 ausgebaut werden, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität zu ermöglichen. Entsprechende Priorisierungen sind im Netzplan Radverkehrsnetz Berlin als Radvorrang- und Ergänzungsnetz dargestellt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausbaustandards und baulichen Dimensionen. Innerhalb des Plangebietes werden keine Straßenzüge dem Radvorrangnetz zugewiesen. In räumlicher Nähe, aber außerhalb des Plangebietes, sind die Davoser Straße, die Rudolstädter Straße und die Breite Straße als Radvorrangnetz ausgewiesen. Im Plangebiet sind mehrere Straßen als Teil des Ergänzungsnetzes dargestellt. In diesem Ergänzungsnetz sollen die Radverbindungen im Regelfall mit einer Breite von 2,30 m (im Ausnahmefall 2 m) hergestellt werden. In das Ergänzungsnetz aufgenommen wurden die Forckenbeckstr., die Cunostr., die Fritz-Wildung-Straße, die Landecker Straße, sowie Teile des Hohenzollerndamms, der Mecklenburgischen Straße und die Radwegeverbindung vom Hohenzollerndamm über den Hohen Bogen zur Rudolstädter Straße (siehe Abb. 20).

Der Radverkehr ist insbesondere auf der Forckenbeckstraße zu verbessern, da ein Radweg nur in Teilen auf der nördlichen Seite und nicht in ausreichender Breite besteht. Auf der südlichen Straßenseite im Bereich der Kleingärten besteht kein Radweg, sodass der Radverkehr auf die Fahrbahn ausweichen muss, was aufgrund der zugelassenen Geschwindigkeit von 50 km/h für den Kraftfahrzeugverkehr die Verkehrssicherheit einschränkt. In der Cunostr. ist zwar ein nicht benutzungspflichtiger

Radweg auf dem Gehweg hergestellt, jedoch ist hier der bauliche Zustand sowie die Breite des Radwegs zu bemängeln. Als Straße des Nebennetzes ist die Cunostr. als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Laut Radverkehrsplan wird die Ausweisung von Nebenstraßen als Fahrradstraßen angestrebt, so dass eine Ertüchtigung der bestehenden Radverkehrsanlagen zukünftig nicht zu erwarten ist. Hier böte sich Potenzial für die Erweiterung der Gehbahnen oder Flächenentsiegelung.

Weder auf der Fritz-Wildung-Straße noch auf der Landecker Straße sind Radwege in entsprechender Breite hergestellt. Zwar ist hier ebenfalls eine Tempo-30-Zone eingerichtet, die Landecker Straße ist jedoch aufgrund des dort vorhandenen Kopfsteinpflasters für Radfahrende wenig attraktiv.

Weiterhin stellt das Hauptwegenetz im Stadion Wilmersdorf wichtige Radverbindungen dar, separat ausgewiesene Radwege bestehen nicht. Die Wegeverbindungen sind für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

Fußwegenetz

Im Plangebiet besteht ein differenziertes kleinteiliges öffentlich nutzbares Wegenetz, dass neben den Gehwegen der Straßen und den Wegen innerhalb des Stadion Wilmersdorf insbesondere im südlichen Plangebiet die Erschließungswege der Kleingartenanlagen südlich der Forckenbeckstraße umfasst. Defizite bei der Durchwegung bestehen jedoch aufgrund der Sportanlagen am südöstlichen Rand des Stadion Wilmersdorf und im Bereich der ehem. Zigarettenfabrik. Hier sind jedoch im Zuge der Gewerbeentwicklung ergänzende Wegeverbindungen geplant.

Für das Wegenetz besteht ein Bedarf für eine bessere Verbindung und Ergänzung (z. B. Verlängerung Dahlienweg).

2.6 Umweltbelastungen

Immissionen

Das Plangebiet ist mit der Lage direkt an der BAB 100 insbesondere am nordöstlichen Rand hohen Lärm- und Schadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs ausgesetzt. Weiterhin ist der strategischen Lärmkarte eine besondere Belastung entlang der großen Verkehrsachsen Mecklenburgische Straße und Hohenzollerndamm zu entnehmen. Insbesondere das Gewerbegebiet am Heidelberger Platz ist einer hohen Belastung ausgesetzt, da es in geringem Abstand von Hauptverkehrsachsen umgeben ist. Die Lärmbelastung setzt sich auch in Teilen der Bereiche der Sportanlagen fort.

Der Lärmaktionsplan 2019–2023 identifiziert neue Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2022 stellt direkt an der BAB 100 und an den Hauptverkehrsstraßen Hohenzollerndamm und Mecklenburgische Straße Lärmpegel bis 70 dB(A) dar. Im inneren des Plangebietes werden 50 bis 60 dB(A) erreicht. Für die Wohnbebauung an der Cunostraße werden niedrige Werte unter 50 dB(A) ausgewiesen.

Im Lärmaktionsplan sind für den Abschnitt der Bundesautobahn keine Maßnahmen vorgesehen. Lärminderungsmaßnahmen sind im Allgemeinen durch Optimierung von Fahrbahnoberflächen, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie Gestaltung der Straßenraumaufteilung und Förderung lärmarmen Mobilitäten möglich.

Ruhige Teilbereiche finden sich im Plangebiet vor allem südlich der Forckenbeckstr. im Bereich der Kleingartenanlagen und dort, wo die Bebauung einen Lärmschutzriegel bildet. Wohnnutzungen sind nicht von den Emissionen des Verkehr- und Anlagenlärms betroffen. Insgesamt wird durch die bestehende und auch in der Planung zu berücksichtigende abgestufte Nutzungsstruktur von keinen relevanten Lärmkonflikten ausgegangen.

In dem aktuellen Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) wurde der momentane Grad der Luftverschmutzung und die dazu führenden Schadstoff-

quellen analysiert. Dafür wurden alle Grenzwertüberschreitungen, ihre Ursachen und die Wirkungen der bisherigen Maßnahmen ausgewertet. Innerhalb der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ werden die Straßen im Plangebiet sowie die Zufahrten zur BAB 100 als „gering belastet“ eingestuft (Trend-Szenario 2020, Gesamtindex der Luftbelastung aus NO₂).

Bodenbelastungen-Altlasten

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Gaswerk liegt nach Angaben des Bodenbelastungskatasters (Altlastenverzeichnis) für den ca. 38 ha großen Bereich zwischen Forckenbeckstr., Cunostr. und Hohenzollerndamm eine Bodenbelastung vor. Weiterhin führten auch die historischen Gewerbeansiedlungen im östlich gelegenen Teilbereich sowie Deponienutzungen zu erhöhten Bodenbelastungen.

Die nördlichen zwischen Hohenzollerndamm und Fritz-Wildung-Str. sowie südlich des Sommerbades gelegenen Teilflächen des ehem. Gaswerkes wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen von Altlastenverdacht befreit. Die südlich der Forckenbeckstraße gelegenen Wohn- und Kleingartennutzungen sind nicht von den Bodenbelastungen betroffen.

2.7 Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur der Flächen stellt sich wie folgt dar:

Flächen im Eigentum des Landes Berlin sind das Stadion Wilmersdorf mit Flächen der Vereine und Grünflächen. Ausgenommen sind das Stadtbad Wilmersdorf II und das Sommerbad Wilmersdorf inkl. der Zufahrt von der Forckenbeckstr., diese Flächen befinden sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe. Südlich der Forckenbeckstr. befinden sich die Flächen der Kleingartenkolonie Oeynhausens und Friedrichshall (im Bereich des B-Plan IX - 123) sowie die Flächen der Kleingartenkolonien Kissingen und Alt-Rheingau im Landeseigentum.

Die Flächen der Geflüchtetenunterkünfte an der Forckenbeckstr. 16 bis 17 und der Fritz-Wildung-Straße 20A liegen im bezirklichen Fachvermögen „Soziales“. Die

MUF in der Fritz-Wildung-Straße 20B befindet sich im Eigentum der SILP (Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin).

Die übrigen Flächen liegen im Eigentum von Berliner Landesgesellschaften (BSR Standort Forckenbeckstr.) oder sind Privateigentum.

Das Straßennetz liegt im Wesentlichen in der Hand des Landes Berlins, Ausnahmen sind die Flächen des BAB 100 Abzweig Steglitz (Bund) sowie die Falkensteiner Straße (am BSR-Standort).

2.8 Projekte in Planung

Gewerbequartier „GoWest“

Auf dem ca. 7,4 ha großen Areal der 1956 errichteten und 2012 geschlossenen Zigarettenfabrik soll ein modernes urbanes Gewerbequartier mit insgesamt ca. 200.000 m² Geschossfläche entstehen. Die sechs- bis siebengeschossige gewerbliche Nutzungsstruktur sieht Hofstrukturen vor und umfasst neben ca. 70 % Büro- und Dienstleistungsflächen Räume für Produktion, Handwerk und Betriebsgründungen, Beherbergung, Gastronomie und Bildung sowie eine Kita. Am nordwestlichen Teil wird ein Rechenzentrum errichtet. Ein am südwestlichen Rand gelegenes bestehendes Verwaltungsgebäude sowie der an dem Autobahnzubringer gelegene Schornstein wird in die Neuplanung integriert.

Planungsrechtliche Grundlage bildet der sich gegenwärtig im Verfahren befindende B-Plan IX - 53-3 sowie ein in diesem Zusammenhang abzuschließender städtebauliche Vertrag (siehe Kap. 2.3.1). Neben einer maximalen GFZ von 2,75 für das gesamte Plangebiet wird eine Lärmkontingentierung sowie der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel geregelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über Tiefgaragenzufahrten an der Mecklenburgischen Straße und an der Forckenbeckstraße. In drei Untergeschossen werden ca. 1.850 Lkw-/Pkw-Stellplätze, Anlieferzonen, Technikflächen sowie ca. 2.000 Fahrradstellplätze angeordnet. Durch die Hofstrukturen wird eine autofreie mittige Gasse mit einem zentralen Platz ausgebildet. Im Entwurf des städtebaulichen Vertrags ist derzeit eine Nord-Süd-Durchwegung für Fuß- und Radverkehr festgehalten.

Die Umsetzung soll in drei Bauabschnitten bis 2028 erfolgen.

Bürohaus Mecklenburgische Str./ Heidelberger Platz

Für die nördliche Randbebauung am Heidelberger Platz ist eine städtebauliche Aufwertung und Verdichtung vorgesehen. Für die von neun bis fünf Geschosse abgestufte Bebauung ist eine Büronutzung geplant, im Erdgeschoss soll weiterhin ein Lebensmitteldiscounter integriert werden. Die planungsrechtliche Grundlage wird durch den B-Plan 4 - 76 (im Verfahren) geschaffen. Das Planverfahren ruht derzeit aufgrund von Abstimmungsbedarf zur Nutzung von angrenzenden Flächen.

Forckenbeckstr. 9-13

Das ca. 3,3 ha große Gewerbeareal wurde ehemals durch die Firma Bosch bzw. Blaupunkt genutzt. Gegenwärtig wird die zentrale Halle für Logistikunternehmen und die angrenzenden Verwaltungsgebäude für Dienstleistungen genutzt. Bei einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Fläche ist entsprechend des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) der Senatsverwaltung und der bezirklichen Planungsziele eine produktionsbezogene Nutzungsstruktur vorzusehen.

Forckenbeckstr. 90-95/ Mecklenburgische Straße 27

Für die genannten Grundstücke wird die Entwicklung eines Bürogebäudes mit gewerblichem Anteil und einer Tiefgarage geplant. Gegenwärtig wird die Fläche bereits durch einen Lebensmittelhandel sowie ein Autohaus und weitere kleinteilige Firmen gewerblich genutzt. Im Gebäude an der Mecklenburgischen Straße befinden sich diverse (tier-) medizinische Nutzungen. Ein Entwurf sollte sich in seiner Dimensionierung weitestgehend an der Umgebungsbebauung orientieren und die Straßenrandbebauung aufgreifen.

2.9 Umstrukturierungspotenziale

Für das Plangebiet bestehen umfassende Umstrukturierungspotenziale, die sich insbesondere für die drei ausgewählten Teilbereiche A, B und C ergeben. Hierfür werden im weiteren Verlauf des Rahmenplanes Entwicklungsvarianten vorgestellt. Weiterhin liegen zwischen Heidelberger Platz und der BAB 100 Abzweig Steglitz diverse gewerbliche Potenzialflächen, wie das laufende Projekt „GoWest“ sowie begonnene Planungen und Flächen mit Umstrukturierungsmöglichkeiten.

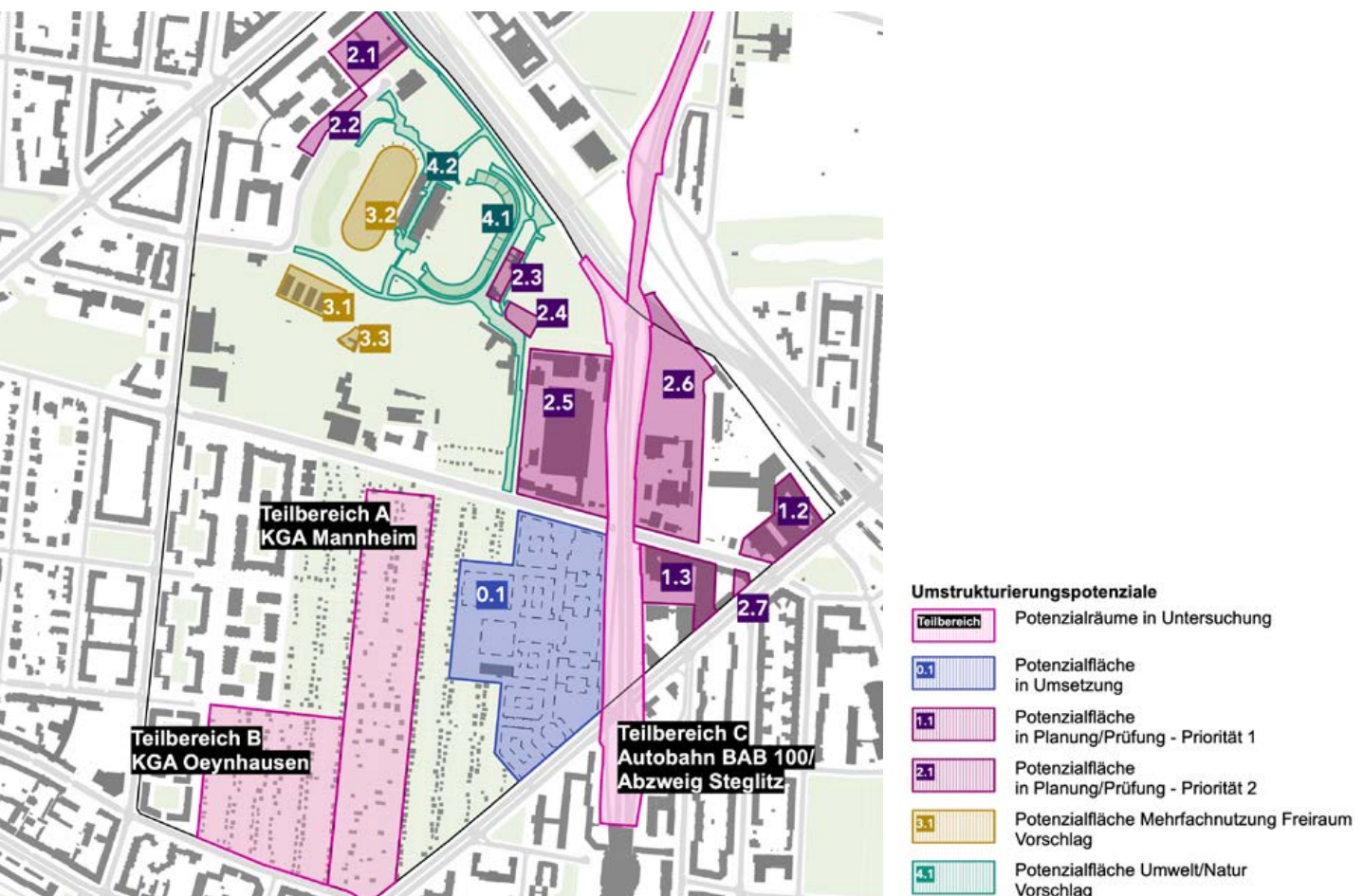
Eine Übersicht der zu untersuchenden Potenziale sind der folgenden Tabelle und der Abb. 21 zu entnehmen.

Im und am Rand des Stadion Wilmersdorf werden zudem kleinteilige Potenzialflächen verortet. Diese Flächen können wesentlich zur Stärkung der Sport- und

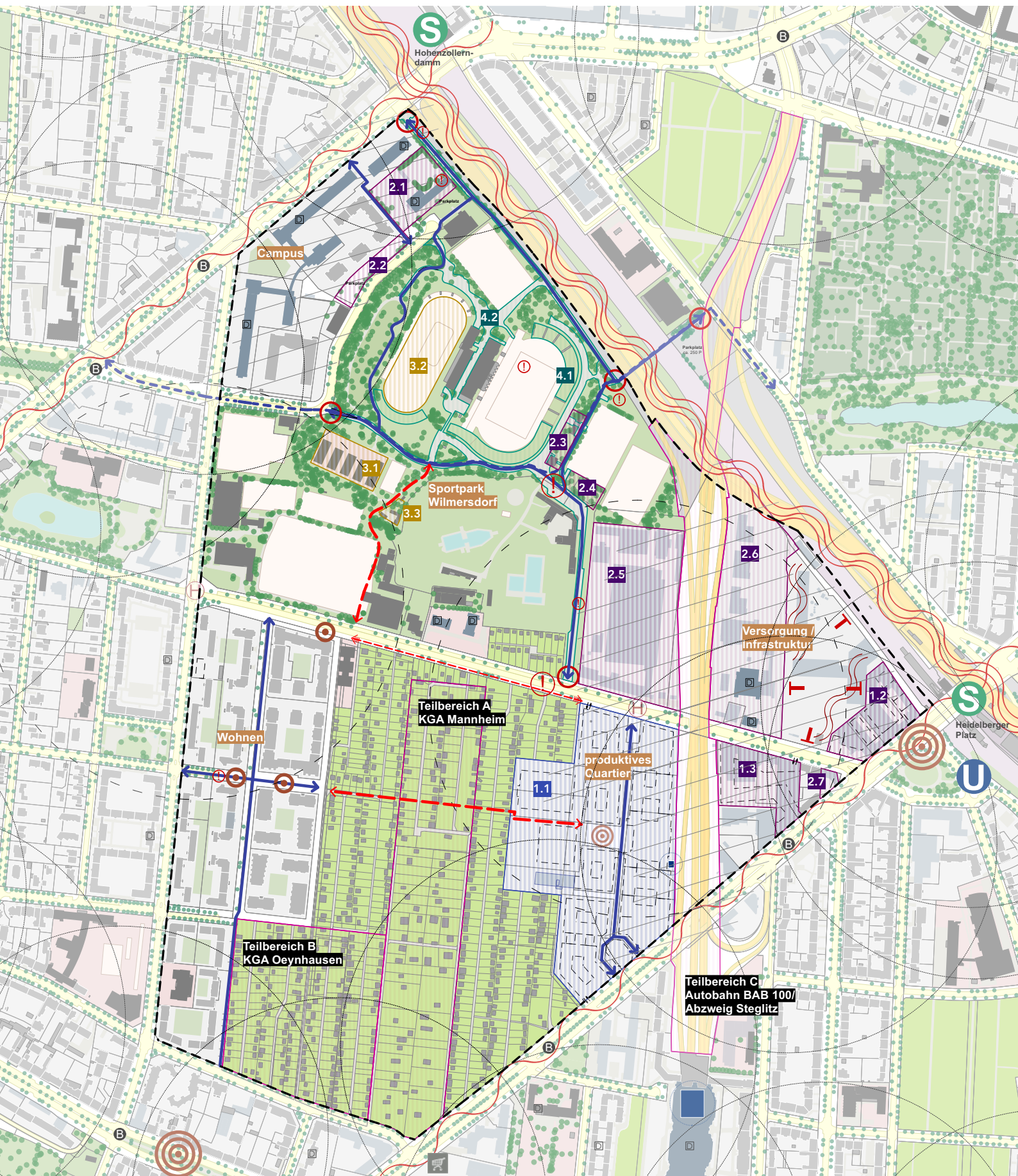
Freizeitfunktion beitragen. Die Potenziale beziehen sich auf bauliche Entwicklung (z. B. Neubau Vereinsheim) sowie Maßnahmen im Freiraum (z. B. Reaktivierung des Sportfeldes). Weiterhin wurden bereits untersuchte Maßnahmen im Bereich Umwelt/Natur (z. B. Entsiegelung von Wegeflächen, Renaturierung) aufgenommen.

In der Gesamtansicht wird deutlich, dass sich für mehr als die Hälfte des Plangebietes eine potenzielle Umwandlung bzw. Weiterentwicklung anbietet. Hierbei ist der für die meisten Flächen langfristig anzusetzende Zeithorizont zu berücksichtigen. Damit bieten sich entsprechend der bisherigen Historie des Plangebietes für den Stadtraum Forckenbeckstr. weitere Transformationsprozesse an.

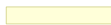




21 | Umstrukturierungspotenziale gesamt






Kategorie	Nr.	Projekte/Planungsüberlegungen
Teilbereich A: KGA Mannheim	A	Erhalt und Entwicklung KGA/Wohngebiet/Wegenetz
Teilbereich B: KGA Oeynhausen	B	Erhalt und Entwicklung KGA/Freiraum/Wegenetz
Teilbereich C: Autobahn BAB 100/ Abzweig Steglitz	C	Erhalt und Entwicklung Verkehrsflächen/Freiraum
Potenzialfläche in Umsetzung	1.1	Gewerbequartier „GoWest“
Potenzialfläche in Planung/Prüfung - Priorität 1	1.2	Bürohaus Mecklenburgische Str./Heidelberger Platz
	1.3	Gewerbeentwicklung Forckenbeckstr. 90-95/ Mecklenburgische Straße 27
Potenzialfläche in Planung/Prüfung - Priorität 2	2.1	Neubau Sportanlagen Fritz-Wildung-Str. 10
	2.2	Nutzungskonzeptes Fritz-Wildung-Str. 20a/20b
	2.3	Neubau Vereinsheim
	2.4	Nutzungskonzepte Vorbereich Sommerbad Wilmersdorf
	2.5	Gewerbeentwicklung Forckenbeckstr. 9-13
	2.6	Nutzungskonzept Standorte BSR/Vattenfall
	2.7	Nachverdichtung
Potenzialfläche Mehrfachnutzung Freiraum/ Vorschlag	3.1	Reaktivierung eines Sportfeldes
	3.2	Mehrfachnutzung Eissportanlage
	3.3	Nutzungskonzept Vereinsheim/Freiraum
Potenzialfläche Umwelt/Natur Vorschlag	4.1	Renaturierung, Aufwertungsmaßnahmen im Stadion Wilmersdorf
	4.2	Entsiegelung von Wegeflächen, Renaturierung im Stadion Wilmersdorf













Verkehr

-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrslärm/Barrierewirkung
-  Gewerbelärm
-  S-Bahn/U-Bahn/Bus Einzugsbereich Haltestelle 300m
-  Bushaltestelle/Planung









Umstrukturierungspotenzial

-  Potenzialräume in Untersuchung
-  Potenzialfläche in Umsetzung
-  Potenzialfläche in Planung/Prüfung

Freiraum

-  Baumbestand
-  öffentliche Parkanlagen Bestand/
Kleingartenanlage Bestand
-  Hauptwegeverbindung
-  wichtige Wegeverbindung/
Aufwertungsbereich Entréebereich
-  fehlende Wegeverbindung
-  unzureichende Wegeverbindung
-  geringe/hohe Gestaltungsdefizite
-  hoher Versiegelungsgrad/
Hitzeinseleffekt
-  Potenzialfläche Mehrfachnutzung Freiraum
Vorschlag
-  Potenzialfläche Umwelt/Natur
Vorschlag

Städtebau

-  Höhendominante Bestand
-  prägende Baustruktur/Baudenkmal
-  Entwicklungseinschränkung aufgrund
Flächenknappheit
-  Aufenthaltsbereich
mit geringer/hoher Frequentierung
-  Planung Gebäude/Tiefgaragenzufahrt
-  Schule/Kindergarten
-  Gemeinschaftsunterkunft/
Seniorenwohnanlage
-  Spielplatz/Sportplatz/Sportanlage

2.10 Zusammenfassung der Herausforderungen und Potenziale

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Auswertung der vorhandenen Planunterlagen sind in der Karte Herausforderungen und Potenziale zusammengeführt (siehe Abb. 22). Die im Plangebiet bestehenden umfangreichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Herausforderungen und Potenziale wurden bereits im Kap. 2 benannt.

Als grundsätzliche Herausforderung ist der Umgang mit den umgebenden Hauptverkehrsstrassen, insbesondere die in Tieflage verlaufende Stadtautobahn sowie der in Hochlage das Gebiet in Nord-Südrichtung trennende Abzweig Steglitz der BAB 100, stellen für das Plangebiet deutliche Barrieren und Lärmquellen dar, zu benennen. Durch die angrenzenden lärmrobusten Gewerbeflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen werden keine Lärmkonflikte verursacht. Dagegen bedürfen westlich der Eisbahn gelegene Wohnnutzungen einer besonderen Rücksichtnahme gegenüber Schallemissionen. Diese Vorgaben gilt es bei der weiteren Erstellung der Rahmenplanung zu beachten.

Als weitere gewichtige Herausforderung wird der Ergänzungsdarf der bestehenden Hauptwegeverbindungen insbesondere im Bereich der Verlängerung des Dahlienweges (Anbindung Wohnquartiere an das Vorhaben „GoWest“) und einer zusätzlichen Verbindung des Stadion Wilmersdorf an die Forckenbeckstr. festgestellt. Für einige Bereiche dieser Wegeverbindungen wurden geringe (z. B. Eingangsbereich Hohenzollerndamm zum Stadion Wilmersdorf) bzw. hohe Gestaltungsbedarfe (z. B. Zugang Forckenbeckstr. zum Sommerbad/Stadion Wilmersdorf) ermittelt. Die Defizite beziehen sich u. a. auf fehlende Wegeeinfassungen, übermäßige Versiegelung, schlechter Zustand der Wege und unzureichendes Wegeleitsystem an den Eingangsbereichen.

In den folgenden Ausführungen werden in einem gesamtheitlichen Entwicklungskonzept entsprechende Vorschläge und Maßnahmen für die angesprochenen Themen vorgestellt.

3. Entwicklungskonzept

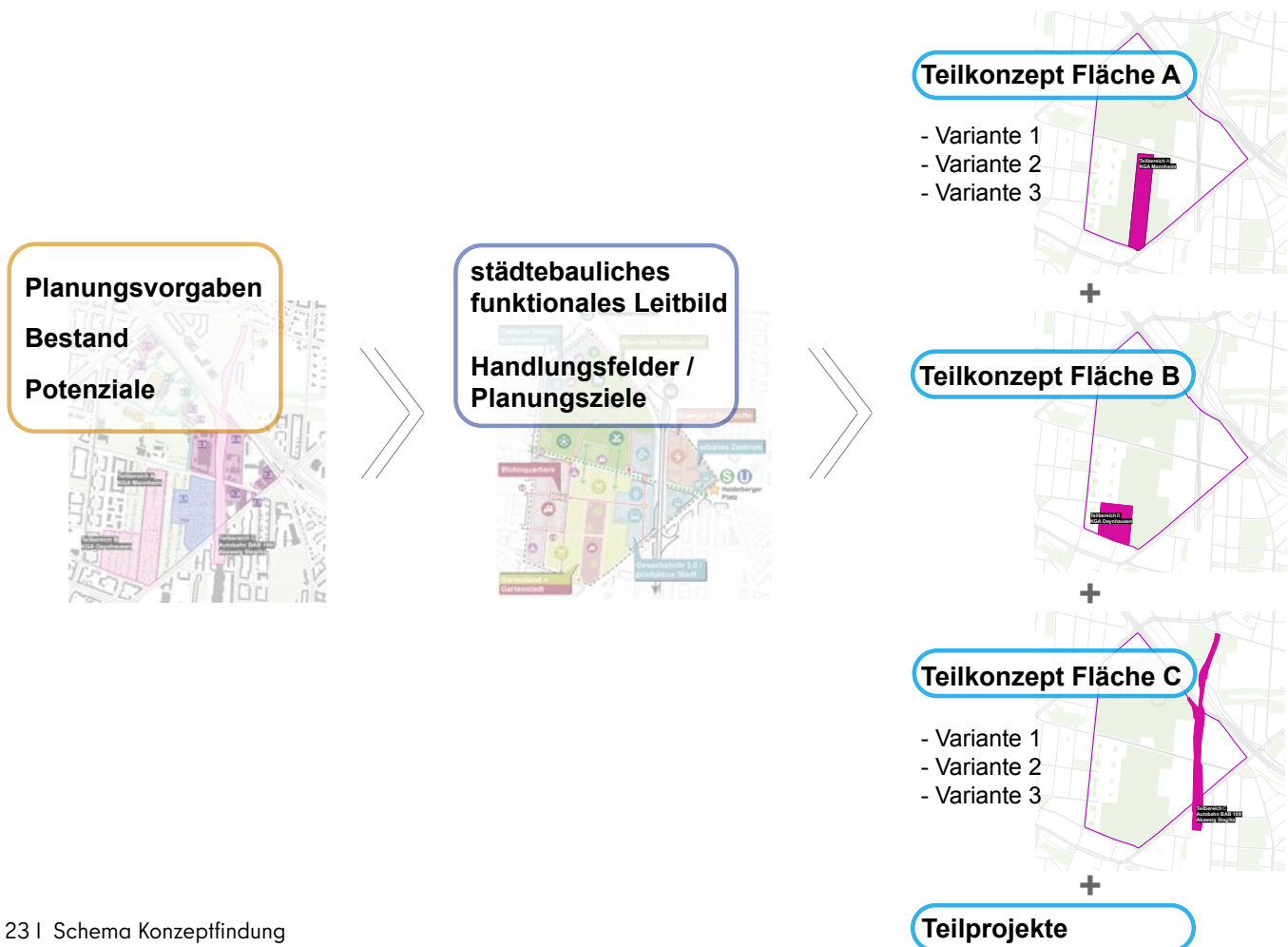
3.1 Leitbild/Entwicklungsszenarien

In dem vorliegenden Rahmenplan wurden die bestehenden Planungsvorgaben und die Bestandssituation ausgewertet und analysiert. Durch die Zusammenführung einzelner Teilprojekte können so räumliche und funktionale Zusammenhänge sowie mögliche zeitliche Abfolgen erkennbar gemacht werden. Der aufgezeigte Umfang an Potenzialflächen und die Verknüpfung von Einzelprojekten bedarf einer zusammenhängenden und langfristigen Entwicklungskonzeption für den Stadtraum Forckenbeckstraße.

Entsprechend wird in einem nächsten Arbeitsschritt ein übergeordnetes städtebauliches funktionales Leitbild erstellt und vier relevante Handlungsfelder mit Planungszielen erarbeitet (siehe Abb. 23). Durch dieses

Leitbild sollen bei dem urbanen Transformationsprozess zu einem vielfältigen Stadtraum die Kriterien für eine klimaangepasste Gesamtstruktur im Sinne eines „blau-grünen Stadtumbaus“ gesichert werden.

Eine vertiefende Betrachtung wird für die Teilbereiche A „KGA Mannheim“, B „KGA Oeynhaus“ sowie C „Autobahn BAB 100/Abzweig Steglitz“ vorgenommen und mehrere Varianten der Entwicklung untersucht. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse die Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung differenziert zu betrachten sind und inhaltlich wie auch zeitlich unabhängig voneinander erfolgen werden. So liegt die Variantenentscheidung für den Teilbereich A bei der Genossenschaft



23 | Schema Konzeptfindung

Mannheim e. G.; Grundlage hierfür ist ein mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgestimmter städtebaulicher Vertrag. Hingegen befindet sich die Teilfläche B im Eigentum des Landes Berlin, so dass die Optionen der weiteren Entwicklung durch das Land Berlin zu steuern sind. Bei der Teilfläche C, die die Autobahnfläche umfasst, liegt die Variantenentscheidung maßgeblich beim Bund bzw. der Autobahn GmbH sowie der Berliner Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt.

Für Teilprojekte, die insbesondere landeseigene Sport- und Verkehrsflächen betreffen, kann der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf auf Grundlage weiterer vertiefter Planungen handeln (z. B. Straßenraumgestaltung Forckenbeckstr., Wegekonzept Stadion Wilmersdorf, Reaktivierung von Sportfeldern). Sofern Bebauungsplanverfahren erforderlich sind und städtebauliche Verträge Regelungsmöglichkeiten bieten, liegen auch hier Einflussmöglichkeiten auf Entwicklungen auf Privatgrundstücken vor (z. B. laufende Bebauungsplanverfahren).

Aufgrund der besonderen Potenziale für eine attraktive und klimagerechte Freiraumentwicklung werden für den Teilbereich C (Exkurs: Freiraumtypologien Stadtstraße/Promenade, siehe Kap. 3.4.3) und das Stadion Wilmersdorf (Exkurs: Freiraumtypologien Sportpark, siehe Kap. 3.5.3) vertiefende landschaftsplanerische Entwurfsansätze aufgezeigt.

Wie bereits erwähnt, ist die Umsetzung der Teilbereiche unabhängig voneinander zu betrachten. Um jedoch im Rahmen der Gesamtentwicklung im Plangebiet Konstellationen zu überprüfen, wurden folgende drei Entwicklungsszenarien erstellt:

- Bei dem untersuchten Szenario **„Bestandsorientierte Nutzung“** wurden nur einzelne Teilprojekte im Bereich des Stadion Wilmersdorf sowie eine Spielplatzplanung im Teilbereich B umgesetzt. Die Eingriffe sind entsprechend minimiert.
- Dagegen sieht das Szenario **„Maximale bauliche Nutzung“** die vollständige Umsetzung von Einzelprojekten und eine maximale bauliche Entwicklung im Teilbereich A sowie eine teilweise Umnutzung der Autobahnfläche im Teilbereich C vor.
- In der **„Vorzugsvariante“** erfolgt eine differenzierte Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes sowie von Einzelprojekten und Maßnahmen in den Teilbereichen A und B (siehe Kap. 3.6.3).

In einem Nutzungskonzept sowie einem Strukturkonzept werden als wichtiger Bestandteil des Rahmenplans das städtebauliche Grundgerüst für den zukünftigen Stadtraum Forckenbeckstr. definiert und besondere Zukunftsorte herausgestellt.

3.1.1 Handlungsfelder

Die im Folgenden dargestellten vier Handlungsfelder umfassen die für die Entwicklung des Plangebietes wesentlichen Themen „I Sport- und Freizeitpark“, „II Urbane Nutzungsmischung“, „III Mobilität und Infrastruktur“ sowie „IV Soziale Infrastruktur“.

Zu dem jeweiligen Handlungsfeld wird ein übergeordnetes Entwicklungsziel sowie mehrere verortbare Planungsziele aufgeführt. Damit wird ein Rahmen für die Umsetzung relevanter Querschnittsthemen für eine nachhaltige, klimaangepasste und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung gebildet. In dem städtebaulich funktionalen Leitbild wird eine räumliche Darstellung dieser Ziele vorgenommen.

Entwicklungsszenarien

- Bestandsorientierte Nutzung
- Maximale bauliche Nutzung
- Vorzugsvariante



+

Nutzungs- und Strukturkonzept/Maßnahmen

I. Sport- und Freizeitpark // Sport- und Grünflächen bilden eine Erholungslandschaft für Alle



- Erhalt und Ausbau des vielfältigen Angebotes für Breiten- und Vereinssport/ Sanierung- und Aufwertungsmaßnahmen an Sportflächen
- Vernetzung der bestehenden und geplanten Freizeit-, Sport- und Grünflächen durch attraktives Wegesystem und Eingangsbereiche (z. B. mit Serviceangeboten)
- Erhalt von Kleingartenflächen mit Öffnung für die Allgemeinheit (z. B. Gemeinschaftsgärten, Kleingartenpark), Vermeidung von Fremdnutzungen (Dauerwohnen), Umnutzung von Teilflächen in Übereinstimmung mit den Kleingartenvereinen
- Klimaanpassungsmaßnahmen für die Sport- und Grünflächen (z. B. Einrichtung von Verschattung und Klimaoasen, Schaffung von Verdunstungsflächen, Entsiegelung von Wegeflächen)
- Schaffung multifunktionaler Räume für Erholung, Freizeit und soziale Interaktion unter Berücksichtigung von Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung

II. Urbane Nutzungsmischung // Fokussierung auf einen klimaangepassten Stadtbau



- Stadtentwicklung soll mit Blick auf Klimawandelfolgen die negativen Auswirkungen auf Klima und Natur verringern. Das Wassermanagement soll dabei eine Schlüsselrolle einnehmen. Konzept zur Rückhaltung und Reinigung von Regenwasser der BAB 100 Abzweig Steglitz
- Berücksichtigung von Kaltluftströmen entlang der Wilmersdorfer Seenkette bei Neubaumaßnahmen
- Vorhandene und auch neu geplante Gewerbestandorte sollen klimaangepasst und innovativ weiterentwickelt werden (z. B. hoher Anteil Dachbegrünung und Solarnutzung). Zudem wird eine horizontale und vertikale Nutzungsmischung angestrebt
- Transformationsflächen bieten Potenziale für eine schrittweise Weiterentwicklung und verträglichen Nachverdichtung der urbanen Nutzungsmischung
- Neubaumaßnahmen sind ressourcenschonend zu errichten (z. B. Holzbau, Kreislauffähigkeit der Baustoffe)
- Weiterentwicklung des Gebäudebestandes (z. B. energetische Ertüchtigung, Aufstockung)

III. Mobilität und Infrastruktur // Förderung des Umweltverbundes und innovativer Stadtinfrastruktur

- Ausbau und Attraktivierung des Radwegenetzes im Plangebiet, Ergänzung des Hauptwegenetzes
- Umbau des Straßenraums Forckenbeckstraße zur Förderung des Fuß- und Radwegeverkehrs und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Aufzeigen von Visionen für eine schrittweise Transformation der Autobahnfläche BAB 100 Abzweig Steglitz als Klimaanpassungsmaßnahme und Beitrag zur Verringerung der Barrierewirkung (Modellprojekt)
- Vernetzung von Mobilitätsangeboten und Optimierung der Erreichbarkeit der S-Bahnhaltepunkte
- Sicherung der Standortentwicklung für Rohstoffe (BSR) und Energie (Vattenfall)
- Sicherung eines Standortes für einen Logistik-Hub, sowie eines Angebotes an Flächen alternativer Mobilitätsformen



IV. Soziale Infrastruktur // Förderung von Nachbarschaften und Gemeinwesen

- Sicherung von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen
- Integration der bestehenden Einrichtungen für soziale Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Gemeinschaftunterkunft) in das Stadtquartier
- Unterstützung lebendiger Nachbarschaften und Vernetzung von Initiativen im Plangebiet
- Qualifizierung und Ausbau von Spielplatzflächen



3.1.2 Städtebaulich funktionales Leitbild

Das Leitbild bietet ein städtebauliches und freiraumplanerisches Grundgerüst für die kurz- bis langfristige Weiterentwicklung des Plangebietes (siehe Abb. 24). In das Leitbild werden Maßnahmen für die in der Bestandsanalyse ermittelten Defizite einbezogen. Als wichtiger Beitrag werden die bestehenden Nutzungskuster gestärkt und Optionen für die Weiterentwicklung aufgezeigt:

Campus Hohenzollerndamm: Die konsolidierten Dienstleistungsfunktionen am Hohenzollerndamm bieten Ansiedlungsmöglichkeiten für vernetzte Büronutzungen und Dienstleistungen. Aufgrund der denkmalgeschützten Baustruktur bestehen keine nennenswerten Erweiterungsflächen.

Sportpark Wilmersdorf: Im Leitbild wird das Stadion Wilmersdorf mit den Sportanlagen aufgrund der parkartigen Gesamtanlage als Sportpark Wilmersdorf bezeichnet. Die Sportangebote reichen über die Stadtteilbene hinaus und es werden Funktionen mit Bedeutung für die bezirkliche und gesamtstädtische Ebene erfüllt. Entsprechend sollte das Potenzial zur Weiterentwicklung und Aufwertung der Gesamtanlage genutzt werden. Dies bezieht sich nicht nur auf eine klimaangepasste Gestaltung, sondern auch auf zusätzliche Nutzflächen und Aufwertung des Wegenetzes und der Kreuzungs- und Eingangsbereiche.

Der Sportpark Wilmersdorf stellt hierbei sowohl ein Ziel mit überörtlicher Relevanz dar, als auch ein für den örtlichen Verkehr eine wichtige Wegeverbindung, die es für den Fuß- und Radverkehr zu attraktiveren gilt. Darüber hinaus ist der Anschluss im westlichen Bereich des Sportparks an die Forckenbeckstraße auf Höhe der Helene-Jacobs-Straße im Sinne des städtebaulichen Leitbilds hervorzuheben.

Im Zuge eines möglichen Transformationsprozesses der BAB 100, Abzweig Steglitz wird als Vision die Erweiterung des Sportparks angeregt. Damit kann eine direkte Verbindung zu den südlichen Stadtquartieren geschaffen und Barrieren überwunden werden. Weiterhin kann durch eine Reduzierung der Versiegelung und Schaffung zusätzlicher Verdunstungsmöglichkeiten durch neue Grünflächen mit Verschattungswirkungen eine klimatische Verbesserung des Stadtraumes eingeleitet werden.

Wohnquartiere: Wohnnutzungen im Plangebiet verorten sich im süd-westlichen Bereich entlang der Cunostraße. Behutsame und gebietsverträgliche Nachverdichtungen

in diesem Teilbereich sind grundsätzlich vorstellbar. Bei der Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum sind die Anforderungen an stadtverträgliche Mobilität, der Zugang zu Freiflächen und sozialen Infrastrukturbedarfen zu berücksichtigen.

Gartenland + Gartenstadt: Aufgrund der im städtebaulichen Vertrag gesicherten Entscheidungs- und Entwicklungsoptionen für das Gebiet der KGA Mannheim ist von einer zukünftigen Wohnnutzung auszugehen (siehe Kap. 3.2 Teilbereich A), ggf. auch nur für eine Teilfläche. Eine entsprechende Siedlungsentwicklung soll auf die besondere Lage mit den umgebenden Kleingärten und Wegebeziehungen eingehen und ökologische Standards berücksichtigen.

Gewerbehöfe 2.0/produktive Stadt: Durch das stark verdichtete Gewerbeprojekt „GoWest“ ist bei vollständiger Umsetzung mit einer hohen Frequentierung durch Mitarbeitende/Kund:innen zu rechnen. Neben dem zusätzlichen Pkw- und Lkw-Verkehr wird der Fuß- und Radverkehr einen Ausbau des lokalen Wegenetzes erfordern. Entsprechend wird eine Verbesserung der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung vorgesehen.

Die im „GoWest“ geplanten gastronomischen, gewerblichen und sonstigen Einrichtungen (z. B. Restaurants, Hotel, Kita) werden auch für die Nachbarschaft eine Angebotserweiterung darstellen.

Energie + Rohstoffe: Für das Areal des Kraftwerks Wilmersdorf (Vattenfall Wärme Berlin AG) und des Verwaltungs- und Fuhrparkstandorts der BSR bestehen aufgrund der umliegenden Autobahntrassen keine Erweiterungsflächen. Für eine Standortsicherung sind daher die Themen Umstrukturierung, Mehrfachnutzung und Verdichtung relevant. Weiterhin ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung, z. B. durch eine heranrückende Wohnbebauung, zu vermeiden.

Beide Standorte sind wichtiger Bestandteil der Energiever- und Abfallentsorgung der Stadt Berlin. Im Rahmen der bis spätestens 2045 geplanten klimaneutralen Bewirtschaftung werden entsprechende Umstrukturierungen, auch auf den beiden Standorten, erforderlich werden. Durch den Ausbau der Fernwärme und die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Geothermie) wird davon ausgegangen, dass dem Standort eine Bedeutung in der Wärmenetzplanung der Stadt Berlin zukommt.

Urbanes Zentrum: Mit der geplanten städtebaulichen Akzentuierung am Nordwestrand des Heidelberger Platzes erfolgt eine Stärkung des Platzraumes am ÖPNV-Knotenpunkt. Die gewerbliche Nutzung mit Versorgungseinrichtungen ist mit der Immissionsbelastung am Standort vereinbar. Für die Planung wird ein Bebauungsplanverfahren (4 - 76) durchgeführt. Bestandteil des Gesamtkonzeptes sind weiterhin:

Die Transformierung der Autobahnfläche in eine Stadtstraße und einen Grünraum stellt eine herausfordernde Vision dar, ist aber als Teil einer sehr langfristigen Entwicklung zu verstehen. Eine vertiefende Betrachtung hierzu erfolgt im Kap. 3.4. Beispiele in anderen Großstädten zeigen, wie großdimensionierte Verkehrsflächen ihre Funktion verlieren und als urbaner Frei- und Erho-

lungsraum für Zufußgehende und Radfahrende genutzt werden (Highline in New York, Skygarden in Seoul sowie Verbannung des motorisierten Verkehrs auf einer ehemaligen Straße am Seineufer in Paris). In Berlin selber bieten die Umnutzung des Flugplatzes Tempelhof sowie das Südgelände und der Gleisdreieckpark mit Anschluss an die Yorckbrücken eindruckliche Beispiele für eine entsprechende und attraktive Transformation ehemaliger Verkehrsflächen.

Die Umgestaltung des Straßenraums Forckenbeckstr. mit beidseitigem Radweg, der geplanten Busverbindung und zwei Haltestellen stellt eine zentrale Aufwertungsmaßnahme für den Stadtraum dar.

24 | städtebaulich funktionales Leitbild

-  Wohnen/Gewerbe/Infrastruktur
-  Verbindliche Nutzungsentscheidung über (Teil-)Fläche durch Kolonie Mannheim e. G. steht aus
-  Kindergarten
-  Gemeinschaftsunterkunft
-  Spielplatz
-  Sport-/Freizeitpark mit Ergänzungsoption
-  Kleingartenanlage
-  Gemeinschaftsgärten
-  Grünverbund
-  Aufwertung Straßenraum Forckenbeckstraße
-  Hauptwegenetz/ Eingangsbereiche
-  untergeordnetes Wegenetz
-  Platzräume
-  prägende Raumkanten
-  Ergänzungsoption Hauptwegenetz
-  Ergänzungsoption Stadtstraße



3.2 Teilbereich A: KGA Mannheim

Für die weitere Nutzung und potenzielle Entwicklung des ca. 6,9 ha großen Teilbereichs mit ca. 120 Kleingartenparzellen wurde im Juni 2023 zwischen dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Genossenschaft Mannheim e. G. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ausgangspunkt war der Regelungs- und Klarstellungsbedarf, der sich insbesondere aus Brandschutzauflagen und fehlenden Genehmigungsgrundlagen für Wohnnutzungen innerhalb der Kleingartenanlage ergeben haben.

Entsprechend des städtebaulichen Vertrages ergeben sich für die Genossenschaft als Eigentümer:in und Nutzer:in folgende langfristige Nutzungsoptionen:

1. „Grünland“: (private Dauerkleingärten mit Durchsetzung einer Laubengröße (Grundfläche) von 28 m²)
2. „Bebauung“: Beschluss über die vollständige Bebauung des Genossenschaftsgrundstücks mit Wohnungsbau durch die Genossenschaft selbst oder

durch einen Dritten unter Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes (Baunutzungsplan mit einer GRZ 0,3 sowie einer Dreigeschossigkeit und einer geschlossenen Bauweise in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan).

3. „Mischbebauung“: Nutzung einer nördlichen Teilfläche als Kleingartenanlage mit maximaler Laubengröße von 28 m² und Entwicklung der mittleren und südlichen Flächen als Wohnbaufläche entsprechend des bestehenden Planungsrechtes (siehe Pkt. 2).

Zeitlich handelt es sich hierbei um einen sehr langfristigen Horizont. Durch die Genossenschaft ist ein Beschluss für eine Entwicklungsvariante bis Ende 2025 herbeizuführen. Im Falle einer Entscheidung der Genossenschaft wäre die aktuelle Situation für 15 Jahre geduldet. Kommt keine Entscheidung durch die Genossenschaft zustande, werden die bestehenden baulichen Zustände für acht Jahre geduldet.

Entsprechend dieser vertraglichen Grundlagen werden

Variante 1: „Grünland-Beschluss“



Variante 2: „Bebauungsbeschluss“



in den folgenden drei Unterkapiteln beispielhaft Bebauungsvorschläge und mögliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt.

Eine gegenüber den Beschlussoptionen 2 und 3 angepasste Bebauungsstruktur mit höherer baulicher Dichte und in Höhe und Lage differenzierteren Gebäudekubaturen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierdurch würden u. a. Konzepte mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur im Übergang zu den beidseitigen Kleingartenanlagen sowie eine umfassendere Berücksichtigung des erhaltenswürdigen Baumbestandes ermöglicht werden. Durch eine verträgliche Erhöhung der baulichen Dichte würde einer stärkeren Nutzung der Innenentwicklungspotenziale entsprochen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zur Kostenbeteiligung bei der grünen und sozialen Infrastruktur nur für den über das bestehende Baurecht hinausgehende Umfang anzuwenden ist. Somit lassen sich durch eine bauliche Nutzung gem. Beschlussoption 2 und 3 keine Erfordernisse für Kostenbeteiligungen für Maßnahmen der grünen und sozialen Infrastruktur ableiten.

Variante 3: „Mischbeschluss“



3.2.1 Variante 1: „Grünland-Beschluss“

Der Grünlandbeschluss beinhaltet eine komplette Beibehaltung der Kleingartennutzung innerhalb des Teilbereiches. Um den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu entsprechen (u. a. Berücksichtigung von Brandschutzbestimmungen, ausreichende Erschließung) ist eine Vermeidung von Wohnnutzungen und ein Rückbau von Lauben auf eine maximale Größe von 28 m² Grundfläche erforderlich. Dies betrifft nach einer überschlägigen Ermittlung etwa die Hälfte der bestehenden Lauben (in der Abbildung ist dies durch die gestrichelte Linie um die baulichen Anlagen herum dargestellt). Das Land Berlin darf einen Bebauungsplan zur Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung aufstellen.

Wie bereits erwähnt, stellt eine neue öffentliche Durchwegung in Verlängerung der Kissinger Str., Werner-Richard-Heymann-Platz und des Dahlienweges eine wichtige städtebauliche Aufwertungsmaßnahme zur besseren Vernetzung der westlichen Wohnquartiere und des neuen Gewerbequartiers „GoWest“ dar. Bei Umsetzung dieser Variante ist zu prüfen, ob die Schaffung einer zusätzlichen Durchwegung erreicht werden kann. Durch eine platzartige Aufweitung könnte im Bereich

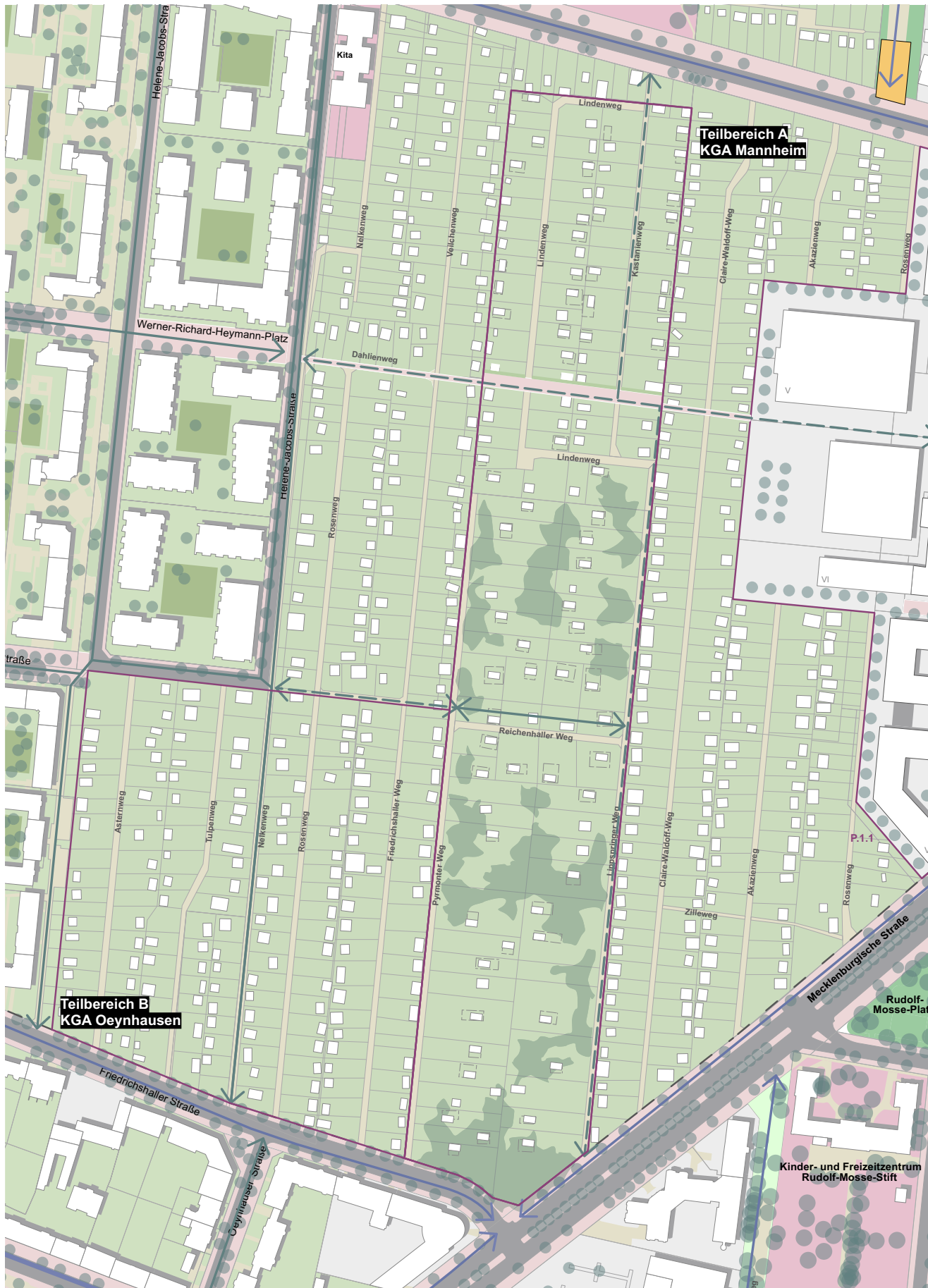
der KGA Mannheim die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Insgesamt wären hier etwa vier Parzellen von der Maßnahme betroffen.

In allen Varianten ist innerhalb des Teilbereiches B: KGA Oeynhausen das Planungsziel einer öffentlich nutzbaren Grün- und Spielfläche dargestellt (siehe Kap. 3.3.1). Mit dem Konzept eines „Kleingartenparks“ soll das Aufwertungspotenzial an dieser Stelle unabhängig von den übrigen Entwicklungen aufgenommen und eine öffentlich nutzbare Erholungsfläche angeboten werden.

Bewertung:

Während damit der Erhalt der für die Bereiche Klima und Erholung positiven Kleingartennutzung dauerhaft gesichert wird, bleiben innerstädtische und verkehrlich gut erschlossene Wohnbaupotenziale ungenutzt.

Die vorgeschlagene Durchwegung „Dahlienweg“ ist im weiteren Abstimmungsprozess zwischen der Genossenschaft Mannheim e. G. und dem Bezirk vertraglich zu regeln. Regelungsbedarf besteht auch hinsichtlich der Wegführung über die östlich angrenzende KGA Kissingen an das Plangebiet des Projektes „GoWest“.



3.2.2 Variante 2: „Bebauungsbeschluss“

In dieser Variante erfolgt im Bereich der Kolonie Mannheim eine Wohnbebauung entsprechend des bestehenden Planungsrechtes (Baunutzungsplan mit GRZ 0,3/3 Vollgeschosse/geschlossene Bauweise). In einem Bebauungsvorschlag (siehe Abb. 26) wird unter Berücksichtigung eines Staffelgeschosses ein Umfang von ca. 550 Wohneinheiten erreicht. In den Innenbereichen können großzügige Wohnhöfe unter Einbeziehung des Baumbestandes geschaffen werden. Entsprechend der Historie der Kleingartennutzung werden weiterhin mehrere Flächen für Gemeinschaftsgärten vorgesehen. Bei dem Wohnquartier wird das Thema „Gartenstadt“ aufgegriffen, dies könnte in einem besonderen ökologischen Standard zum Regenwassermanagement, zur regenerativen Energiegewinnung und zur nachhaltigen Bauweise (z. B. Holzbau) fortgeführt werden.

Die geschlossene Bauweise wird weitestgehend, insbesondere an den Eckbereichen, umgesetzt. Aufgrund der limitierten Grundfläche von GRZ 0,3 und den Anforderungen an eine Auflockerung der Gebäudestrukturen zu den Rändern zur Förderung von Luftaustausch wird partiell eine offene Bebauungsstruktur mit Einzelgebäuden vorgesehen.

Das aus dem Baunutzungsplan 1958 resultierende Maß der baulichen Nutzung ist für den innerstädtischen Bereich als niedrig zu bewerten, insbesondere die geringe Gebäudehöhe ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden kritisch zu bewerten.

Zur Versorgung mit Kindergartenplätzen wird an der südlichen Spitze ein Kindergarten verortet. Bei einem überschlägig ermittelten Bedarf von ca. 60 Kitaplätzen können an dem Standort zusätzliche Kitaplätze für die Nachbarschaften angeboten werden. Die Lage am Eingangsbereich des Quartiers berücksichtigt eine gute Erreichbarkeit sowie durch einen Einzelbaukörper Möglichkeiten zum Erhalt des Baumbestandes. Weiterhin liegen für diese Teilfläche keine Vorgaben durch Baufluchtlinien vor. An der Südspitze, die gegen-

über der Friedrichshaller Straße einen leichten Geländeabfall aufweist, ist im Kontext mit der Kita weiterhin eine Grünfläche mit Integration des erhaltenswerten Baumbestandes und einem Spielplatz angeordnet.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit einer Anbindung an die Friedrichshaller Straße und an die Mecklenburgische Straße. Die verkehrsberuhigte Straße könnte als Privatstraße einen reduzierten Straßenquerschnitt aufweisen (Fahrbahn 4,75 m und Gehweg 2,5 m). Der ruhende Verkehr soll in 2-3 zentralen Tiefgaragen unter den Gebäuden untergebracht werden. Optional kann eine zentrale Quartiersgarage im Eingangsbereich errichtet werden, die Vereinbarkeit des Bauvolumens mit der umgebenden kleinteiligen Laubenbebauung ist entsprechend zu prüfen.

Auch in dieser Variante ist eine neue öffentliche Durchwegung in Verlängerung des Dahlienweges vorgesehen. Durch eine platzartige Aufweitung wird entlang der Verbindung eine Abfolge von Platzräumen geschaffen (Perlenkette).

Bewertung:

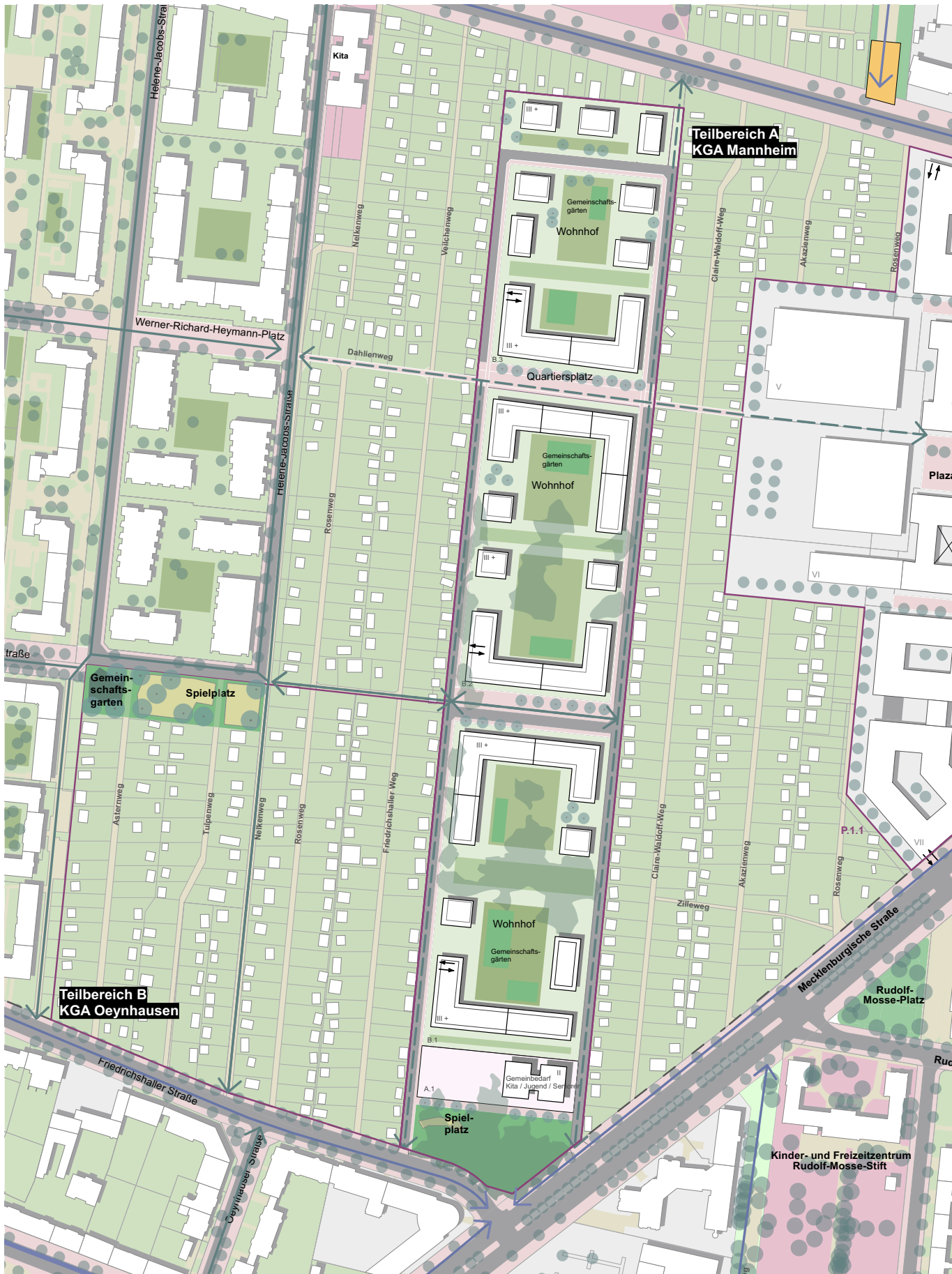
Es werden innerstädtische, verkehrlich gut erschlossene Wohnbaupotenziale genutzt. Immissionskonflikte durch die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung („GoWest“ mit Rechenzentrum) sind zu berücksichtigen. Nach jetzigem Kenntnisstand ergibt sich durch eine Immissionskontingentierung im Bebauungsplan IX - 55-3 keine Konfliktlage.

Städtebauliche, freiraumplanerische sowie baukulturelle Qualitäten für die Quartiersentwicklung sollten in einem Qualifizierungsverfahren gesichert werden.

Die vorgeschlagene Durchwegung „Dahlienweg“ ist im weiteren Abstimmungsprozess zwischen der Genossenschaft Mannheim e. G. und dem Bezirk vertraglich zu regeln. Regelungsbedarf betrifft auch die Wegeführung über die KGA Kissingen an das Plangebiet des Projektes „GoWest“.

Nutzung	Bauland netto in m ²	Bebaubare Fläche / GRZ	GR in m ²	Vollgeschosse	GF in m ²	Staffelgeschoss in m ²	GF gesamt in m ²	GFZ	Kennwerte
Entwurf	50.900	0,30	15.300	3	45.900	9.480	55.380	0,90	554 WE
Kita	2.720	0,27	730	2	1.460	0	1.460	0,00	57
gesamt	53.620	0,30	16.030	5	47.360	9.480	56.840	0,88	554

26 | Variante 2: „Bebauungsbeschluss/geschlossene Bebauungsstruktur“



3.2.3 Variante 3: „Mischbeschluss“

Durch die Freihaltung von Bebauung bleibt südlich der Forckenbeckstr. eine zusammenhängende Kleingartenfläche erhalten. Auf einer Fläche von ca. 1,8 ha können etwa 45 Parzellen im Norden der KGA erhalten bleiben. Auch hier ist ein Rückbau von Lauben auf eine maximale Größe von 28 m² Grundfläche erforderlich. Die Wohnbebauung reduziert sich entsprechend, so dass im Bebauungsvorschlag ein Umfang von ca. 400 Wohneinheiten ermittelt wurde. Die konzeptionellen Kriterien der Variante 2 gelten auch für die hier erläuterte Mischbebauung.

Zur Reduzierung von Verkehrsflächen wird vorgeschlagen die zu errichtenden Wohnungen mit einem Carsharing-Vertrag zu verknüpfen und an einem gut erreichbaren Platz (vorrangig unterirdisch) eine entsprechende Abstellanlage vorzusehen. Oberirdische Verkehre sollen nur zum Liefern/Laden, für Ver- und Entsorgung sowie mobilitätseingeschränkte Personen möglich sein.

Aufgrund der geringeren Anzahl an Wohneinheiten wird kein Kitastandort vorgeschlagen, die Versorgung des Bedarfes von ca. 42 Kitaplätzen wird über die in der näheren Umgebung bestehenden Einrichtungen wahrgenommen.

Die Freiflächennutzung an der ca. 2.800 m² großen Südspitze (Grünfläche mit integriertem Spielplatz, Re-

tentionsflächen, Baumerhalt) wird auch in dieser Variante aufgenommen.

Bewertung:

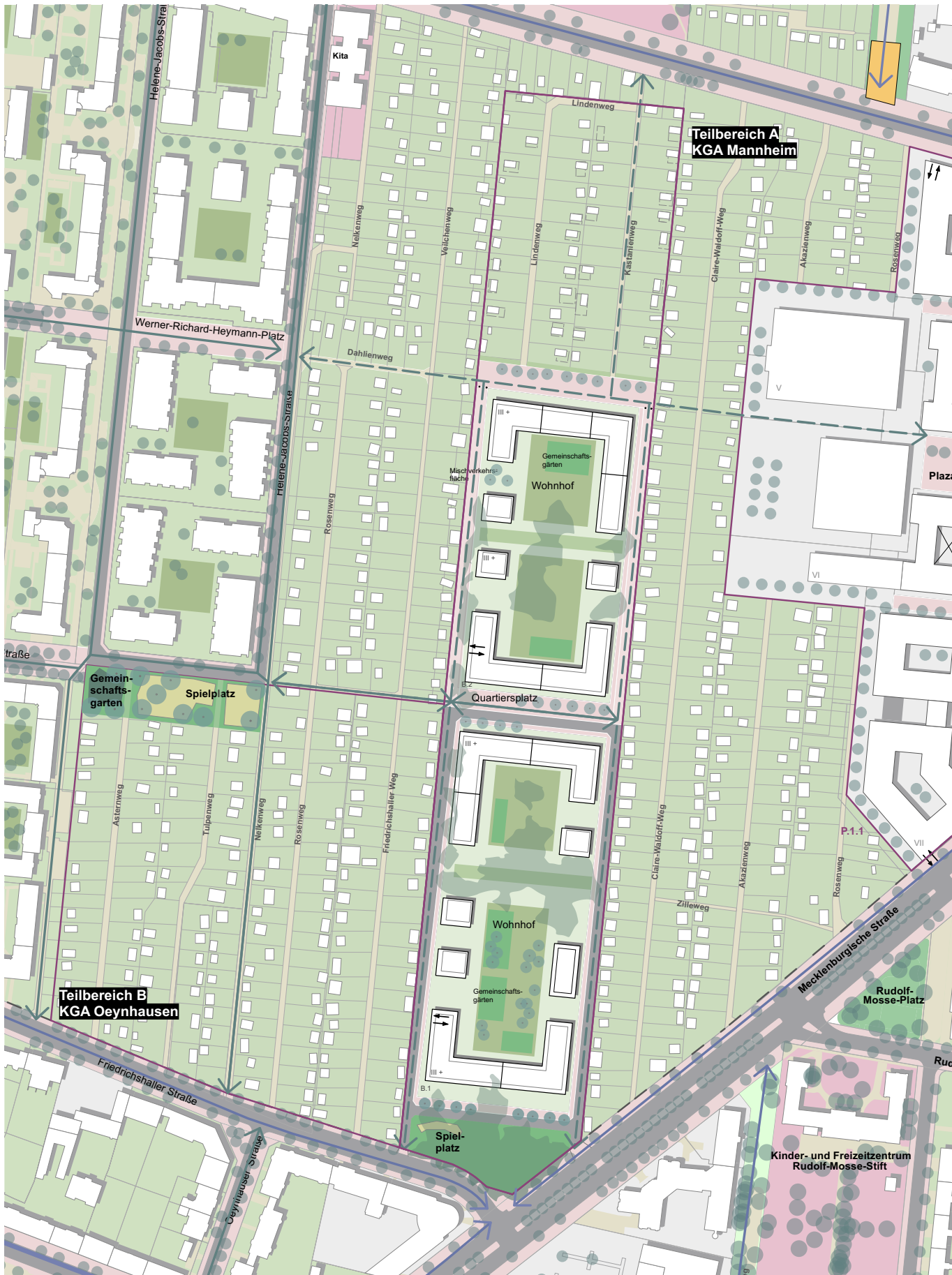
Es werden auch in dieser Variante innerstädtische, verkehrlich gut erschlossene Wohnbaupotenziale genutzt – wenn auch in einem geringeren Umfang. Der Erschließungsaufwand ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu überprüfen. Weiterhin sind die Organisation und die Nutzungsbedingungen der zu erhaltenden Kleingartenflächen innerhalb der Genossenschaft zu diskutieren. Immissionskonflikte durch die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung („GoWest“ mit Rechenzentrum) sind zu berücksichtigen. Nach jetzigem Kenntnisstand ergibt sich durch eine Immissionskontingentierung im Bebauungsplan IX - 55-3 keine Konfliktlage.

Städtebauliche, freiraumplanerische sowie baukulturelle Qualitäten für die Quartiersentwicklung sollten in einem Qualifizierungsverfahren gesichert werden.

Die vorgeschlagene Durchwegung „Dahlienweg“ ist im weiteren Abstimmungsprozess zwischen der Genossenschaft Mannheim e. G. und dem Bezirk vertraglich zu regeln. Regelungsbedarf betrifft auch die Wegeführung über die KGA Kissingen an das Plangebiet des Projektes „GoWest“.

Nutzung	Bauland netto in m ²	Bebaubare Fläche / GRZ	GR in m ²	Vollge- schosse	GF in m ²	Staffelge- schoss in m ²	GF gesamt in m ²	GFZ	Kennwerte
Entwurf	36.900	0,30	11.080	3	33.240	7.090	40.330	0,90	403 WE
Kita	0	0,00	0	0	0	0	0	0,00	42

27 | Variante 3: „Mischbeschluss/geschlossene Bebauungsstruktur“



3.3 Teilbereich B: KGA Oeynhaus

3.3.1 Grünland/Kleingartenpark

Wie bereits im Kap. 2.3.1 ausgeführt, liegt für den Teilbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan IX - 123 seit 1976 Planungsrecht für Gemeinbedarf vor. Aufgrund der guten Versorgung mit Bildungseinrichtungen in der Bezirksregion Schmargendorf (Grund- und Oberschulen, Kindergärten) erfolgt im Sozialen Infrastrukturkonzept Charlottenburg-Wilmersdorf für 2030 keine Inanspruchnahme dieser Fläche. Entsprechend ist keine Entwicklung gem. Variante 1 „Gemeinbedarf“ vorgesehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes (IX - 123-1) zur Sicherung der Kleingartennutzung ruht.

Entsprechend der Variante 2 „Grünland/Kleingartenpark“ werden für den Teilbereich B kleinteilige Maßnahmen vorgeschlagen. Am nord-östlichen Rand wird ein ca. 3.100 m² großer öffentlich nutzbarer „Kleingartenpark“ konzipiert. Die Fläche entspricht ca. 6 % der KGA Oeynhaus, Eigentümer:in ist das Land Berlin. Darin ist eine ca. 2.000 m² große Spielplatzfläche sowie Fläche für Gemeinschafts

gärten integriert. Die bestehende Durchwegung bleibt erhalten. Mit der Umgestaltung soll in direkter Nähe der verdichteten Wohnbebauung ein quartiersverbindendes Freiraumangebot und ein Beitrag für die Naherholung für die Allgemeinheit geschaffen werden.

Weiterhin wird eine ergänzende Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Fortführung der Reichenhaller Straße in östliche Richtung vorgeschlagen.

Durch die Umwandlung sind ca. acht Parzellen betroffen. Es ist zu prüfen, ob durch Anpassung der Parzellengröße (insbesondere von größeren Kleingärten und bei Nutzungsaufgabe) die ungenutzten Parzellen in Summe kompensiert werden können.

Mit dem neuen Spielplatz sollen Fehlbedarfe für öffentliche Spielplatzflächen in der Bezirksregion Schmargendorf (siehe Kap. 2.3.3) gemindert werden.

Bewertung:

Bei der Freiraumgestaltung und Konzeptionierung sollten die Nachbarschaft und die Pachtenden der Kleingartenanlage beteiligt werden (z. B. Planungswerkstatt) und besondere ökologische Kriterien thematisiert werden.

Variante 1: „Gemeinbedarf“



Variante 2: „Grünland/Kleingartenpark“



28 | Variante: „Grünland/Kleingartenpark“



3.4 Teilbereich C: BAB 100/ Abzweig Steglitz

Mit dem Abzweig Steglitz der BAB 100 wird eine Autobahn direkt durch den Stadtraum und die Wohnbebauung Schlangenbader Straße (umgangssprachlich: „Schlange“) geführt. Diese in den 1960er und 1970er Jahren entstandenen Strukturen der autogerechten Stadt gilt es bei den anstehenden Transformationsprozessen kritisch zu hinterfragen. Unter den Vorgaben der Mobilitätswende und den Anforderungen einer klimagerechten Stadtentwicklung – deren Ziele sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene in diversen informellen Planungsinstrumenten und gesetzlichen Regelungen Bestandteil der stadtplanerischen Entscheidungsprozesse sind – werden in der vorliegenden Rahmenplanung Varianten und Visionen für die Entwicklungsperspektive dieses Verkehrsraumes aufgezeigt.

Eine Umsetzung von Transformationsmaßnahmen ist nur unter aktiver Mitwirkung des Bundes als Eigentümer:in möglich und erfordert einen intensiven Abstimmungsprozess. Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen für das Umfeld und die nähere Umgebung sind unter Berücksichtigung eines mittel- bis langfristigen Zeithorizontes zu untersuchen.

Redaktioneller Hinweis:

Der Tunnel Schlangenbader Straße (BAB 100 Abzweig Steglitz) wurde im April 2023 kurz vor Beauftragung der vorliegenden Rahmenplanung aus Sicherheitsgründen durch die zuständige Senatsverwaltung (SenUMVK) komplett gesperrt. Im Vorfeld und neben der vorliegenden Rahmenplanung läuft zudem ein bezirklicher und stadtweiter Dialog über den Umgang mit Strukturen der autogerechten Stadt (u. a.: Planungen zur Wiederherstellung des Breitenbachplatzes und Diskussionen um den AIV Schinkelwettbewerb 2023). Dieses Gutachten zeigt sowohl den Status Quo als auch Varianten mit Visionen zur bezirklichen Stadtentwicklungspolitik zum qualitativen Umgang mit dem gebauten Erbe auf.

Im Dezember 2023 entschied die dann zuständige Senatsverwaltung (SenMVKU), dass der Tunnel nach einer langfristigen Asbestsanierung von mindestens zwei Jahren und der im Anschluss durchzuführenden Sanierung der Sicherheitsmängel wiedereröffnet werden soll.

Vorbemerkung zu den Varianten im Teilbereich C

Teilbereich C umfasst die BAB 100 (ehemals BAB 104), welche von der Konstanzer Straße über die Stadtautobahn (auch BAB 100) und die Ringbahn bis zum Tunnel Schlangenbader Straße führt. Eine Betrachtung der BAB 100 über das Planungsgebiet hinaus war im Hinblick auf die angrenzenden städtebaulichen Chancen und Herausforderungen erforderlich. Dies betrifft einerseits die über dem Tunnel liegende Wohnanlage in der Schlangenbader Straße, die geplanten verkehrlichen Veränderungen durch den Rückbau der Hochstraße im Bereich des Breitenbachplatzes.

Nachdem seit April 2023 der Tunnel durch die Wohnanlage Schlangenbader Straße aufgrund von technischen Sicherheitsmängeln des Entlüftungssystems geschlossen wurde, müssen werktags über 45.000 Pkw-Fahrten auf das umliegende Straßennetz verteilt werden. Die derzeitige Situation gleicht einem Reallabor, der die Folgen des ersatzlosen Wegfalls der Durchfahrt Schlangenbader Straße darstellt. Für den Abschnitt des Tunnels werden hohe Sanierungskosten und eine lange Sanierungsdauer zur Herrichtung für eine erneute Nutzungsaufnahme als Autobahnteilstück angenommen. Bei Alternativnutzungen ist das Bauwerk Überbauung Schlangenbader Straße als Baudenkmal zu berücksichtigen. Die Autobahn beginnt derzeit noch südöstlich des Breitenbachplatzes in der Schildhornstraße, befindet sich aber erst nördlich des Tunnels Schlangenbader Straße im Bundeseigentum. Bis zu dieser Stelle handelt es sich um Landeseigentum mit dem Status einer Landesstraße 1. Ordnung. Die Brückenbauwerke über den Breitenbachplatz werden ab Sommer 2024 abgerissen. Die Zu- und Abfahrten zum/vom Tunnel Überbauung Schlangenbader Str. erfolgen dann über die bestehenden Rampen an der Dillenburger Straße.

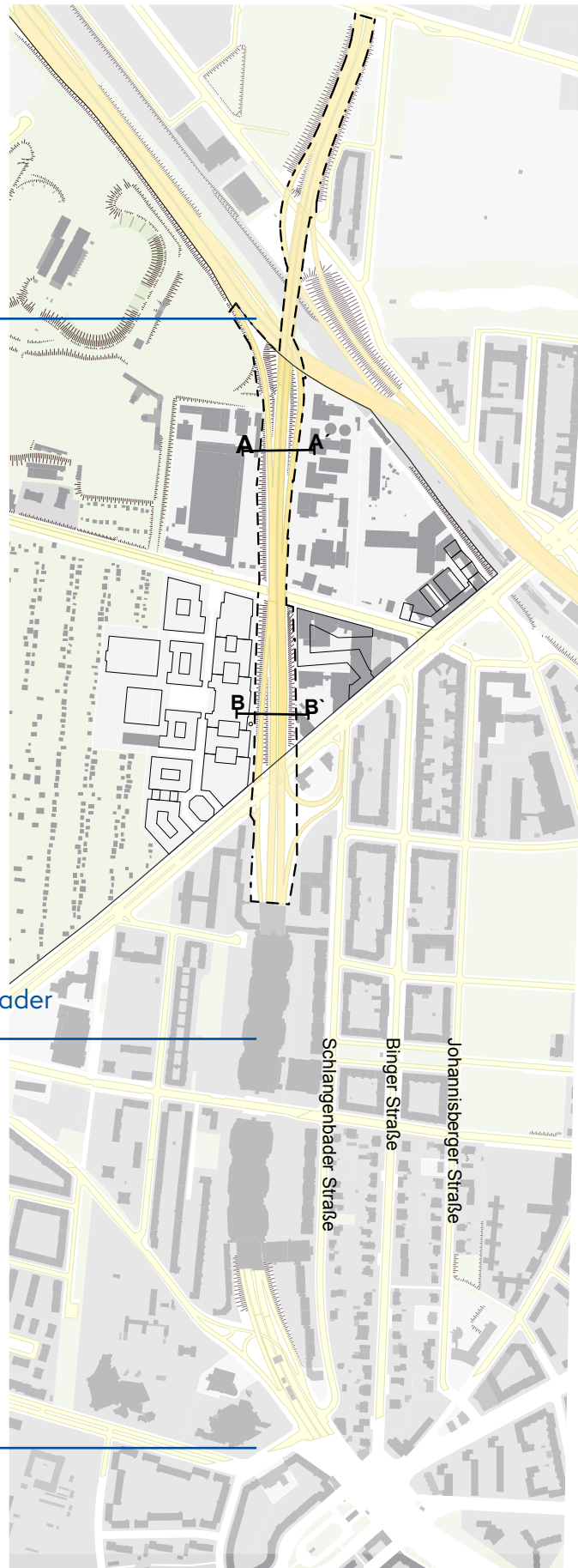
Zwei der drei dargestellten Varianten zeigen besondere Chancen und Potenziale durch eine (teilweise) Umnutzung der aktuellen Verkehrsflächen auf. Dies bietet einerseits für die umliegenden Stadtquartiere und die allgemeine Berliner Mobilitätsentwicklung Vorteile, ist hinsichtlich der möglichen zu erwarteten Verkehrsbelastung im Gebiet gleichwohl als kritisch zu betrachten.

Der Rahmenplan Forckenbeckstraße kann – unabhängig der Varianten im Teilbereich C – auch bei Beibehaltung einer unveränderten Verkehrssituation (meint: vollständige Wiederöffnung des Tunnels) über den Abzweig Steglitz die formulierten Ziele und Maßnahmen erfüllen.

BAB 100

Wohnbebauung Schlangenbader
Straße

Breitenbachplatz



Abhängigkeiten von der Entwicklung des Teilbereich C bestehen demnach nicht. Darüber hinaus könnten durchaus auch einzelne Bestandteile der aufgezeigten Varianten für die zukünftige Entwicklung aufgegriffen werden.

Bestand/Nutzungsoptionen

Die untersuchte Autobahnfläche verläuft in Hochlage auf einem ca. 50 bis 60 m breiten Damm, die Zu- und Abfahrten führen zur in Tieflage verlaufenden BAB 100 (Stadtautobahn). Während im Norden eine Höhe von ca. 11 m erreicht wird (siehe Schnitt A-A') reduziert sich diese im weiteren Verlauf auf ca. 7 m (siehe Schnitt B-B'). Die nördliche Fortführung über die BAB 100 erfolgt als Brücke. Insgesamt ergibt sich ein autobahntypisches Geflecht aus über- und untereinander verlaufender Fahrspuren.

Im Zuge der Auseinandersetzung mit Transformationsmöglichkeiten für den Autobahnabschnitt wurden folgende Optionen betrachtet.

- Beibehaltung einer vollständigen Nutzung für den motorisierten Individual- und Lastverkehr (Bestandsszenario).

„Straßenverkehrsfläche“



- Aufteilung in eine Nutzung für Mobilität (MIV, Fuß- und Radwegeverbindung) und Park (Grünflächen).

„Mobilitäts-/Parkstreifen“

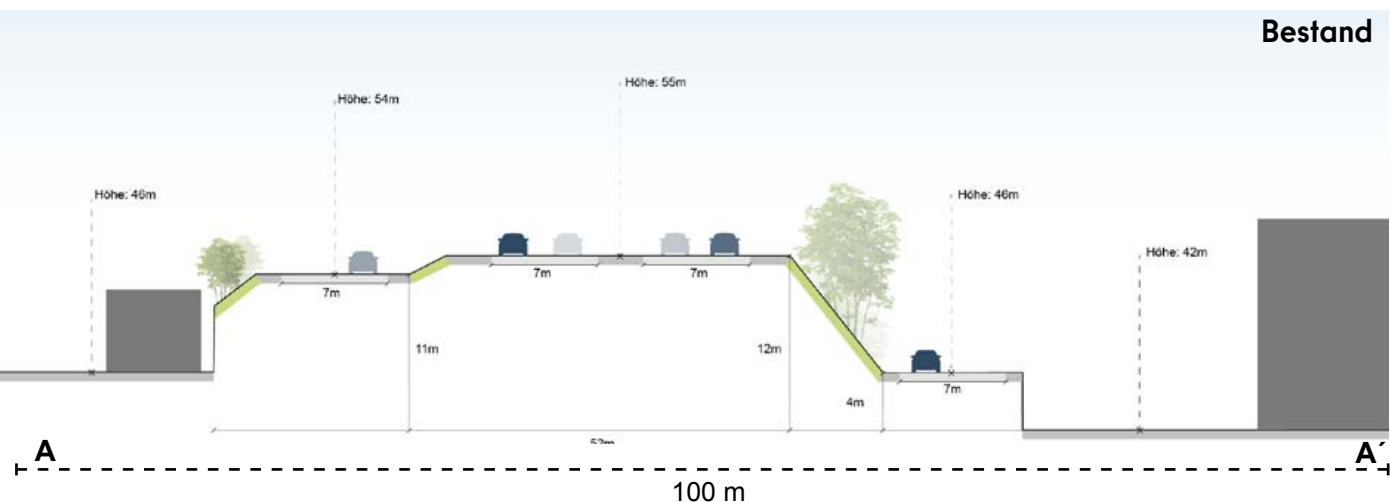


- Umwandlung in eine Parkfläche mit Fuß- und Radwegeverbindung ohne Autoverkehr.

„Highwaypark“



30 | Schemaquerschnitte Autobahn BAB 100/Abzweig Steglitz



- Umwandlung zugunsten von Sport- und Freizeiflächen mit Fuß- und Radwegeverbindung.

„Sport/Freizeit“



- Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung.

„Erweiterungsflächen Gewerbe“



Eine bauliche Entwicklung wurde nicht weiter untersucht. Hierzu wird auf die aktuellen Überlegungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen verwiesen.

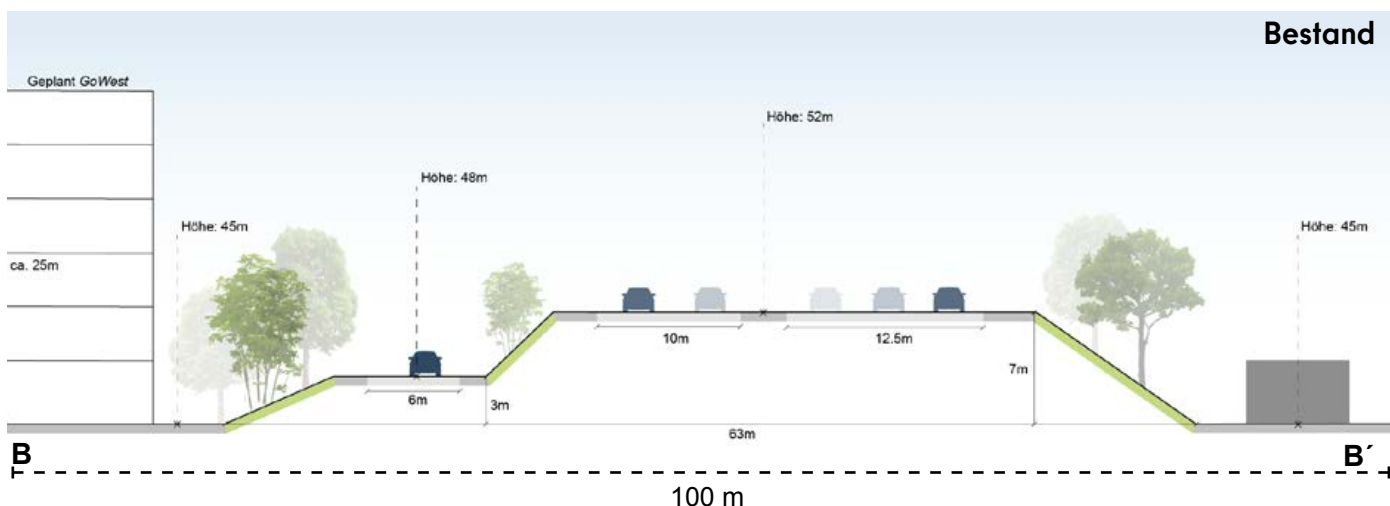
Weiterhin würden aufgrund des Flächenzuschnittes keine nutzbaren Einzelflächen entstehen, vielmehr wären Erweiterungen anliegender Grundstücke erforderlich, was Abhängigkeiten bei einer Entwicklung bedeuten würde.

Regenwassermanagement

Wie bereits erwähnt, besteht für eine ca. 3,3 ha große Verkehrsfläche aufgrund der ungeklärten Niederschlagswasserbehandlung Handlungsbedarf. Seit 2000 entwässert der Abzweig Steglitz der BAB 100 bei Schacht 9 in den Talgraben ohne wasserbehördliche Erlaubnis. Das belastete und ungereinigte Abwasser wird in den bereits hochbelasteten Fennsee weitergeleitet.

Nach Angaben des Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf wurde 2013 auf Hinweis der zuständigen Senatsverwaltung von der Bundesverwaltung als Eigentümer:in und Nutzer:in die Untersuchung und Reinigung des Abwassers gefordert. Im Ergebnis kann aufgrund der sehr hohen zu reinigenden Wassermenge infolge der Überleitung des Wassers vom „Großen Wannensee“ über den baulich sehr tief liegenden Talgraben in den Fennsee keine hinreichende Reinigung erfolgen. Infolge der Überleitung wird das Autobahnabwasser mit dem Oberflächenwasser aus dem Hubertussee verdünnt. Darüber hinaus sind die Konstruktion des Talgrabens und die Höhen der Schächte sehr ungünstig, um nur das Autobahnabwasser abzuleiten. Somit konnten keine Lösungen zur Reinigung des Autobahnabwassers gefunden werden.

In den Varianten 2 und 3 (siehe folgende Kap. 3.4.2 und 3.4.4) werden durch eine Verringerung der Versiegelung und eine Erhöhung der versickerungsfähigen Flächen und Flächen mit Rückstaupotenzial Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser aufgezeigt.



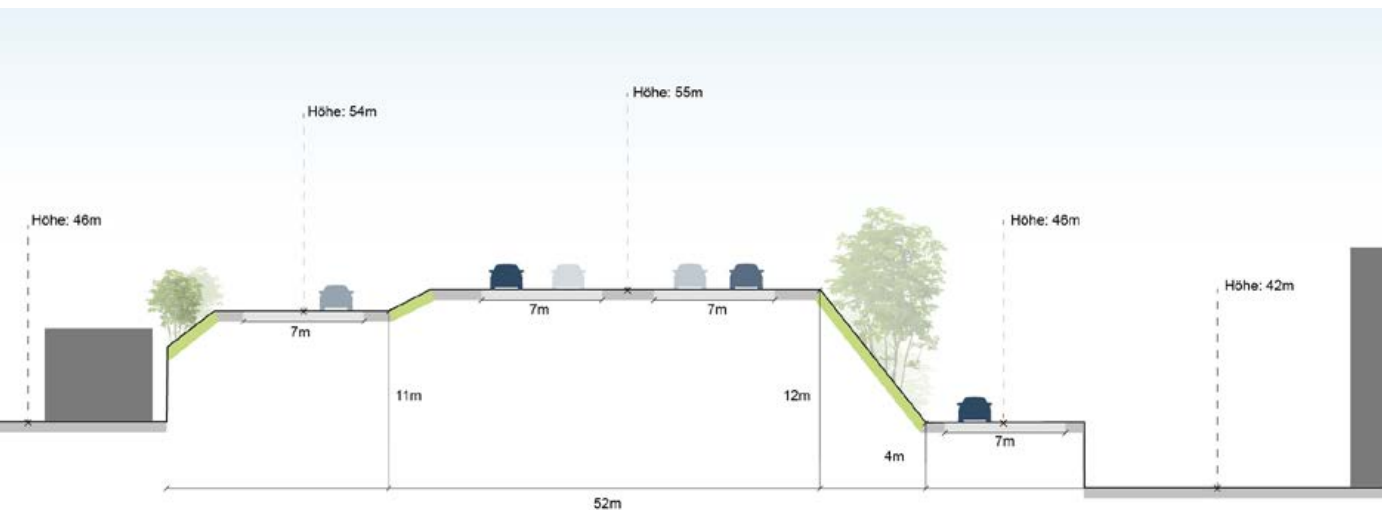
3.4.1 Variante 1: Bestand

Bei der Beibehaltung der verkehrlichen Funktion als Autobahnabzweig erfolgen gegenüber dem Bestand keine funktionalen und flächigen Anpassungen. Es wird davon ausgegangen, dass beide Tunnel unter der Wohnanlage Schlangenbader Straße perspektivisch für den Verkehr freigegeben werden und somit die vollständige Verkehrserschließung wiederhergestellt wird.

Bewertung:

Das Thema der Niederschlagswasserentsorgung für die Verkehrsflächen bei Starkregenereignissen ist unter Beibehaltung der versiegelten Fahrbahnflächen zu lösen. Hierzu sind in Abstimmung mit dem Bund sowie der Autobahn GmbH des Bundes und dem Bezirk durch die zuständige Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt geeignete Maßnahmen zu erstellen.

31 | Variante 1: „Verkehrsfläche Autobahn“



3.4.2 Variante 2: Stadtstraße/ Promenade

In dieser Variante übernimmt die Trasse zwei Funktionen. Zum einen erfolgt die Rückstufung der Autobahnfläche auf eine zweispurige Stadtstraße (Zweirichtungsverkehr). Durch Umbau des Knotenpunktes an der Berliner Straße sowie von Flächen und Fahrspuren des Abzweigtes Steglitz besteht an der Mecklenburgischen Straße eine Zu- und Abfahrt mit Möglichkeiten zur Nutzung des östlichen Tunnels der Wohnanlage Schlangenbader Straße. Weiterhin wird die Abfahrt zur BAB 100 und die Verbindung bis zum Knoten Berliner Straße/Konstanzer Straße beibehalten. Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes, insbesondere des Gewerbequartiers „GoWest“, kann somit mit geringen Umwegen über die Autobahnabfahrt Hohenzollerndamm erfolgen.

An der Forckenbeckstr. und an der Mecklenburgischen Straße werden Zugänge zur Promenade (Treppen, Fahrstuhl) mit Serviceeinrichtungen (z. B. WC, Fahrradständer) angeordnet.

Zum anderen wird der westliche Bereich als Grünfläche mit einer Hauptwegeverbindung umgestaltet. Auf insgesamt ca. 26,5 m kann eine in Sequenzen angepasste Aufteilung erfolgen (siehe Abb. 32). Durch einen neuen aufgeständerten Anschluss an den Sportpark Wilmersdorf im Bereich der Brücke „Hoher Bogen“ wird somit eine ca. 2,3 ha große Erweiterung der Parkflächen um lineare Bewegungsräume (z. B. Lauf- und Skatebahn) und Grünflächen mit urbanen Aufenthaltsräumen erweitert. Mögliche Gestaltungsvorschläge können dem

Kap. 3.4.3 „Exkurs Freiraumtypologien Stadtstraße/Promenade“ entnommen werden.

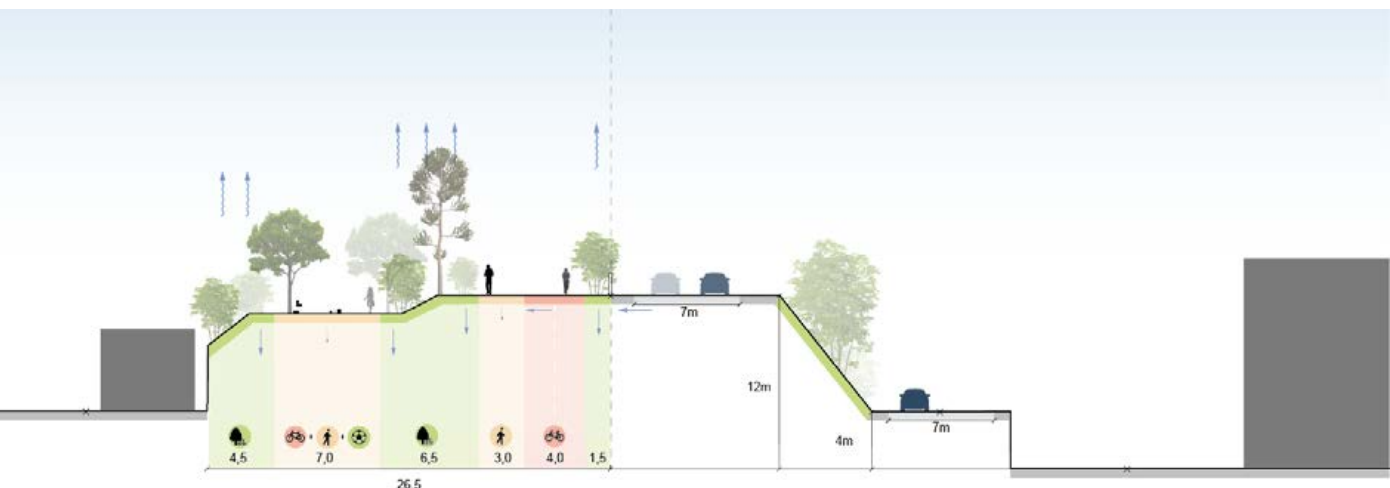
Bewertung:

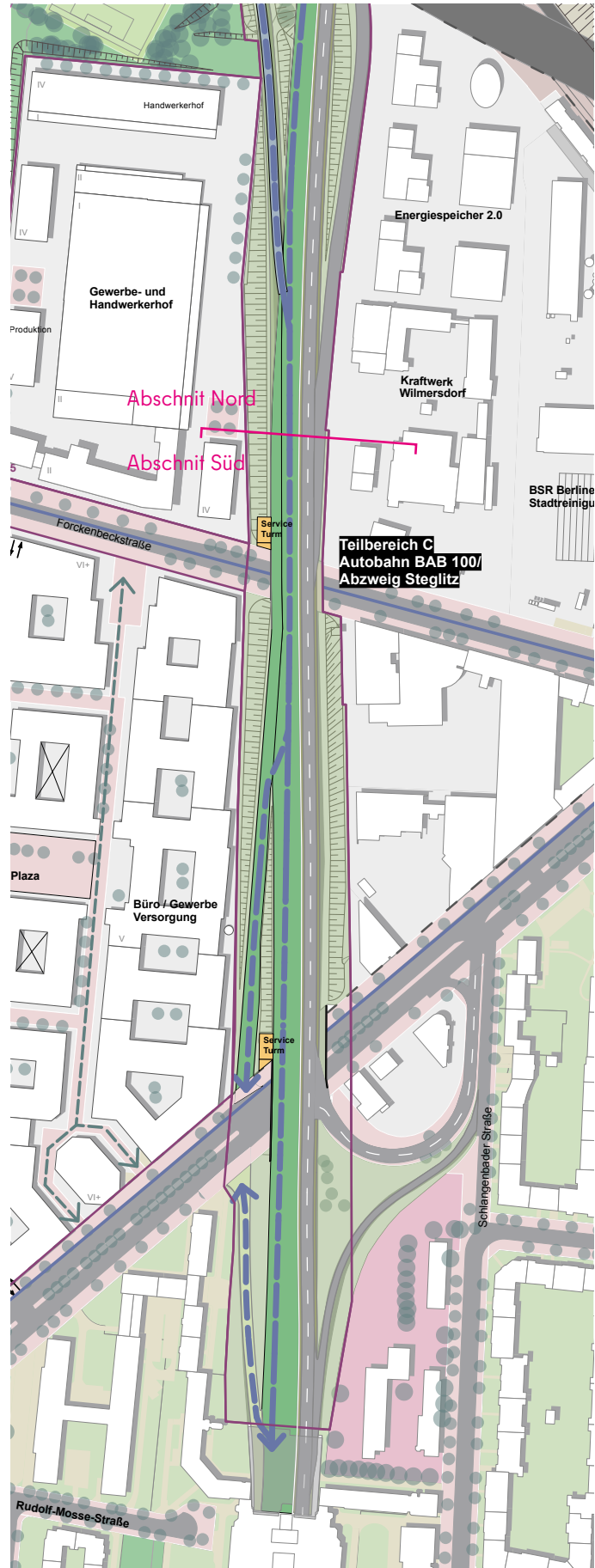
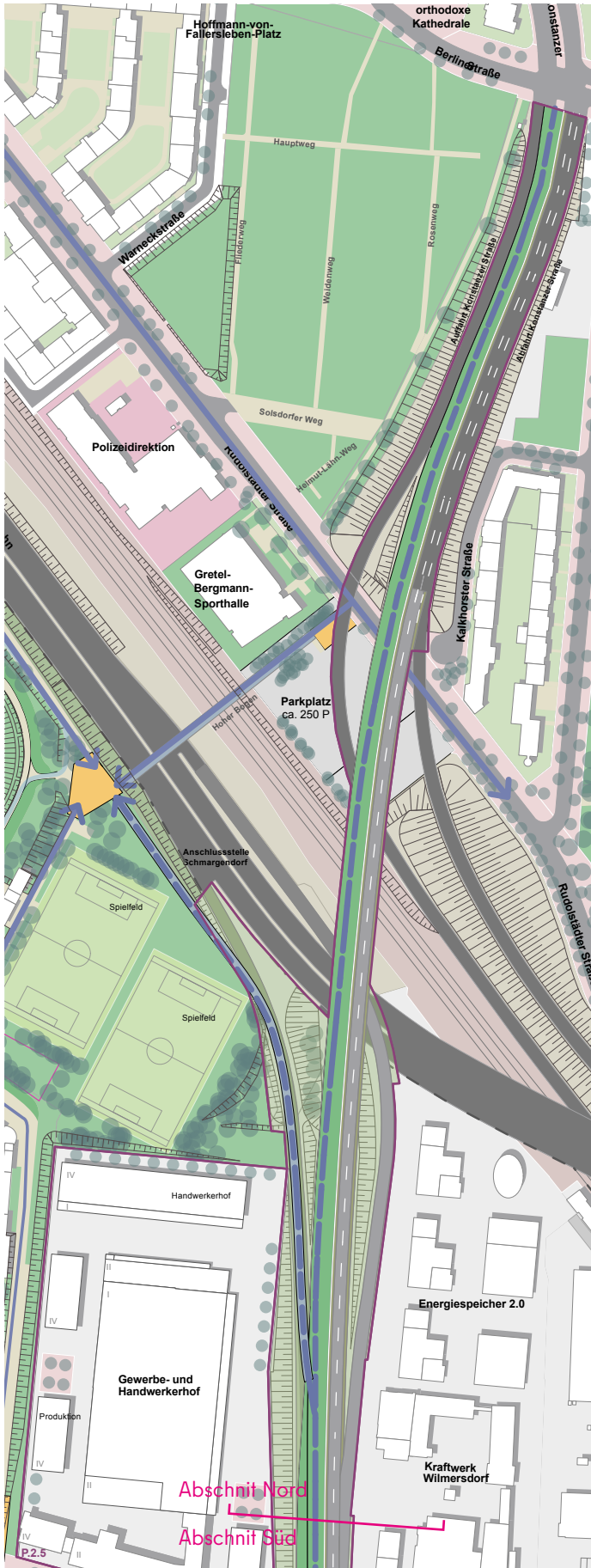
Dieses Szenario stellt eine klimagerechte Transformation von Verkehrsflächen und Erweiterung des Freiflächenangebotes dar. Barrierewirkungen zwischen den Stadträumen werden reduziert. Für eine Umsetzung werden aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und unterschiedlichen Zuständigkeiten auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene erhebliche planerische und finanzielle Herausforderungen gesehen.

In der aufgezeigten Varianten sind keine Lösungen für die wegfallende Abfahrt von der BAB 100 in Richtung Steglitz, sowie für die wegfallende Auf- und Abfahrt Mecklenburgische Straße in Fahrtrichtung Steglitz dargestellt. Lösungsmöglichkeiten wären durch ein Verkehrsplanungsbüro im Fall der Variantenwahl zu entwickeln, übersteigen aber den Umfang des vorliegenden Rahmenplans.

Angeregt wird die Umsetzung im Sinne eines Modellprojektes, da auch in anderen Regionen Deutschlands ähnliche Fragestellungen in den Fokus rücken werden. Weiterhin sollte die Einbeziehung in ein „Ökokonto“ geprüft werden, um den Mehrwert durch eine Entsiegelung von ca. 14.000 m² und Aufwertungspotenziale für die Schutzgüter Klima, Boden und Landschaftsbild auszuschöpfen.

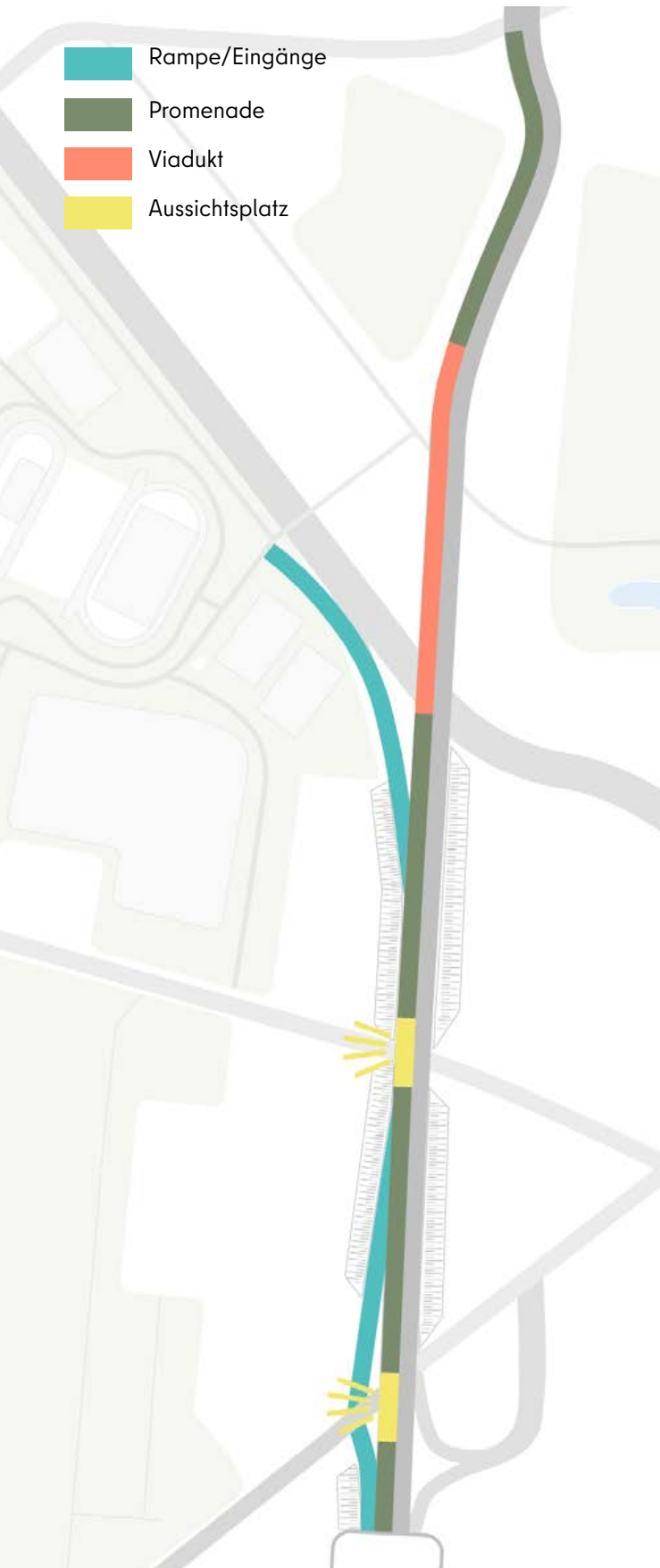
32 | Variante 2: „Stadtstraße/Promenade“





33 | Gliederung der Räume und differenzierte Nutzungen

- Rampe/Eingänge
- Promenade
- Viadukt
- Aussichtsplatz



3.4.3 Exkurs: Freiraumtypologien Stadtstraße/Promenade

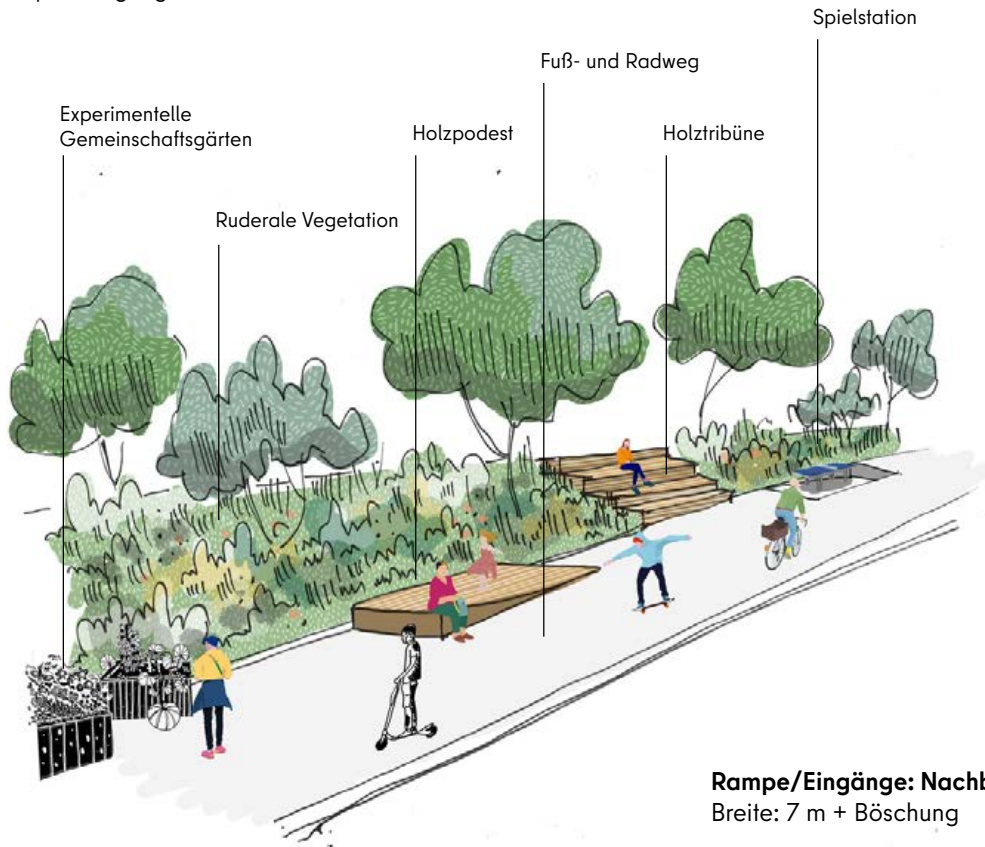
In dem folgenden Exkurs sollen Anregungen und Potenziale für eine differenzierte Freiraumnutzung aufgezeigt werden. Auf dem bisherigen Autobahnabschnitt werden verschiedene Raumtypologien identifiziert, je nach Kontext, Form und Nutzung. Aus diesen Merkmalen ergibt sich ein öffentlicher Raum mit verschiedenen Sequenzen, die durch ihre eigene Nutzung und Gestaltung definiert sind: Rampe/Eingang, Promenade, Aussichtsplatz und Viadukt.

Die **Eingänge**, die ehemaligen Autobahnauf-/abfahrten, stehen in direkter Verbindung mit dem bestehenden öffentlichen Raum. Sie zeichnen sich durch ein starkes Gefälle, einen schmalen Straßenraum (sieben Meter) sowie durch die starke Präsenz der vorhandenen bepflanzten Böschung aus. Sie sind daher nachbarschaftsorientierte Begegnungs- und Spielräume: Die Ausstattungen und Spielelemente verlaufen entlang der Böschung auf Podesten, die trotz des Gefälles ebene Flächen bieten. Die Böschung kann auch bespielt werden, z. B. mit Treppen oder Holztribünen, die zwischen den Ebenen Verbindungen schaffen und Pausenräume bieten. Die ruderalen Vegetation, die auf den Böschungen wächst, wird erhalten und ergänzt, was ihren Wert für die Biodiversität erhöht.

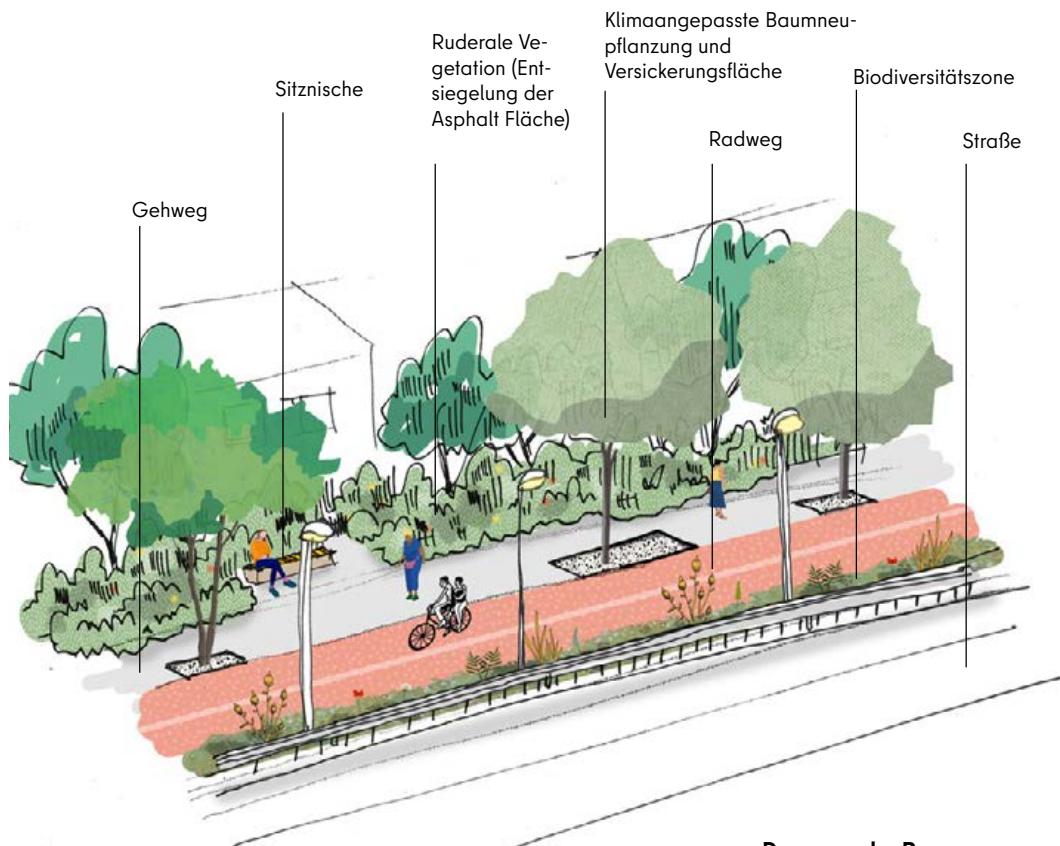
Maßnahmen:

- Schaffung eines neuen Fußgänger- und Fahrradwegs auf der Autobahn
- Nutzung des Potenzials von Asphaltflächen und bewaldeten Böschungen zur Schaffung neuer öffentlicher Räume
- Festlegung von Sequenzen auf dem Autobahnabschnitt, um unterschiedliche Atmosphären und Nutzungen zu schaffen
- Schaffung eines ökologischen Korridors und Verringerung der versiegelten Flächen

34 | Rampen/Eingänge und Promenade

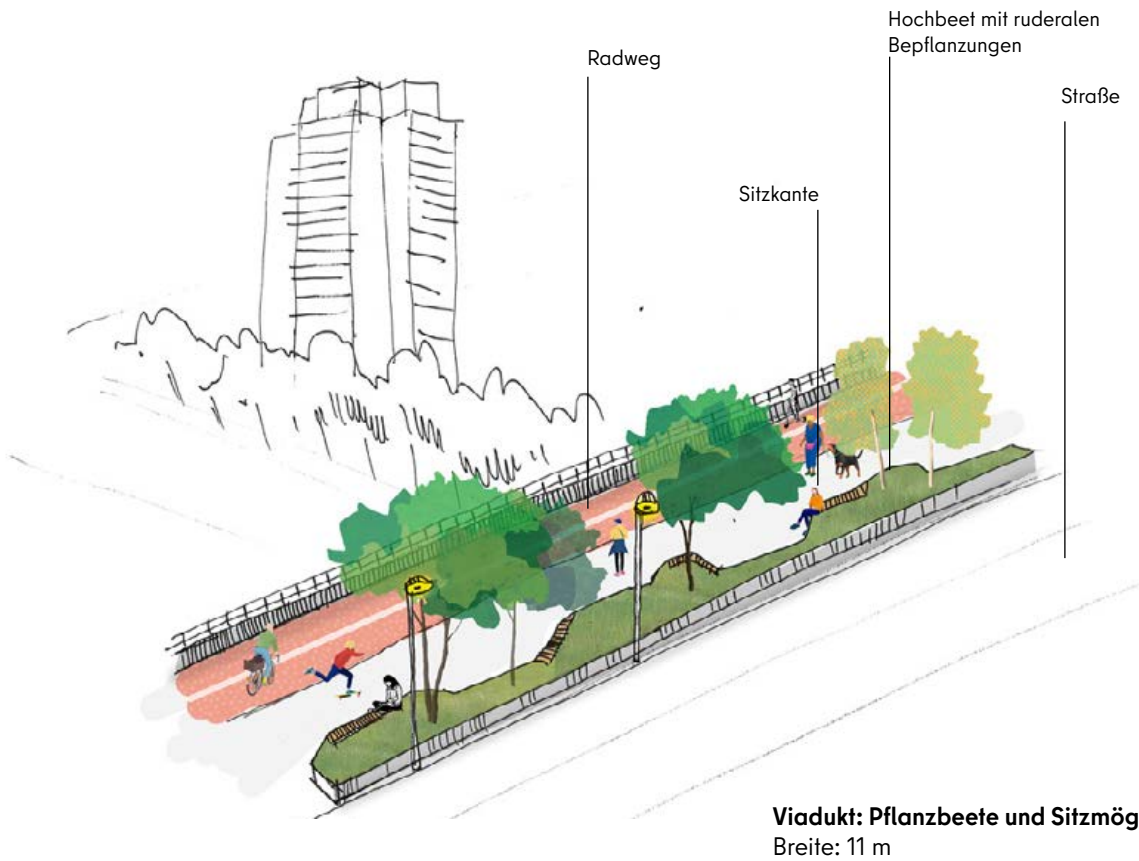
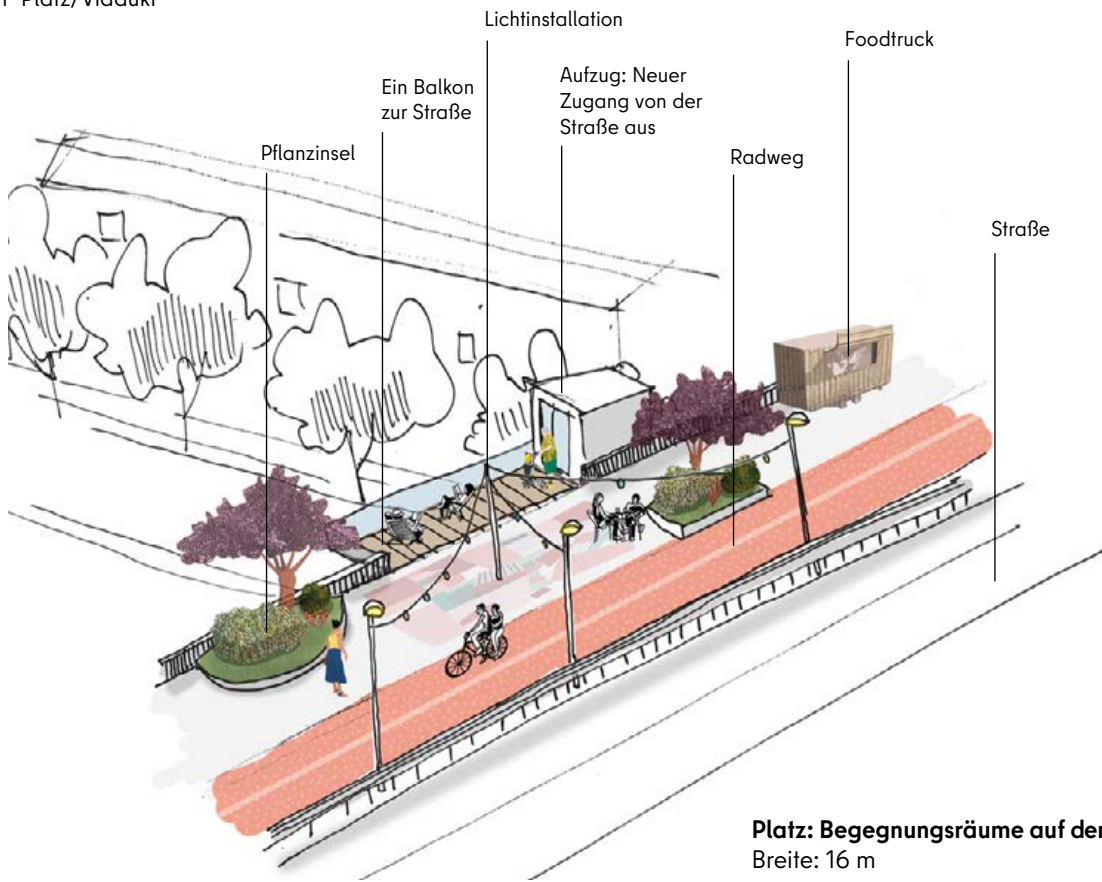


Rampe/Eingänge: Nachbarschaft fördern
Breite: 7 m + Böschung



Promenade: Bewegungs- und Erholungsraum
Breite: 14,5 m

35 | Platz/Viadukt



Auf dem oberen Teil der Böschung ist die Autobahn als 14 Meter breite **Stadtpromenade** angelegt. Im bestehenden Asphaltboden werden Risse und Öffnungen unterschiedlicher Größe geschaffen, in dem Bäume gepflanzt werden können, die den Nutzenden Schatten und Kühle spenden. Die gewählten Baumarten sind an die Umgebungsbedingungen und den Klimawandel angepasst, und die Pflanzgruben ermöglichen das Versickern von Regenwasser.

Fuß- und Fahrradverkehr sind für mehr Komfort auf beiden Seiten der Baumreihe getrennt. An den Straßenrändern kann auch der Asphalt entfernt werden, um die Grünfläche der Böschung zu vergrößern und Grünstreifen mit einer höheren biologischen Vielfalt zu schaffen und als Trennlinie zum Verkehr dienen. Am Straßenrand werden Bänke und Pausenbereiche eingerichtet.

Die Autobahn überspannt mit zwei Brücken die Mecklenburgische Straße und die Forckenbeckstraße. Im Bereich der Brücken weitet sich die Fahrbahn auf 16 m auf. Durch die offenen Sichtbeziehungen eignen sich diese Bereiche als Aussichtsplätze. Mit Balkonen auf der Straßenbrücke werden Blickbeziehungen geschaffen, die zum Innehalten und Beobachten einladen. Aufzüge stellen eine direkte Verbindung zur Straße her. Ein temporäres gastronomisches Angebot kann über Foodtrucks geschaffen werden und diesen Teil der Autobahn beleben. Pflanzinseln in Form von Hochbeeten werden angrenzend angelegt und mit angepasster Vegetation bepflanzt.

In dem als **Viadukt** betitelten Brückenabschnitt, der über die Eisenbahngleise und die Stadtautobahn führt, werden ebenfalls große Hochbeete errichtet, die eine durchgehende, in die Länge gezogene Grünfläche schaffen, die die Promenade vom Straßenverkehr abschirmt. Die Sitzmöglichkeiten, die sich entlang des Randes der Hochbeete verteilen, lenken den Blick auf die städtische Silhouette.

3.4.4 Variante 3: Grünes Band/ Erweiterung Sportpark

In dieser Vision wird eine vollständige Umwandlung der Verkehrsfläche in einen Freiraum mit Durchwegen skizziert. Die Ausgestaltung orientiert sich an der Beschreibung von Variante 2. Eine Nutzung durch den motorisierten Verkehr findet nicht mehr statt, die Erschließungsfunktionen verlagern sich auf das umliegende Straßennetz. Grundlage für dieses Szenario ist die Annahme eines generellen Rückgangs des MIV im Stadtgebiet und einer weiteren Stärkung des Umweltverbundes. Insbesondere mit den S-Bahnhöfen und dem U-Bahnhof sowie einer verbesserten Fahrrad- und Fußinfrastruktur kann die schon jetzt bestehende gute Erreichbarkeit für den Umweltverbund weiter verbessert werden.

Ein Rückbau der Zufahrten an der Mecklenburgischen/Schlangenbader Straße ermöglichen die Ausbildung eines ca. 0,6 ha großen Baufeldes. Hier könnten gemischte Nutzungen angesiedelt werden.

Bewertung:

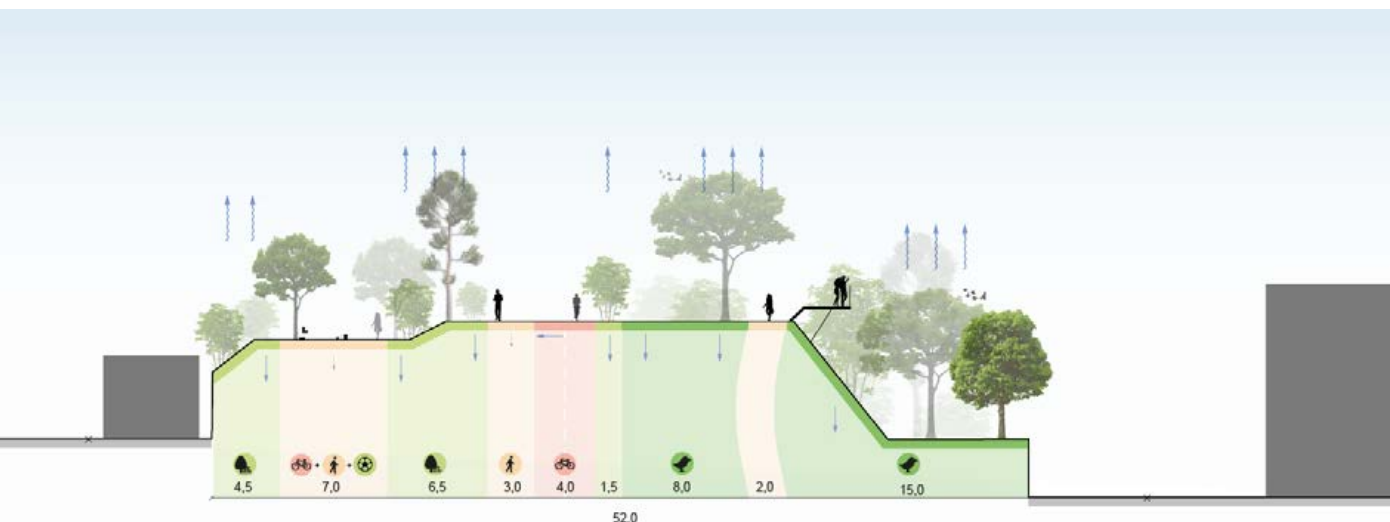
Dieses Szenario stellt im besonderen Maße eine klimagerechte Transformierung von Verkehrsflächen und Erweiterung des Freiflächenangebotes dar. Barrierewirkungen zwischen den Stadträumen werden reduziert. Durch diese Variante/Vision folgt die Schaffung von

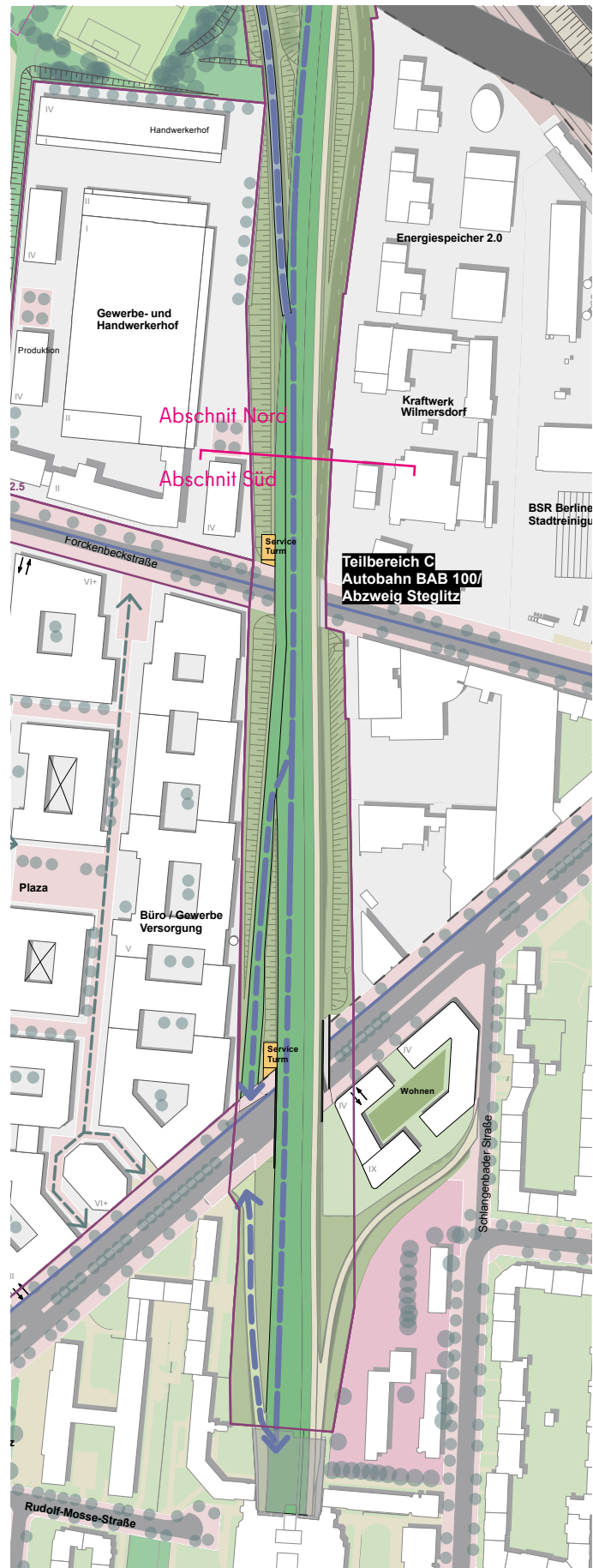
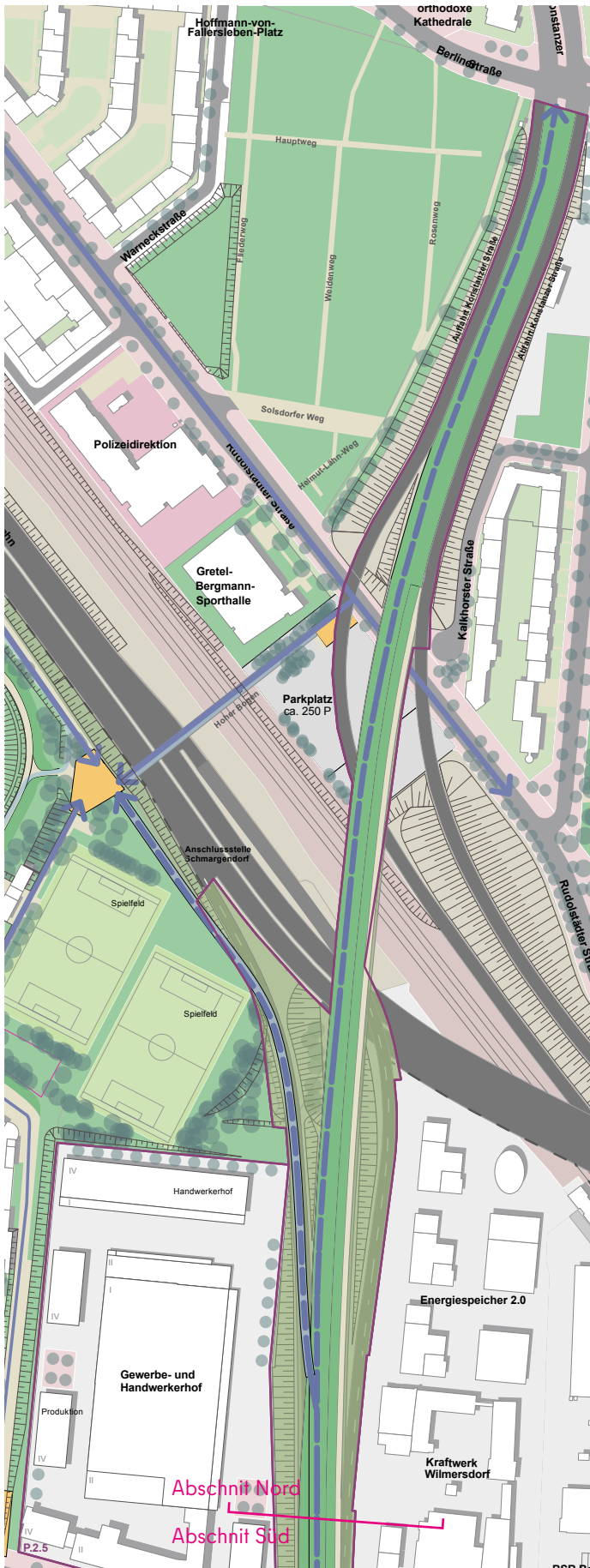
attraktiven und kurzen Wegen für den Fuß- und Radverkehr. Bei entsprechender Öffnung des Bauwerks Überbauung der Schlangenbader Straße auch über das Plangebiet hinaus nach Süden. Für eine Umsetzung werden aufgrund von Nutzungskonkurrenzen und unterschiedlichen Zuständigkeiten auf Bundes-, Landes- und Bezirksebene erhebliche Herausforderungen gesehen. Es ist auch beachtlich, dass nach der letzten Verkehrszählung ca. 45.000 Fahrten pro Tag ins Stadtstraßennetz verlagert werden.

Darüber hinaus eröffnet diese Variante nördlich der BAB 100 im Bereich Hohenzollerndamm, Berliner Straße, Rudolstädter Straße und Kalischer Straße die Möglichkeit diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen und im Rahmen von Wohn- und Freiraumnutzung zu qualifizieren.

Angeregt wird die Umsetzung eines bundesweiten Modellprojektes, um Erfahrungen für vergleichbare Aufgaben zu sammeln und weiterzugeben. Weiterhin sollte die Einbeziehung in ein „Ökokonto“ geprüft werden, um den Mehrwert von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auszuschöpfen.

36 | Variante 3: „Grünes Band/Erweiterung Sportpark“





3.5 Teilprojekte

3.5.1 Sportpark Nord

Fritz-Wildung-Str. 10

Das ca. 7.600 m² große Grundstück (Potenzialfläche in Planung/Prüfung 2.1) liegt in unmittelbarer Nähe zum Hohenzollerndamm am nördlichen Rand des Sportparks Wilmersdorf. Auf der landeseigenen Fläche befindet sich eine zum Teil denkmalgeschützte eingeschossige Bebauung aus der Zeit der militärischen Nutzung ab 1936. Gegenwärtig werden die Gebäude und die Freiflächen im Wesentlichen durch Motorsportvereine mit einer Kartbahn genutzt. Der Gebäudebestand ist stark sanierungsbedürftig und nur eingeschränkt nutzbar (u. a. geringe Raumhöhe im Dachgeschoss, fehlende Dämmung und folglich hoher Heizbedarf). Der äußere Eindruck der Gebäude entspricht nicht den gestalterischen Vorstellungen an den stark frequentierten Eingangsbereich des Sportparks.

Durch den 2001 festgesetzten Bebauungsplan IX - 174 sind öffentliche und private Sportanlagen mit einer Traufhöhe von 10,0 m bis 16,0 m zulässig. Weiterhin

werden das Stadtbad Wilmersdorf II, die Zuwegung sowie Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Am westlichen Rand verläuft eine öffentlich nutzbare Durchwegung.

Entsprechend der Zielstellungen des Bebauungsplans IX - 174 wird im Rahmenplan beispielhaft eine Neuplanung für eine 3-Feld Sporthalle und der Teilerhalt des Bestandsgebäudes aufgezeigt (siehe Teilprojekt P.2.1). Zur westlich angrenzenden Wohnnutzung dient das dargestellte Gebäude der Sporthalle als Schallabschirmung gegen die Emissionen der Kartbahn, die eine Fläche von ca. 1.500 m² nutzt.

Bewertung:

Sowohl die Nutzung als auch die Gebäudestruktur fügt sich in das Umfeld ein und bietet eine Erweiterung des Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der Beibehaltung der bestehenden Sportnutzung. Konkrete Betreibermodelle und Investitionsplanungen von öffentlicher oder privater Seite aus bestehen noch nicht, so dass eine Umsetzung dieses Potenzials und Aufwertung des Eingangsbereiches noch unklar ist.



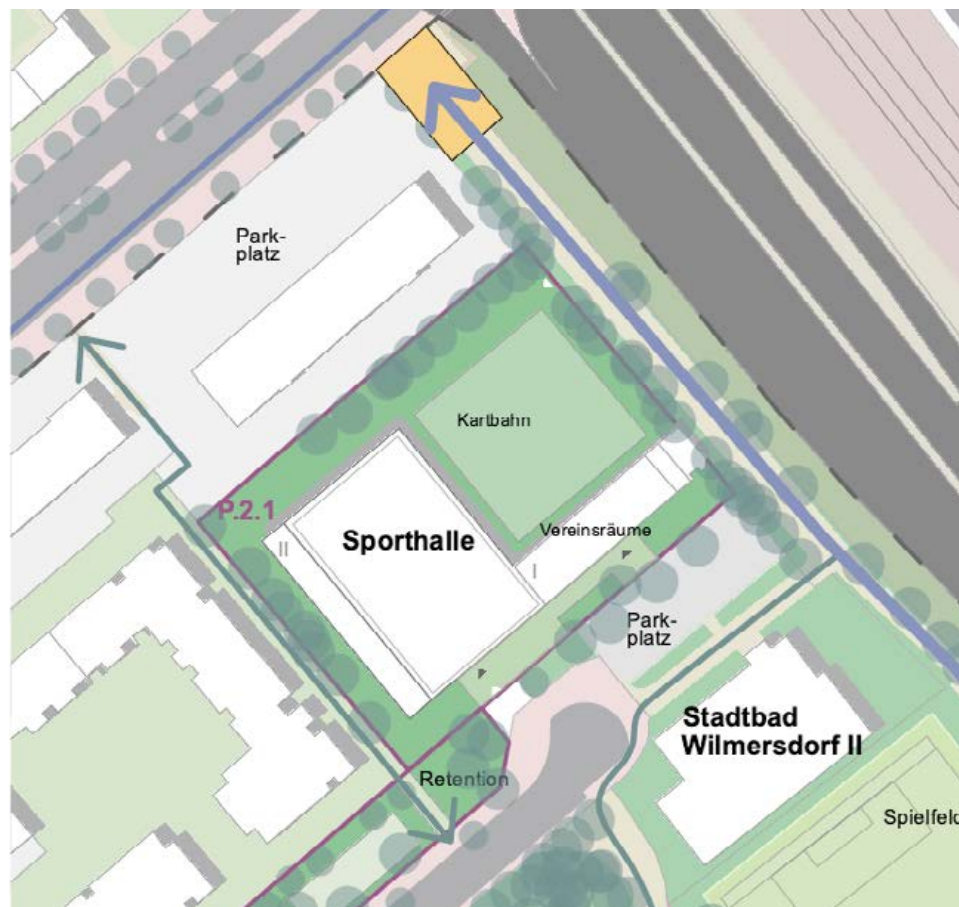
Bestand: Sportvereine

- Sanierungsbedarf Bestandsgebäude / Aufwertungsbedarf Eingangsbereich
- Grundstücksgröße ca. 7.630 m²
- B-Plan IX - 174 (2001)
- Eigentum Land Berlin

37 | Teilprojekt P.2.1

Variante: Sporthalle

- Neubauten 3-Feld Sporthalle
- Teilerhalt Bestandsgebäude (Denkmalschutz) für Vereinsnutzungen
- Kartbahn



Fritz-Wildung-Str. 20a/20b

Das ca. 2.960 m² große Grundstück (Potenzialfläche in Planung/Prüfung 2.2) befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und weist mit einer geringen Breite von ca. 17 m und einer Länge von ca. 150 m einen schmalen Zuschnitt auf, der eine Bebauungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen stark einschränkt.

Am Nordrand besteht von der Fritz-Wildung-Str. zum Hohenzollerndamm ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Dadurch wird im Norden eine ca. 350 m² große Teilfläche abgegrenzt. Die an den Rändern mit Gehölzen bewachsene Fläche wird gegenwärtig als temporärer Parkplatz genutzt.

Im Zuge der Entwicklungsüberlegungen für den Standort wurden zwei Varianten erarbeitet:

P.2.2a „Klimapark“: Diese Variante geht von einer öffentlichen Freiraumnutzung aus und sieht Angebote für den Breitensport (z. B. generationsübergreifende Outdoor-Fitnessgeräte, Bouldergarten mit Kletterwand, Tischtennisplatten, Spielbereiche für Kleinkinder und Liegewiese) vor. Weiterhin sollen in den Park Sitzbereiche sowie Retentionsflächen und Bäume für Verschattung integriert werden. Zur Konfliktvermeidung mit der angrenzenden Wohnbebauung sind nur „lärmarme“ Nutzungen vorzusehen.

Bewertung:

Eine verstärkte klimaorientierte Freiflächenplanung und Schaffung von hitzeresilienten Rückzugsorten für die Nachbarschaft und Nutzenden des Sportparks

entspricht den Planungszielen des BAFOK (siehe Kap. 2.3.3). Mit dem zusätzlichen Angebot für den Breitensport wird die übergeordnete Funktion des Parks für Naherholung sowie Sport und Freizeit gestärkt.

P.2.2b Gemeinschaftsunterkunft: Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde eine Testplanung für die Nachverdichtung des MUF-Standortes Fritz-Wildung-Straße erstellt (Juni 2022). Die Planung sieht unter Einhaltung der Abstandsflächen einen viergeschossigen, ca. 8 m breiten und ca. 83 m langen Neubau mit 19 Wohnungen für ca. 85 Bewohnende vor. Über die Freiflächengestaltung liegen keine weiteren Angaben vor (siehe Abb. 39).

Bewertung:

Bei einer zusätzlichen Einrichtung einer MUF an dem Standort werden Konfliktpotenziale, insbesondere mit der nördlich angrenzenden Wohnnutzung, nicht ausgeschlossen. Weiterhin führt die Konzentration der geplanten Einrichtungen in der näheren Umgebung dazu, dass der dringende lokale Bedarf für soziale Infrastruktur weiter steigt.

Sonstige Planungen

Im Sportpark Wilmersdorf stehen einzelne bauliche Vorhaben an. Konkret wurde für die Neubebauung des Vereinsheims mit Geschäftsstelle des BSV 1892 am südöstlichen Rand des Stadions 2017 ein Bauantrag eingereicht. Angaben für eine Umsetzung liegen nicht vor.



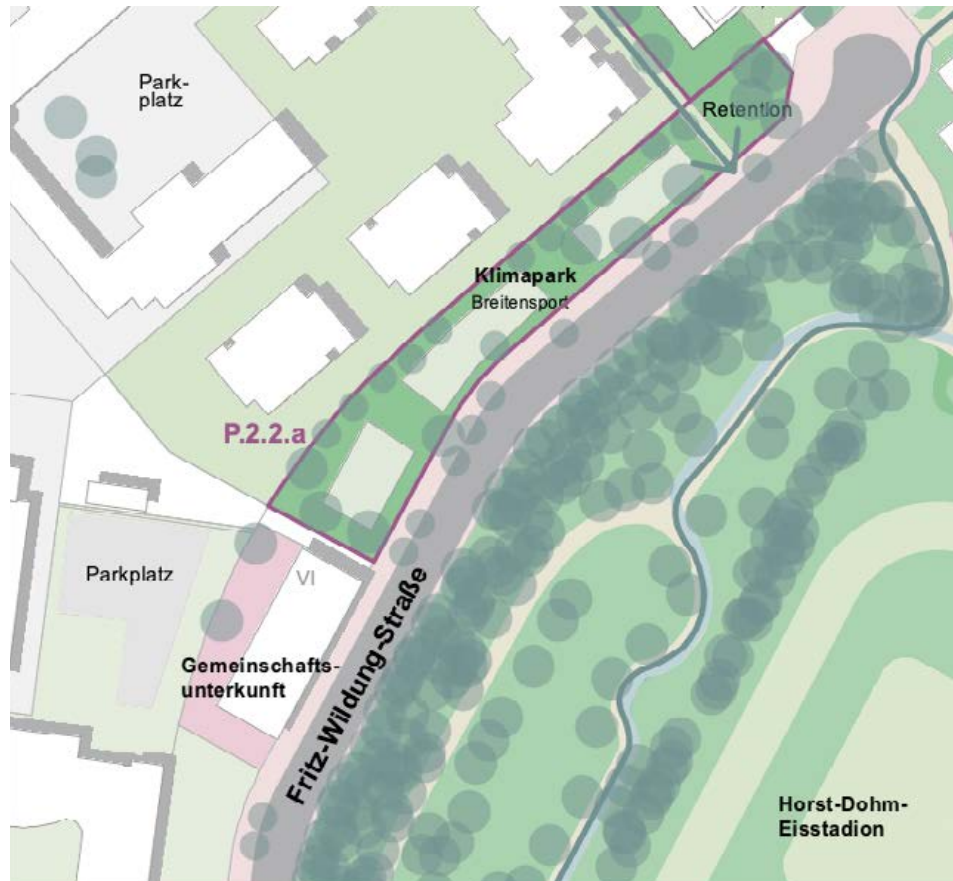
Bestand: temporärer Parkplatz /Abstand zur Wohnbebauung

- Grundstücksgröße ca. 2.960 m²
- Eigentum Land Berlin

38 | Teilprojekt P.2.2a

Variante a: Sportparkfläche mit Vereinshaus

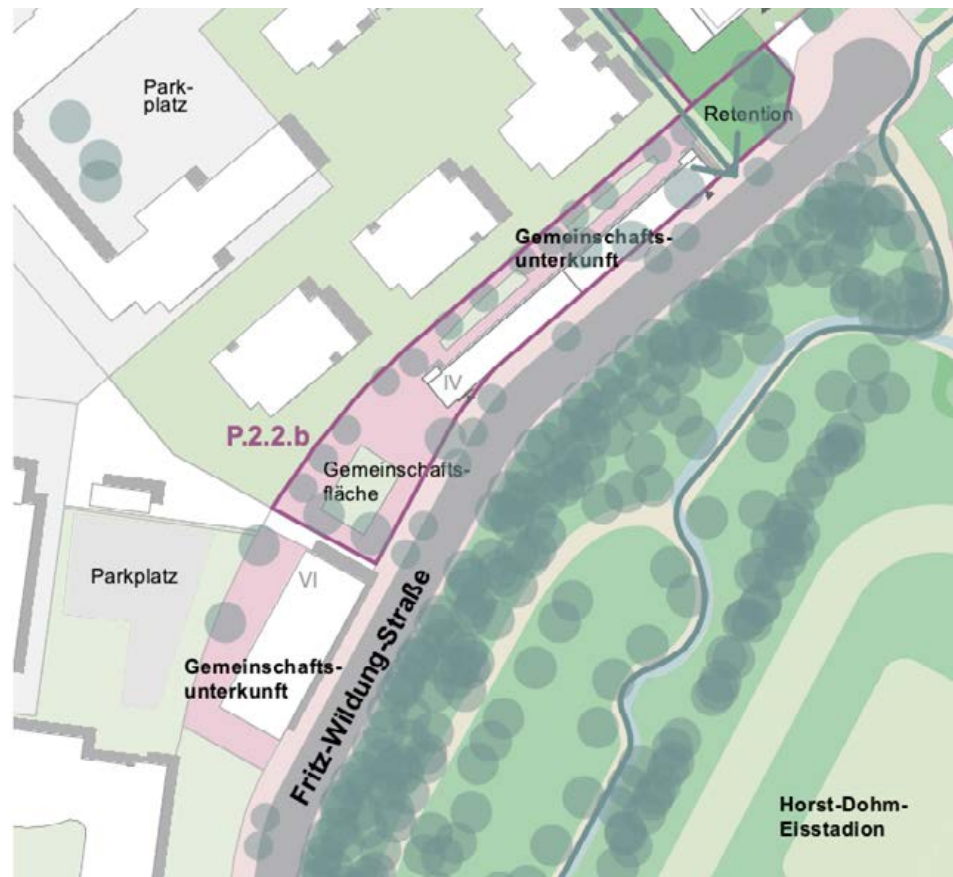
- Fläche für Breitensport
- Neubauten IV-Geschosse für Vereinsnutzungen
- Retentionsfläche



39 | Teilprojekt P.2.2b

Variante b: Erweiterungsfläche Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF)

- Neubauten IV-Geschosse und Gemeinschaftsfläche
- 19 Wohnungen/ 85 Bewohner:innen
- Retentionsfläche



3.5.2 Sportpark Süd

Sportfelder/Fritz Wildung-Str. 9

Die Gemeinschaftsunterkunft in der Fritz-Wildung-Str. 9 wurde zur temporären Unterbringung von bis zu 320 Geflüchteten durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) im Jahr 2017 errichtet. Die Anlage (Potenzialfläche Mehrfachnutzung Freiraum 3.1) liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadion Wilmersdorf und wurde auf einem ehemaligen Sportplatz errichtet. Im weiteren Nutzungsverlauf wurde zudem eine Lärmschutzwand errichtet. Die Genehmigung des sogenannten Tempohome wurde 2022 nochmals um drei Jahre durch die zuständige Senatsverwaltung befristet verlängert.

Im Zuge der Entwicklungsüberlegungen für den ca. 6.400 m² großen Standort wurden folgende zwei Varianten erarbeitet:

S.3.1a „Kleinspielfeld American Football“: Entsprechend der Maßnahmenvorschläge der Integrierten kommunalen Sportentwicklungsplanung 2021 wird der Neubau eines Kleinspielfeldes für American Football (Kunstrasenbelag) vorgeschlagen.

S.3.1b „Tennisplätze/Beachsport“: Dieser Vorschlag berücksichtigt Erweiterungsflächen für die bestehenden Tennisanlagen. Neben ca. fünf Plätzen könnten Räum-

lichkeiten für Sanitäranlagen geschaffen werden. Weiterhin wurden Angebote für Beachvolleyball berücksichtigt, diese Sportart ist bisher noch nicht im Sportpark vertreten.

S.3.3 „Sportfeld“: Für das im Bereich eines Abhanges gelegene Vereinsheim SFCW 03 wird als Nutzungsoption – z. B. wenn unverhältnismäßiger Sanierungsbedarf besteht – die Anlage eines Sportfeldes vorgeschlagen. Entlang der neuen Wegeverbindung zur Forckenbeckstr. bieten sich Nutzungen für den Breitensport an. Für das Vereinsheim müsste im Gebiet des Sportparks ein neuer Standort eingerichtet werden, ggf. in Kombination mit anderen Vereinsnutzungen.

Bewertung:

Eine Wiedernutzung als Sportfeld entspricht den Zielen der Integrierten kommunalen Sportentwicklungsplanung (2021) und stärkt die übergeordnete Funktion des Parks für Naherholung sowie Sport und Freizeit. Der Standort ist nicht dauerhaft für die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft geeignet, da er unzureichend integriert ist.



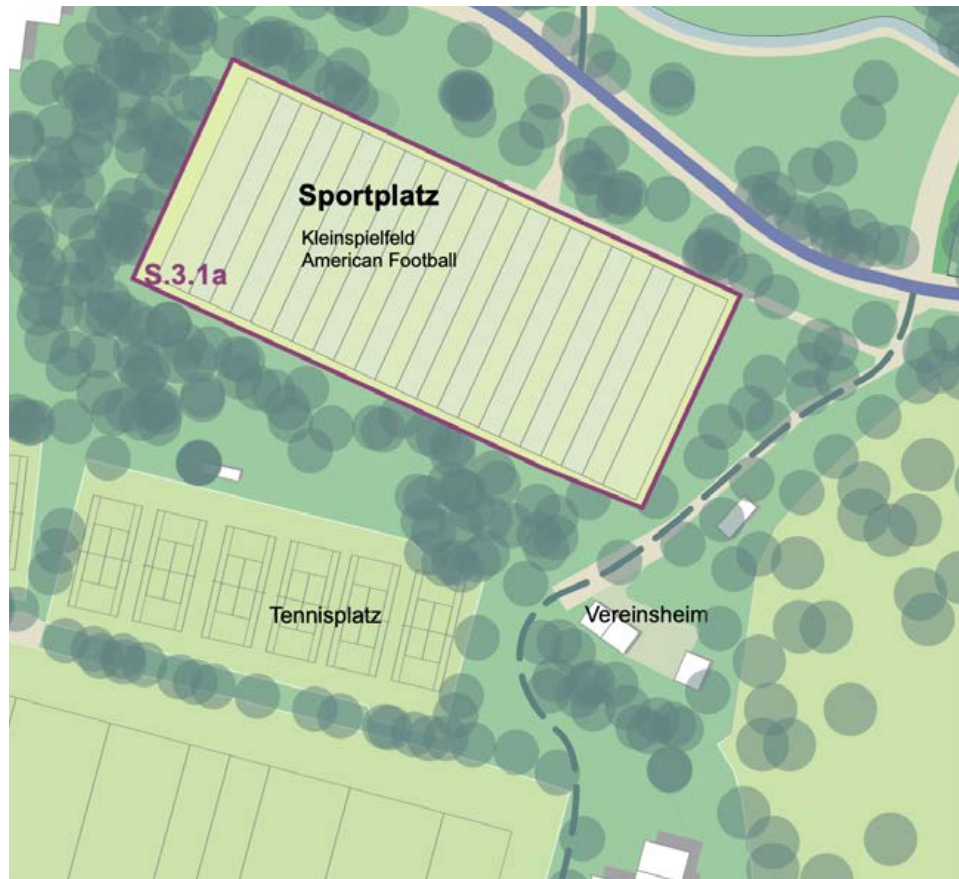
Bestand: temporäre Containerunterkünfte und Spielplatz/Vereinsheim

- Grundstücksgröße S.3.1: ca. 6.400 m²/S.1.2: ca. 800 m²
- Eigentum Land Berlin

40 | Teilprojekt S.3.1a

Variante a: Sportplatz

- S.3.1a: Kleinspielfeld American Football (gem. Integrierte Sportentwicklungsplanung 2021)
- S.3.3: Beibehalten Vereinsheim
- neue Wegeverbindung Südwest zur Forckenbeckstr.



41 | Teilprojekt S.3.1b/S.3.3

Variante b: Sportplatz

- S.3.1b: Tennisplätze/ Beachsport
- S.3.3: Sportfläche Breitensport
- neue Wegeverbindung Südwest zur Forckenbeckstr.



3.5.3 Exkurs: Freiraumtypologien

Räume mit starkem Freiraumpotenzial

Eine Analyse der unterschiedlichen und möglichen Potenziale für Freiräume im Plangebiet zeigt, dass es hier Bereiche mit großem Entwicklungspotenzial gibt (siehe Abb. 42). Die Integration der Kleingartenanlagen in ein Gesamtkonzept der Freiflächen rund um die Forckenbeckstr. schafft ein vielfältiges Freiraumsystem, die Verbindung erfolgt über Spazierwege. Auch die Neugestaltung der Freiflächen innerhalb des Sportparks verleiht diesem eine neue Dimension und Qualität als Freiraum. Die Vision einer Autobahn-Promenade geht in dieser Hinsicht noch einen Schritt weiter. Im Folgenden werden die wesentlichen Bausteine näher erläutert:

Maßnahmen:

- dem Park ein neues Gesicht geben und Orte der Begegnung schaffen
- Reduzierung Versiegelungsgrad und nachhaltige Gestaltung
- Neue öffentliche Räume für neue und Mehrgenerationen-Nutzungen, Aufwertung und Mehrfachnutzung bestehender Sportflächen
- Klare Wegehierarchie und neue Ausstattungselemente
- Versickerung fördern und klimaangepasste Bepflanzungen
- Erhalt Baumbestand

42 | Räume mit starkem Freiraumpotenzial

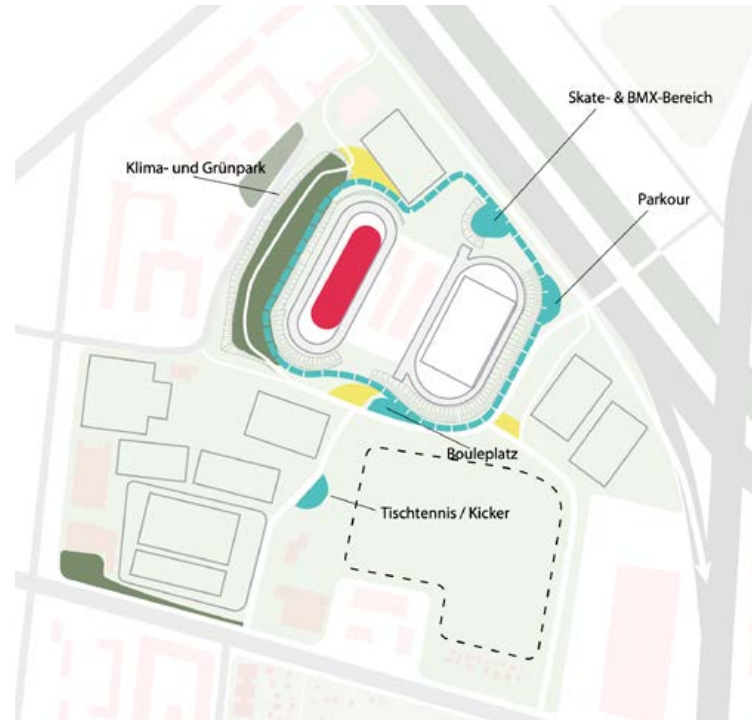


Der Sportpark

Das Prinzip ist hier, dem Park ein neues Gesicht zu geben (siehe Abb. 43): Dies geschieht durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und die nachhaltige Gestaltung. So werden neue öffentliche Räume für gemeinschaftliche Nutzungen integriert. Eine klare Wegehierarchie und neue Ausstattungselemente verbessern die Orientierung. Schließlich ermöglichen klimaangepasste Bepflanzungen und Versickerungsräume die Anpassung des Parks an den Klimawandel.

Im Park besteht bei grundsätzlicher Beibehaltung der Gliederung - insbesondere bei Nutzung der vorhandenen Flächen zwischen den Sportanlagen - hinreichend Platz um ergänzende Nutzungen unterzubringen und das Erholungspotenzial bestmöglich auszunutzen. Hier wird ein Breitensportangebot entwickelt, aber auch Ruhezeiten und Treffpunkte geschaffen.

43 | Nutzungsgliederung Sportpark



- Platz/Gemeinschaftsfläche
- Sport-Loop/Laufbahn
- Breitensport
- Flexible Nutzung
- Erholung und Naturerlebnis
- Sportplätze (Fußball, Tennis etc.)
- Sommerbad Wilmersdorf

44 | Wegenetz Sportpark



- Hauptweg: Geh- und Radweg
6 m breit, Asphalt
- Befestigter Weg
4 m breit, wassergebundene Decke + Asphalt
- Nebenweg
2,5 m breit, wassergebundene Decke
- Sport-Loop/Laufbahn
2,5 m breit, Rindenmulch/Alternativ: Tartan
- F Fahrradstellplätze
- P Mobilitätsstation/Parkplatz
- B Parkplatz für mobilitäts-
eingeschränkte Personen

Das Wegenetz

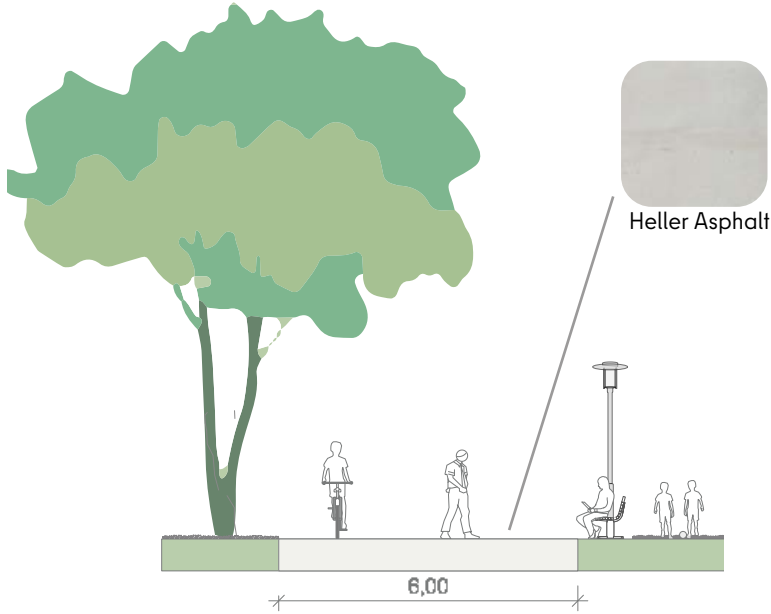
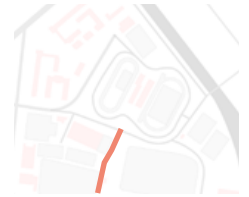
Ein Sport-Loop in Form einer ökologischen Laufbahn aus Rindenmulch führt durch den Park und vereint alle neuen Aktivitäten (siehe Schnitt C). Hier gibt es zum Beispiel einen Bouleplatz, einen Skate- und BMX-Bereich (als Variante für den gegenwärtig für Kugelstoßen), Calisthenics und Sportgeräte für alle Altersgruppen sowie Tischtennisplatten und Kicker.

Eine neue Hierarchie zwischen den bestehenden Wegen wird entwickelt und fehlende Verbindungen geschaffen. Dadurch soll die Orientierung innerhalb des Parks verbessert und unnötige Versiegelung reduziert werden. Hierbei wird zum einen die Attraktivität, als auch die Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs in den Vordergrund gerückt. Insbesondere im Bereich der Zufahrt zum Sommerbad von der Forckenbeckstraße.

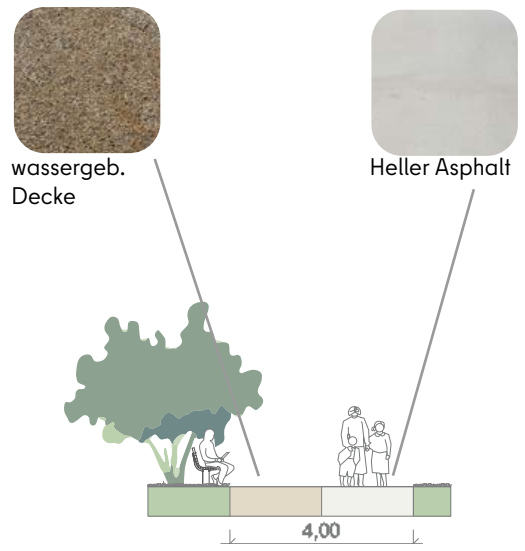
Größere Grünflächen sollen dem Baumbestand optimale Wachstumsbedingungen im Kontext des Klimawandels bieten. In den neu geschaffenen Grünflächen werden neue Bepflanzungen mit angepassten Vegetationsschichten (Sträucher und Bäume) angelegt, um die Funktion des Parks als grüne Lunge innerhalb des Stadtraums zu stärken.

So bieten die Hauptwege mit einer Breite von 6 m ausreichend Platz für Zufußgehende, Fahrradfahrende, aber auch die überschaubare Nutzung mit Dienstfahrzeugen (siehe Schnitt A). Die kleineren Wege sind auf eine Breite von 4 m reduziert und gliedern sich in einen Teil aus Asphalt und einen Teil aus wassergebundener Wegedecke (siehe Schnitt B). Die Nebenwege, insbesondere durch die Grünflächen, sind auf eine Breite von 2,5 Metern aus wassergebundener Decke reduziert und fügen sich so am besten in die Grünflächen ein (siehe Schnitt D). Fahrradstellplätze befinden sich an den verschiedenen Eingängen neben den neuen Plätzen.

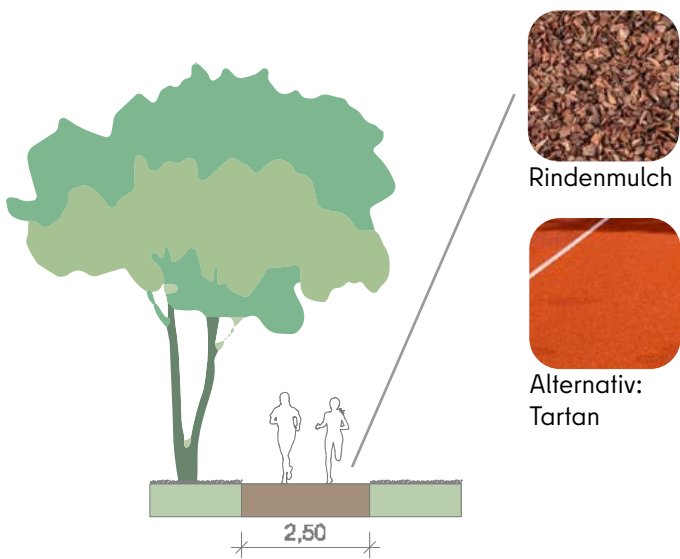
45 | Schemaquerschnitte
Wege Sportpark



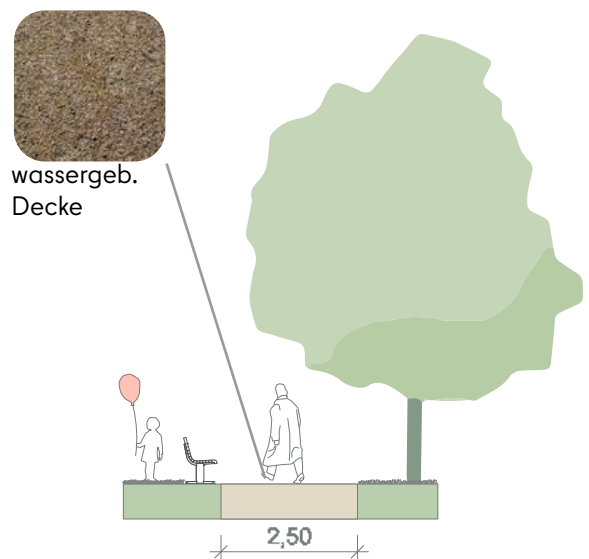
Schnitt A - Hauptweg: Radweg + Gehweg



Schnitt B - Hauptweg



Schnitt C - Sport-Loop/Laufbahn

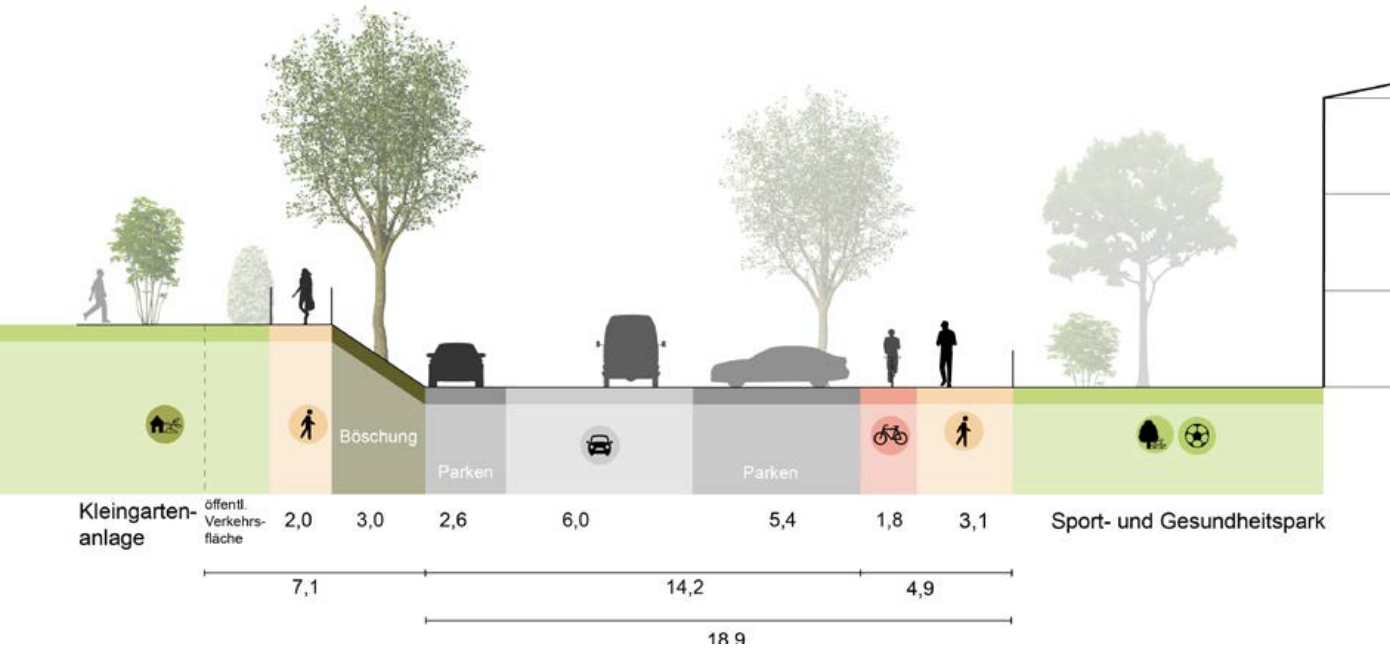


Schnitt D - Nebenweg

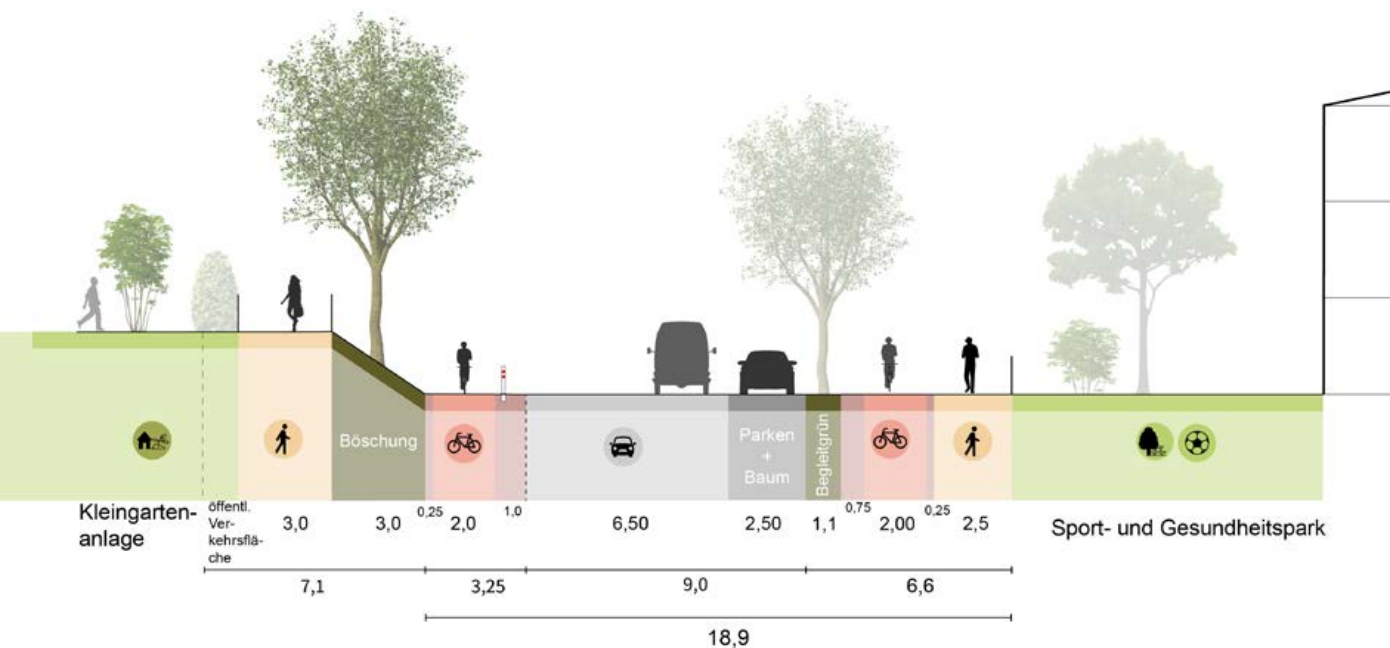
3.5.4 Straßenraum Forckenbeckstraße

Abschnitt West

Mit den in den letzten Jahren erfolgten Entwicklungen („Maximilians-Quartier“ und angrenzendem Kindergarten) und den weiteren Planungen (Projekt „GoWest“) nimmt die Bedeutung der Forckenbeckstr. als Erschließungs- und Stadtraum zu. Zum Beispiel planen Bezirk und BVG die kurzfristige Einführung der Buslinie 215 mit zwei Haltestellen in der Forckenbeckstraße. Aufgrund



46 | Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Bestand



47 | Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Planung/Variante

der unterschiedlich ausgebildeten Abschnitte sind die Regelquerschnitte für den Straßenraum differenziert zu betrachten. Der hier erläuterte Abschnitt West bezieht sich auf den mittleren Bereich der Forckenbeckstr. 21 um den Sport- und Gesundheitspark.

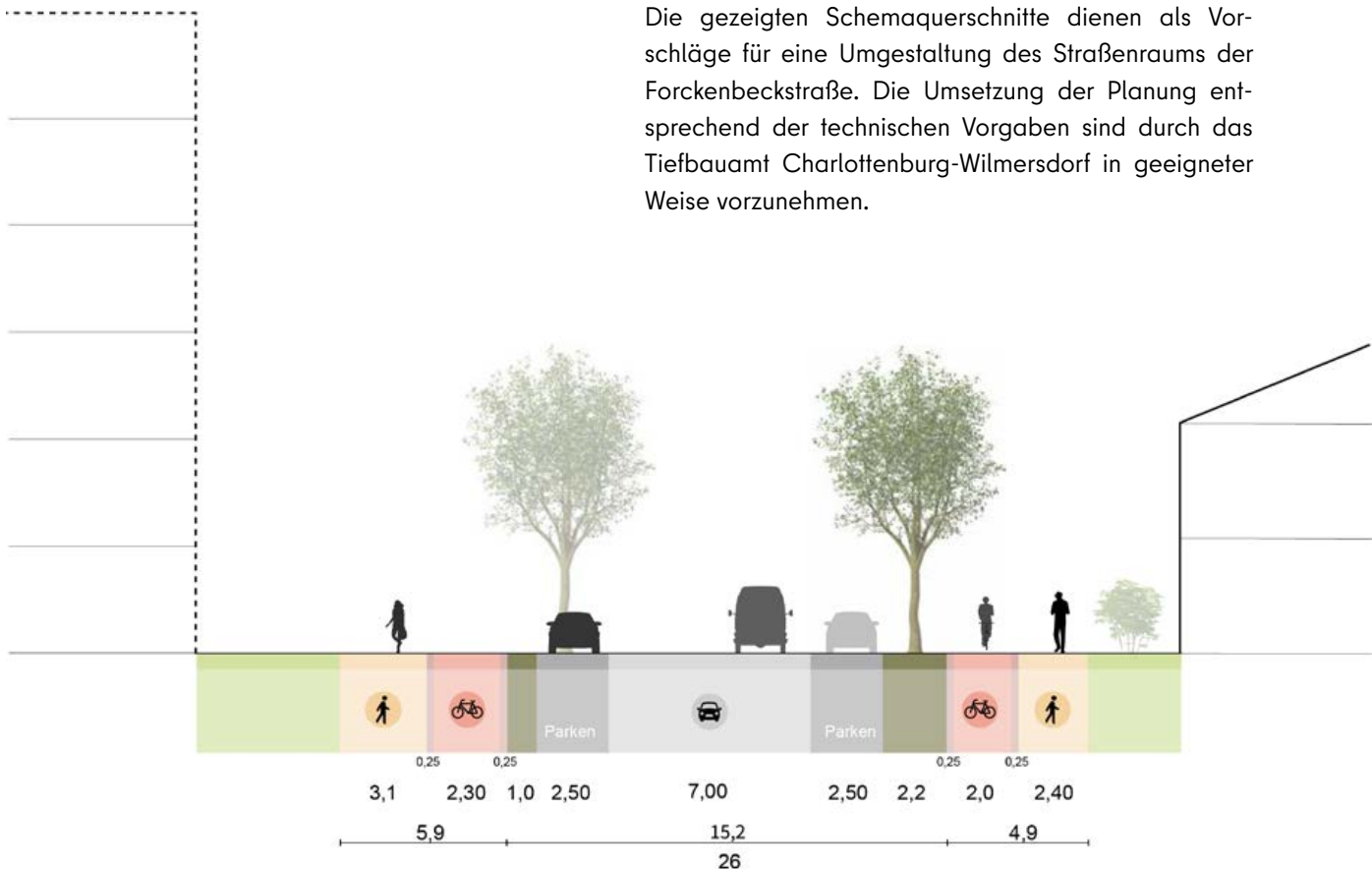
Im Bereich der südlich angrenzenden Kleingartenanlagen besteht ein markanter Höhenversprung von ca. 2-3 m (siehe Abb. 46), so dass der Gehweg von einer Böschung abgetrennt und nicht barrierefrei geführt werden kann. Die Kleingartenflächen südlich der Forckenbeckstraße liegen derzeit auf einem Streifen von ca. 3,4 m im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Herstellung eines hinreichend breiten Fußweges wird der von den Kleingärten in Anspruch genommene Teil reduziert. Aufgrund der angesprochenen Topographie und dem Ziel, den Baumbestand innerhalb der Böschung zu erhalten, wird in der Planungsvariante auf eine Erweiterung des Straßenraumes auf 26,0 m verzichtet und auf ca. 18,9 m beschränkt.

Generell soll im Vergleich zur Bestandssituation am südlichen Rand ein durchgehender Radweg ergänzt werden (siehe Abb. 47).

Im Zuge einer Umgestaltung kommt es zu einer Reduzierung von öffentlichen Stellplätzen zugunsten durchgehender beidseitiger Einrichtungsradverkehrsanlagen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann das Regelmaß der Geh- und Radwege nicht überall eingehalten werden, weswegen teils das Mindestmaß herangezogen wurde. In Bereichen mit einem breiteren Straßenquerschnitt wurden die Regelmaße zugunsten einer höheren Verkehrssicherheit und Attraktivität auch teilweise überschritten.

Abschnitt Ost

Der östliche Abschnitt ist durch eine beidseitige Straßenrandbebauung geprägt, in dem gezeigten Beispiel entlang des geplanten Gewerbequartier „GoWest“ und dem gegenüberliegenden Gewerbebestandort (siehe Abb. 48). Da hier eine Straßenraumbreite von 26,0 m ohne Böschung zur Verfügung steht, können beidseitig Geh- und Radwege sowie Parkstreifen mit Baumstandorten angeordnet werden. Aufgrund der vielfältigen verkehrlichen Nutzungsansprüche konnten keine Versickerungsflächen berücksichtigt werden, ggf. könnten bei neuen Baumstandorten Baumrigolen zur Anwendung kommen. Die gezeigten Schemaquerschnitte dienen als Vorschläge für eine Umgestaltung des Straßenraums der Forckenbeckstraße. Die Umsetzung der Planung entsprechend der technischen Vorgaben sind durch das Tiefbauamt Charlottenburg-Wilmersdorf in geeigneter Weise vorzunehmen.



48 | Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Ost Planung/Variante

3.6 Entwicklungsszenarien

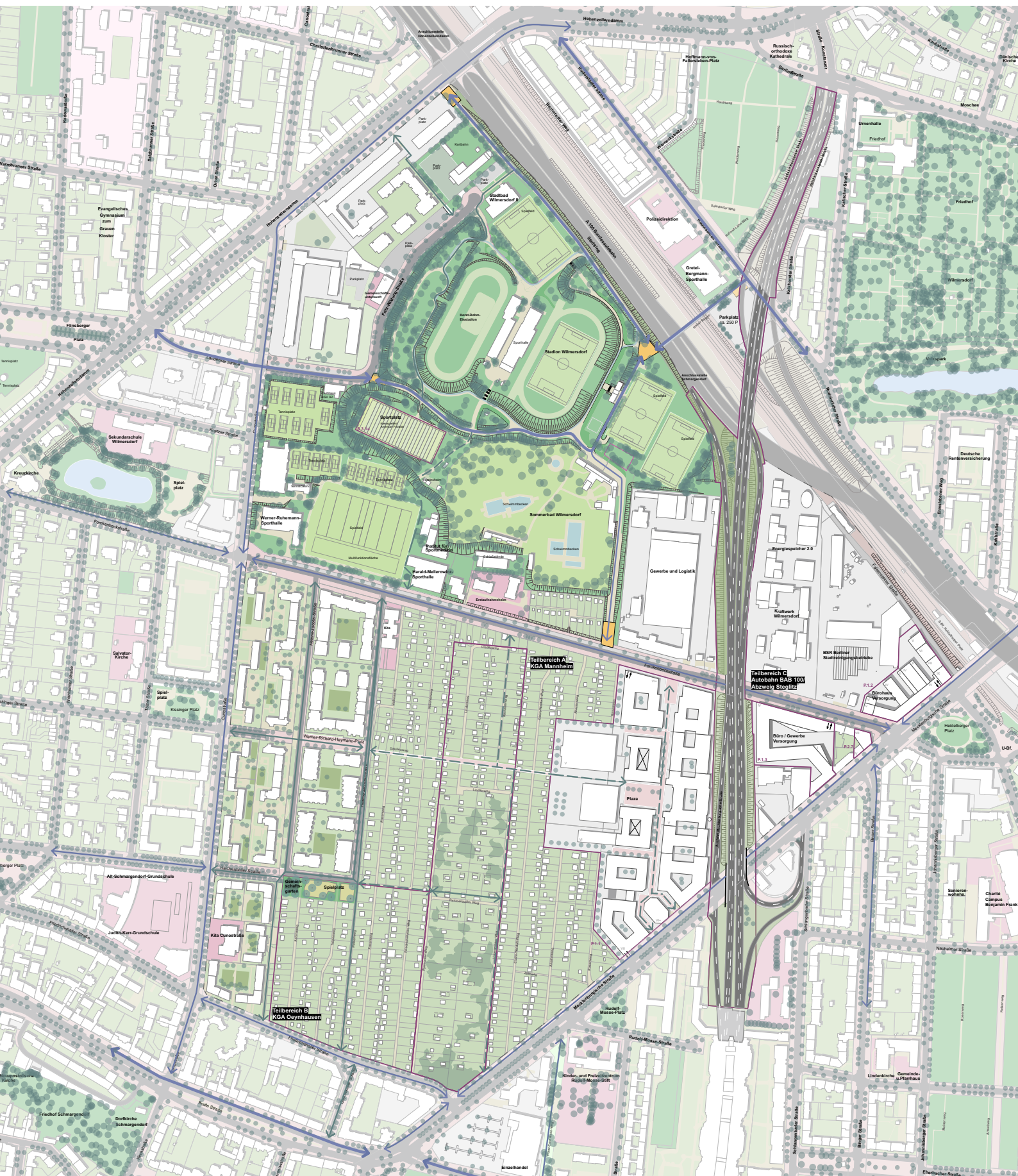
Wie bereits erwähnt, kann die Umsetzung der Teilbereiche und Teilprojekte unabhängig voneinander betrachtet und bausteinartig aus der Planung entnommen werden oder hinzugefügt werden. Um jedoch im Rahmen der Gesamtentwicklung im Plangebiet unterschiedliche Konstellationen zu überprüfen, wurden drei Entwicklungsszenarien erstellt:

3.6.1 Bestandsorientierte Entwicklung

Die untersuchte „**Bestandsorientierte Nutzung**“ setzt nur einzelne Teilprojekte im Bereich des Stadion Wilmersdorf sowie eine Spielplatzplanung im Teilbereich B um. Weiterhin wurden gewerbliche Teil-

projekte östlich der BAB 100/Abzweig Steglitz aufgenommen, da diese Bereiche eine besondere Lagegunst aufweisen und eine wirtschaftlich attraktive Nachverdichtung ermöglichen (P.1.2 und P.1.3). Die Planung P.2.7 für das Eckgrundstück Mecklenburgische Straße/Forckenbeckstr. schlägt eine städtebauliche Akzentuierung am Heidelberger Platz mit einer gewerblichen Nutzung vor. Gegenwärtig ist das Grundstück durch eine zweigeschossige Autowerkstatt genutzt.

Weiterhin wird auch eine perspektivische Standortentwicklung auf dem ehemaligen Kraftwerkgelände einbezogen. Die übrigen Teilbereiche verbleiben im Status quo.



3.6.2 Maximale bauliche Entwicklung

Die dargestellte Variante „**Maximale bauliche Nutzung**“ geht von einer vollständigen Wohnbebauung im Teilbereich A (Bebauungsbeschluss der Kolonie Mannheim) aus. Damit wird die Kleingartenfläche südlich der Forckenbeckstraße in einen westlichen und einen östlichen Streifen geteilt und der Siedlungsanteil im Plangebiet erhöht. In der Teilfläche B wird ebenfalls die Planung für einen Kleingartenpark aufgenommen.

Für die Teilfläche C ist die Umsetzung der Variante 2 Stadtstraße/Promenade (siehe Kap. 3.4.2) der Autobahnfläche vorgesehen. Damit wird ein Kompromiss ermöglicht, einerseits die Nutzung für den MIV als Stadtstraße aufrecht zu erhalten und andererseits den Umweltverbund im Gebiet um die Forckenbeckstraße zu stärken. In der Fritz-Wildung-Str. erfolgt die Darstellung der Gemeinschaftsunterkunft entsprechend der Variante P.2.2b.

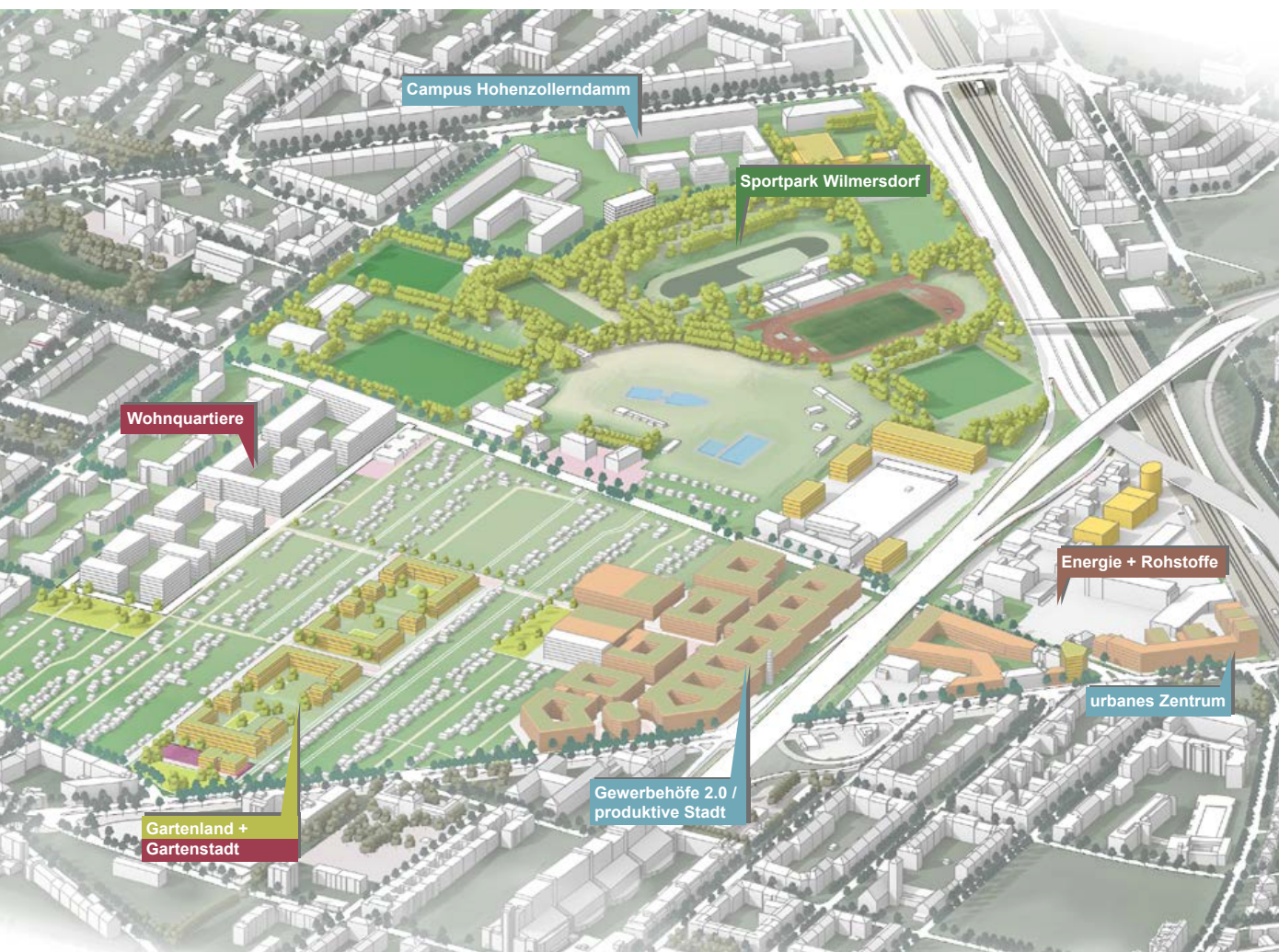


3.6.3 Vorzugsvariante

Die dargestellte „**Vorzugsvariante**“ greift die in den beiden vorherigen Varianten erläuterte Umsetzung von Einzelprojekten auf. Für den Teilbereich A (Mischbeschluss, siehe Kap. 3.2.3) und den Teilbereich C (Variante 1: Bestand, siehe Kap. 3.4.1) werden Entwicklungsvarianten abgebildet, die unter Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange den stadtpolitischen Zielen entsprechen. Insgesamt ermöglicht die Vorzugs-

variante einen ausgeglichenen Siedlungszuwachs und eine Weiterqualifizierung der Freiraumstruktur. Für den ehemaligen Gewerbestandort der Firma Bosch an der Forckenbeckstr. 9-13 wird eine produktionsorientierte Gewerbenutzung (z. B. verdichtete Handwerkerhöfe, Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude) entsprechend der Zielsetzung als EpB empfohlen.

511 Visualisierung Vorzugsvariante



Gebäudebestand



Gebäude in Planung



Bebauungsvorschlag

3.7 Struktur-/Nutzungskonzept

3.7.1 Strukturkonzept

Die zentralen Entwicklungsziele für das Plangebiet wurden bereits im Kapitel 3.1 im städtebaulichen funktionalen Leitbild vorgestellt. In dem Strukturkonzept (siehe Abb. 53) werden diese vertieft und die wesentlichen Elemente für das städtebauliche und freiraumplanerische Grundgerüst verortet. Hierdurch sollen die in den Handlungsfeldern aufgenommenen Planungsziele berücksichtigt und Qualitäten für die weitere Entwicklung des Stadtraums Forckenbeckstr. gesichert werden. Für die Ausgestaltung einzelner Grundstücksentwicklungen und die Konkretisierung von Maßnahmen wird eine ausreichende Flexibilität ermöglicht. Diese Flexibilität betrifft auch die Unabhängigkeit von Variantenentscheidungen, die den Teilbereich A (Entscheidung der Genossenschaft Mannheim e. G. auf Grundlage des städtebaulichen Vertrages, siehe Kap. 3.2) und C (Entscheidung durch den Bund mit der Autobahn GmbH und das Land Berlin, siehe Kap. 3.4) betreffen.

In dem Strukturkonzept wird die Bandbreite und Clusterung von Funktionen deutlich. Neben einer konsolidierten Wohnnutzung beidseitig der Cuno- und Helene-Jacobs-Straße steht für den Teilbereich A zusätzliches Wohnbaupotenzial in Aussicht. Die gewerblich genutzten Flächen verfügen ebenfalls mit Umgestaltungen und Nachverdichtungen über erhebliche Entwicklungspotenziale. Bestehende Einzelstandorte für den Gemeinbedarf und der an der BAB 100 gelegene ca. 6 ha große Infrastrukturstandort für Ver- und Entsorgung (Energie + Rohstoffe) werden gesichert.

Das Freiraumsystem ist durch den Sportpark und die Kleingartenflächen geprägt. Weiterhin ergänzen Gemeinschaftsgrünflächen (öffentlich nutzbare Spielplätze, Grünflächen) das Angebot.

Wichtige Elemente für das Thema Mobilität stellt das erweiterte Wegenetz mit Platzräumen dar. Dieses bildet ein umfassendes Netz und erhöht die Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr, auch im Zusammenhang mit einer besseren Erreichbarkeit der ÖPNV-Knotenpunkte.







Für die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten im gewerblich geprägten östlichen Teilbereich werden Raumkanten und Hochpunkte aufgezeigt.

Hervorzuheben sind weiterhin vier Zukunftsorte, die besondere Funktionen für das engere und erweiterte Plangebiet wahrnehmen sowie von denen Impulse bei der Transformierung des Stadtraums ausgehen sollen:

- 1 Sportpark Wilmersdorf
- 2 Gartenstadt
- 3 Gewerbequartier „GoWest“
- 4 Standort Vattenfall/BSR

Im Plan sind alle Schlüsselmaßnahmen verortet, anhand der Nummerierung können die Angaben im Kap. 4.1 sowie der Anlage (Maßnahmentabelle) entnommen werden.

Funktionen

-  Wohnen Bestand
-  Wohnen/Grünfläche Planung gem. städtebaulichem Vertrag
-  Gewerbe Bestand/Planung
-  Gemeinbedarf
-  Versorgung/Energie
-  Halböffentliche Erdgeschossbereiche





Freiräume

-  KGA
-  Sport- und Grünflächen
-  Gemeinschaftsgrünflächen
-  Kaltluftstrom
-  zentrale Aufenthaltsbereiche

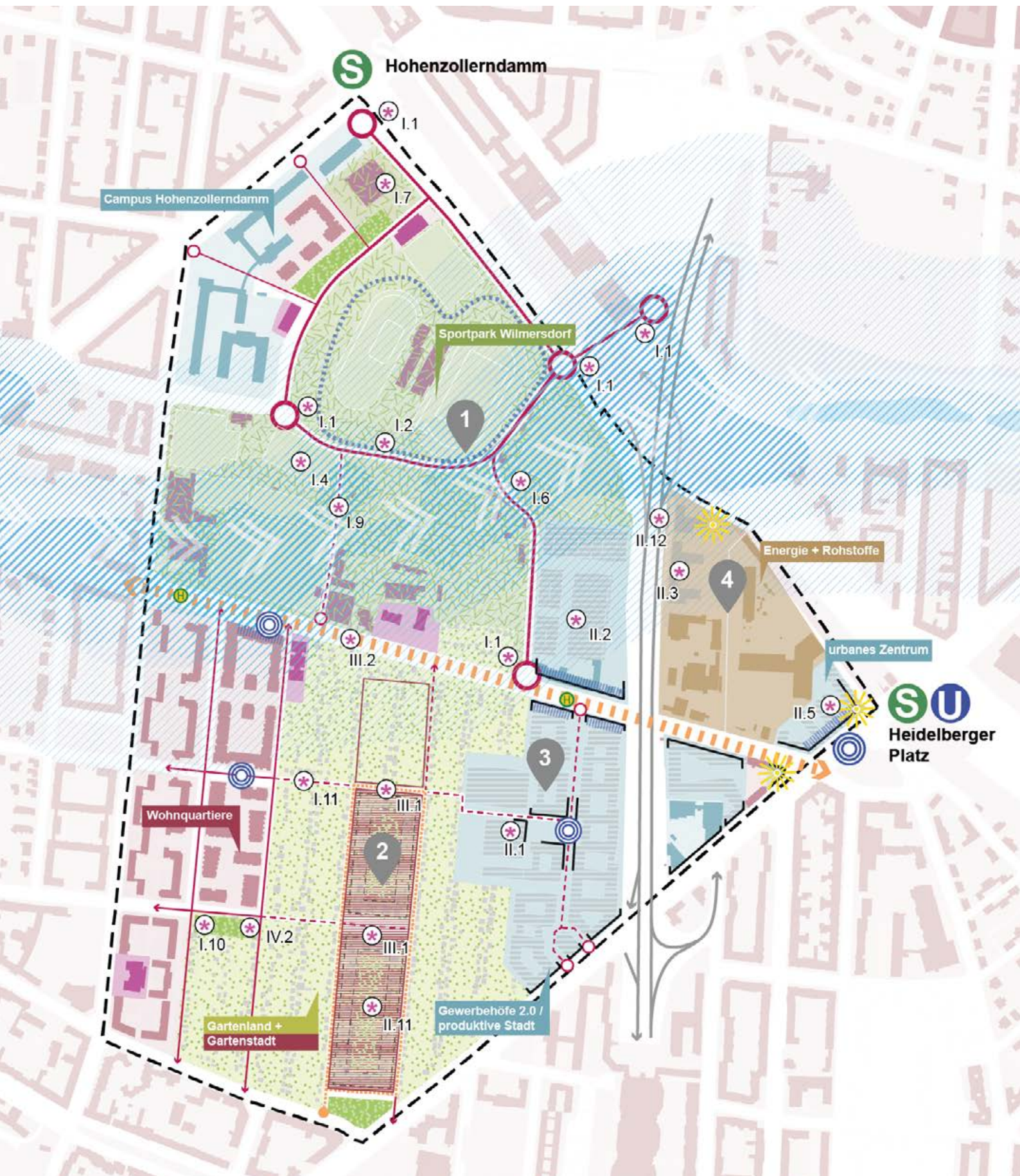
Mobilität / Wege

-  Eingänge
-  Wege Bestand/Planung
-  Sport-Loop/Laufband
-  Straßengestaltung
-  Bushaltestelle Planung

Raumelemente/Maßnahmen

-  Raumkanten
-  Hochpunkte
-  Zukunftsorte
 - 1 Sportpark Wilmersdorf
 - 2 Gartenstadt
 - 3 Gewerbequartier „GoWest“
 - 4 Standort Vattenfall/BSR
-  Schlüsselmaßnahmen (siehe Anhang)





II.11




3.7.2 Nutzungskonzept

Ergänzend zum oben erläuterten Strukturkonzept (siehe Abb. 54) stellt das Nutzungskonzept die geplante Flächennutzung dar. Im Bereich der KGA Mannheim (Teilbereich A) wird auf die Entwicklungsoptionen und Regelungen des städtebaulichen Vertrages verwiesen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Entscheidungen über die Entwicklungsoptionen vorliegen. Im Nutzungskonzept ist eine als realistisch eingeschätzte anteilige Grün- und Wohnflächenausweisung gem. Variante 3 „Mischbeschluss“ aufgenommen. Um eine zusammenhängende Beurteilung mit den übrigen Flächen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zu ermöglichen, wird die Darstellung entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung vorgenommen. Weiterhin werden in dem Nutzungskonzept Hauptwegverbindungen sowie öffentliche Platzräumen dargestellt.


Art der baulichen Nutzung

-  Wohnen - W 1 (GFZ über 1,5)
-  Wohnen (GFZ bis 0,9)/Grünfläche auf Grundlage vom städtebaulichen Vertrag
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet


Gemeinbedarf

-  Flächen für Gemeinbedarf/ mit hohem Grünanteil

Grünflächen und sonstige Freiräume

-  Grünfläche (entsprechend Zweckbestimmung)






Ver- und Entsorgungsanlagen

-  Gebiet mit gewerblichem Charakter



Zweckbestimmung der Einrichtungen und Anlagen

-  Kindertagesstätte
-  Gemeinschaftsunterkunft
-  Gedeckte Sportanlagen
-  Ungedeckte Sportanlagen
-  Sommerbad
-  Spielplatz
-  Dauerkleingärten
-  Elektrizität
-  Gas
-  Abfall

Straßen, Verkehrsflächen und besondere Verkehrsräume

-  Autobahn
-  Sonstige Straße
-  Fußgängerbereich, öffentlicher Platz
-  Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßenraumes
-  Bahnfläche (Regional-, S- und Güterbahn)

Trassen und Bahnhöfe

-  S-Bahn mit Bahnhof (ober-, unterirdisch)
-  U-Bahn mit Bahnhof (ober-, unterirdisch)



4 Maßnahmenkonzept

4.1 Maßnahmen

Entsprechend der Zielstellungen der vier Handlungsfelder („I Sport- und Freizeitpark“, „II Urbane Nutzungsmischung“, „III Mobilität und Infrastruktur“ sowie „IV Soziale Infrastruktur“) werden detaillierte Maßnahmen für die weitere Entwicklung zusammengestellt. Von den 34

verorteten Maßnahmen sind 18 als Schlüsselmaßnahmen herausgestellt. Die Verortung ist in der Abb. 55 dargestellt, die komplette Maßnahmenliste ist dem Anhang A.1 zu entnehmen.

Neben der Beschreibung der Maßnahme sind Angaben zu erforderlichen Planungsinstrumenten im Sinne vertiefender Untersuchungs- und Planungsaufgaben



55 | Maßnahmenübersicht

aufgenommen. Weiterhin werden Zuständigkeiten benannt und eine zeitliche Einordnung der Maßnahme vorgenommen. Mit der Kategorie „kurzfristig“ wird ein Zeitraum bis zu ca. drei Jahren und „mittelfristig“ von bis zu ca. sechs Jahren angenommen. Eine Umsetzung von „langfristigen“ Maßnahmen kann über diese Zeitspanne hinausgehen.

4.2 Entwicklungsstufen





Aufgrund des erheblichen Umfangs an Entwicklungspotenzialen und der Vielzahl von Einzelmaßnahmen wird von einem langfristigen Umsetzungszeitraum ausgegangen. Wie bereits erwähnt, ist auch von langfristigen Entscheidungsprozessen durch die Eigentümer:innen und Akteur:innen der Teilbereiche A und C auszugehen.

Umsetzungszeitraum kurzfristig (siehe Abb. 56)

- Umsetzung von Einzelprojekten (erste Bauphase „Go West“)
- Neugestaltung Haltestellen in der Forckenbeckstr./ Entsiegelung Wegenetz im Sportpark/Umsetzung von Einzelprojekten im Sportpark

Umsetzungszeitraum mittelfristig (siehe Abb. 57)

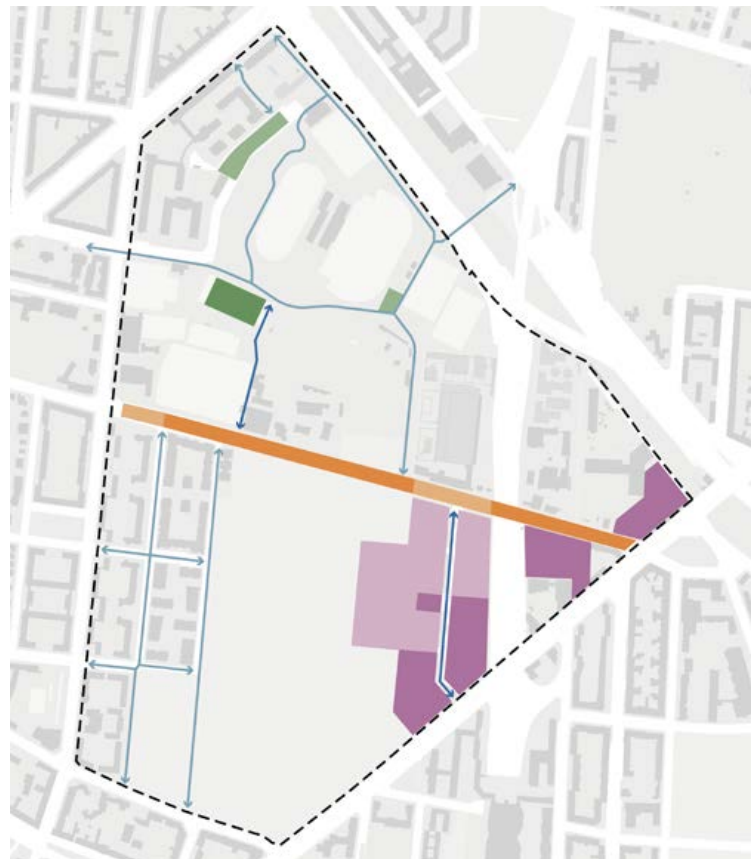
- Umsetzung von Einzelprojekten (zweite Bauphase „Go West“, Gewerbeprojekte am Heidelberger Platz, Grundstücksentwicklung Forckenbeckstr. 90-95)
- Neugestaltung der gesamten Forckenbeckstr./ Ergänzung Wegeverbindung zur Forckenbeckstr. im Sportpark/Umsetzung von Einzelprojekten im Sportpark

- neu alt
-  freiräumliche Entwicklung
 -  straßenräumliche Entwicklung
 -  bauliche Entwicklung
 -  Wegeverbindung schaffen/aufwerten

56 | Umsetzungszeitraum kurzfristig



57 | Umsetzungszeitraum mittelfristig







58 | Umsetzungszeitraum langfristig



Umsetzungszeitraum langfristig (siehe Abb. 58)

- Wohnbebauung gem. Variante 3 „Mischbeschluss“ im Teilbereich A
- Umsetzung von Einzelprojekten (gewerbliche Entwicklung auf dem ehem. Bosch-Areal Forckenbeckstr. 9-13)
- Umsetzung von Einzelprojekten im Sportpark (Sportanlage Fritz-Wildung-Straße 10)
- Transformierung auf dem ehem. Kraftwerkstandort Vattenfall

neu alt

-  freiräumliche Entwicklung
-  straßenräumliche Entwicklung
-  bauliche Entwicklung
-  Wegeverbindung schaffen/aufwerten

5 Fazit und Empfehlungen

Die Rahmenplanung liefert eine Zusammenstellung der wesentlichen Planungsgrundlagen für das Plangebiet und zeigt ein städtebauliches und freiraumplanerisches Grundgerüst für langfristige Entwicklungsperspektiven auf. Mit den aufgenommenen Maßnahmen werden konkrete Schritte für eine Umsetzung benannt.

Wie bereits erwähnt, stehen für die KGA Mannheim (Teilbereich A) grundsätzliche Entscheidungen durch die Genossenschaft an. Zum bau- und planungsrechtlichen Vollzug im Sinne einer sozialverträglichen Übergangsfrist dient der 2023 geschlossene städtebauliche Vertrag, der eine Mitwirkung des Landes Berlin (Vertreten durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) vorsieht. Bei einer Bebauung wird die Durchführung eines Qualifizierungsverfahrens empfohlen.

Die vorliegende Rahmenplanung zeigt eine Durchwegung auf, die im Wesentlichen für alle Varianten gültig ist und in den weiteren Entwicklungsüberlegungen abzusichern ist. Bei neuen Durchwegungen sind weitere vertiefende Planungen erforderlich, in diesem Zusammenhang sind ggf. die Inanspruchnahme von privaten Eigentumsverhältnissen zu prüfen.

Für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes und Kleingartenparks in der Kleingartenanlage Oeynhausens (Teilbereich B) ist der evtl. hiermit verbundene Entfall von Parzellen auf landeseigenen Kolonien mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem Kolonieverband langfristig abzustimmen.

Für die Flächen der BAB 100, Abzweig Steglitz (Teilbe-

reich C) wird eine Vision für eine klimagerechte Transformation der Autobahnfläche aufgezeigt. Gleichwohl derzeit eine Entscheidung für die Wiedereröffnung des Tunnels Schlangensbader Straße durch die zuständige Senatsverwaltung im Dezember 2023 angekündigt wurde, wird sich die Sanierung um mehrere Jahre hinziehen. Die Vision für den Teilbereich C stellt eine bezirkliche Auseinandersetzung mit der Frage der Umnutzung von ggf. nicht mehr (im vollen Umfang) benötigten Verkehrsflächen im Rahmenplangebiet dar.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1. Luftbild Plangebiet	Quelle: SenStadt, Geoportal Berlin (2023)
Abb. 2. Planungsprozess	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 3. Plan 1900	Quelle: Landesarchiv Berlin, Histomap Berlin
Abb. 4. Plan 1930	Quelle: Landesarchiv Berlin, Histomap Berlin
Abb. 5. Plan 1960	Quelle: Landesarchiv Berlin, Histomap Berlin
Abb. 6. Plan 1980	Quelle: Landesarchiv Berlin, Histomap Berlin
Abb. 7. Plan 2022	Quelle: SenStadt, Geoportal Berlin
Abb. 8. Flächennutzungsplan/Arbeitskarte 2023	Quelle: SenStadt, Geoportal Berlin
Abb. 9. Baunutzungsplan 1960	Quelle: SenStadt, Geoportal Berlin
Abb. 10. Bebauungspläne	Quelle: SenStadt, Geoportal Berlin
Abb. 11. StEP Wirtschaft 2030	Quelle: SenStadt
Abb. 12. Kleingartenentwicklungsplan 2030-Entwicklungskategorien der KGA	Quelle: SenStadt
Abb. 13. Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung	Quelle: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Abb. 14. Soziales Infrastrukturkonzept Fortschreibung 2020-2022	Quelle: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Abb. 15. Konzept zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels in C-W	Quelle: Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf
Abb. 16. Gebäude	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 17. Freiraum	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 18. Klimaanpassung	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 19. ÖPNV	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 20. Fuß- und Radverkehr	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 21. Umstrukturierungspotenziale gesamt	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 22. Herausforderungen und Potenziale	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 23. Schema Konzeptfindung	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 24. städtebaulich funktionales Leitbild	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 25. Variante 1 „Grünland-Beschluss“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 26. Variante 2 „Bebauungsbeschluss/geschlossene Bebauungsstruktur“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 27. Variante 3: „Mischbeschluss/geschlossene Bebauungsstruktur“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 28. Variante „Grünland/Kleingartenpark“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 29. Autobahn BAB 100/Abzweig Steglitz	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 30. Schemaquerschnitte Autobahn BAB 100/Abzweig Steglitz	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 31. Variante 1: „Verkehrsfläche Autobahn“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 32. Variante 2: „Stadtstraße/Promenade“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 33. Gliederung der Räume und differenzierte Nutzungen	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 34. Rampen/Eingänge und Promenade	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 35. Platz/Viadukt	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 36. Variante 3: „Grünes Band/Erweiterung Sportpark“	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 37. Teilprojekt P.2.1	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 38. Teilprojekt P.2.2a	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 39. Teilprojekt P.2.2b	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 40. Teilprojekt S.3.1a	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 41. Teilprojekt S.3.1b / S.3.3	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 42. Räume mit starkem Freiraumpotenzial	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 43. Nutzungsgliederung Sportpark	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 44. Wegenetz Sportpark	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 45. Schemaquerschnitte Wege Sportpark	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 46. Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Bestand	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 47. Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Planung/Variante	Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 48. Schemaquerschnitt Forckenbeckstraße Ost Planung/Variante	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 49. Entwicklungskonzept: Bestandsorientierte Nutzung	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 50. Entwicklungskonzept: Maximale bauliche Nutzung	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 51. Visualisierung Vorzugsvariante	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 52. Entwicklungskonzept: Vorzugsvariante	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 53. Strukturkonzept	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 54. Nutzungskonzept	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 55. Maßnahmenübersicht	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 56. Umsetzungszeitraum kurzfristig	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 57. Umsetzungszeitraum mittelfristig	Quelle: Eigene Darstellung
Abb. 58. Umsetzungszeitraum langfristig	Quelle: Eigene Darstellung

Pläne

P.1 Situationsanalyse Nutzung, Freiraum, Verkehr

P.2 Entwicklungskonzept-Bebauungsvorschlag Vorzugsvariante

Anhang

A.1 Maßnahmenübersicht

