

Öffentlichkeitsveranstaltung zur städtebaulichen Entwicklung des Güterbahnhofs Wilmersdorf am 1. Juli 2015

Die Bezirksstadträtin Frau Dr. Klotz hat gemeinsam mit dem Grundstücksentwickler (BÖAG) zu einer Informationsveranstaltung am 1.7.2015 eingeladen. Es nahmen ca. 150 interessierte Bürger an der Veranstaltung teil.

In der Informationsveranstaltung wurde nach der Begrüßung durch die Bezirksstadträtin Dr. Klotz und des Grundstücksentwicklers der aktuelle Stand der Planung für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf vom Leiter des Stadtentwicklungsamtes Herrn Kroll vorgestellt und erläutert. Im Anschluss wurde das vom Büro Grüntuch Ernst Architekten weiterentwickelte städtebauliche Konzept vorgestellt. Die Planung basiert auf einvernehmlich verabschiedetem Leitbild, wobei die Änderungen aus den Beteiligungen der BürgerInnen bereits den Entwurf verändert haben (z.B. Gebäudehöhe gegenüber Bennigsenstraße). Nachdem die Gutachterbüros die Fachplanungen (Verkehr, Immissionsschutz, Umwelt) präsentiert und der Stand des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Planergemeinschaft vorgestellt wurde hatten die Bürger Gelegenheit Anmerkung zur Planung zu machen und Fragen zu stellen, die von der Verwaltung, dem Grundstücksentwickler und den Fachplanern beantwortet wurden. Weitere Einzelheiten zum Ablauf der Veranstaltung und zu den Vorträgen sind aus der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

Im Folgenden sind die in der Informationsveranstaltung von den Bürgern angesprochenen Themen zusammengefasst. Im weiteren Verfahren werden diese Themen auch Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan finden.

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
Immissionsschutz	- Reflexionswirkung der Neubebauung Richtung Norden	- Für die nächstgelegene Bebauung nördlich der Bahntrasse sind aufgrund der geplanten Schallschutzbebauung an der Bahn Pegelerhöhungen durch Reflexionseinflüsse zu erwarten. Aus Sicht des Gutachters werden diese Pegelerhöhungen aufgrund ihrer Geringfügigkeit als nicht relevant eingeschätzt. Im weiteren Verfahren wird diese Problematik im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung weiter untersucht werden
	- Einfluss des entstehenden Güterverkehrs (Lärm) auf die Prognose innerhalb des Lärmschutzgutachtens	- Der geplante Güterverkehr ist bereits in die Prognose innerhalb der schalltechnischen Untersuchung eingeflossen
	- Verträglichkeit des geplanten Wohnungsbaus mit den nördlich angrenzenden Lärmquellen	- Die städtebaulich-architektonische Planung ist seit Beginn des Werkstattverfahrens fachgutachterlich begleitet worden. Die vorlie-

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
		<p>gende Planung sieht eine Schallschutzbebauung entlang der Bahntrasse vor, die, ergänzt durch weitere planerische und bauliche Maßnahmen (u. a. Ausschluss von Wohnen in Teilbereichen, besondere Grundrissanordnungen innerhalb der Schallschutzbebauung, Mindesthöhe der Schallschutzbebauung), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan bzw. im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert:</p>
Städtebau	- Anzahl der geplanten Wohneinheiten	- Es sind derzeitig ca. 940 Wohneinheiten geplant
	- Baudichte / Bauhöhen	<p>- Als Ergebnis des Werkstattverfahrens wurde festgehalten, dass bei einer baulichen Dichte von knapp über 1,5 (Geschossflächenzahl GFZ als Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zum Gesamtgebiet), eine städtebaulich qualitätvolle Weiterentwicklung Frieden- aus an dem Standort möglich ist. Dies bedeutet, dass von einer Gesamtgeschossfläche von ca. 102.000 qm ausgegangen werden kann, die in der vorliegenden städtebaulichen Planung umgesetzt wurde. Nach Abzug der geplanten Grün- und Straßenflächen ergeben sich für die einzelnen Baugebiete höhere bauliche Dichtewerte. Für die Wohngebiete werden diese voraussichtlich zwischen 2,6 und 3,0 und für die Kerngebiete bei 3,5 liegen.</p> <p>Dem Plangeber ist bewusst, dass es sich hier um eine hohe bauliche Dichte handelt. Diese wird aber insbesondere an diesem innerstädtisch sehr gut erschlossenen Standort für vertretbar gehalten, zumal auch neue große öffentliche Grünflächen auf dem Gelände entstehen sollen. Die geplanten Höhen der Gebäude im südlichen Planbereich orientieren sich an den Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsgebäude der Bennigsenstraße. Die Bebauung entlang der Bahn erfordert aus Schallschutzgründen eine Höhe die deutlich darüber liegt (sieben Geschosse).</p>

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeentwicklung im östlichen Bereich zur Hauptstraße (Absenkung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Um die beträchtlichen Höhenunterschiede des Geländes auszugleichen soll der zentrale Bereich des Gebiets (Stadtplatz) ca. um 3,0 m unter das Niveau der angrenzenden Bahnfläche abgesenkt werden. Von der Hauptstraße (ca. 39,0 m über NHN) ist eine Rampe geplant, um auf das Niveau dieses Stadtplatzes (ca. 42,0 m über NHN) zu gelangen.
<p>Erhalt von vorhandenen Gebäuden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des bestehenden Güterlagers (Bahngelände) 	<ul style="list-style-type: none"> - Das im zentralen Plangebiet befindliche ehemalige Güterlager kann bei der vorliegenden Planung nicht erhalten werden. Es steht nicht unter Denkmalschutz. Bereits während des Werkstattverfahrens wurde der Erhalt des Gebäudes diskutiert. Letztlich wurde auf den Erhalt zugunsten der nun vorgesehenen städtebaulichen Planung verzichtet. Erhalten wird das im südwestlichen Planbereich vorhandene denkmalgeschützte Kleingleichrichterwerk.
<p>Verkehrliche Erschließung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umbau des Knotenpunkts Hauptstraße/Rubensstraße - Einbeziehung der Bushaltestellen an der Hauptstraße - Anzahl der Besucherstellplätze im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes soll der bislang dreiarmlige Knoten Hauptstraße/Rubensstraße zu einem vierarmigen Knotenpunkt umgebaut werden. Die Zufahrt zum Plangebiet wird dann ampelgeregelt erfolgen. - Die Bushaltestellen an der Hauptstraße werden in die Umbauplanung einbezogen. Die Planung wird mit den entsprechenden Fachbehörden und der BVG abgestimmt: - Für den Besucherverkehr sind in der Spitzenstunde nur rund zehn Stellplätze erforderlich. Da angenommen werden kann, dass das tägliche Besucheraufkommen gegebenenfalls auch zeitgleich auftreten wird, sollen im westlichen Bereich elf Stellplätze und im östlichen Bereich 20 Besucherstellplätze vorgesehen werden.

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
	- Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen	- In der Summe ergibt sich für das Plangebiet ein Gesamtbedarf von rund 760 Stellplätzen für alle Nutzergruppen. Für die Wohnnutzung werden 660 Stellplätze und für Kunden/Beschäftigte/ Wirtschaftsverkehr werden 100 Stellplätze vorgesehen. Diese Stellplätze werden insgesamt in Tiefgaragen geplant.
	- Zunahme des Kfz-Verkehrs in der Handjerystraße / Handjerystraße soll Fahrradstraße werden	- etwa ein Drittel des Kfz-Verkehrs aus der Wohnnutzung aus dem Westteil des Plangebietes soll auf die Handjerystraße einbiegen. Der Verkehrsprognose zufolge werden ca. 70 % in nördliche und 30 % in südliche Richtung fließen. Dies bedeutet eine prozentuale Zunahme des Verkehrs auf der Handjerystraße von 9 % in nördliche und 4 % in südliche Richtung. Aus gutachterlicher Sicht wird diese Zunahme des Verkehrs in der Handjerystraße für verträglich gehalten. Die Wohnungsbauplanung auf dem ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf steht der geplanten Ausweisung der Handjerystraße als Fahrradstraße nicht entgegen. Sie soll vielmehr dadurch befördert werden.
	- ÖPNV heute bereits an der Belastungsgrenze	- Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen (S-Bahn, U-Bahn, Metro-/Busse). Es ist davon auszugehen, dass die Einwohner des neuen Stadtquartiers den ÖPNV nutzen werden. Der Plangeber hat keinen direkten Einfluss auf die Taktfrequenzen der Bahnen und Busse. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbetriebe mit den Auswirkungen der "wachsenden Stadt" auseinandersetzen und ihr Angebot verbessern werden.
Technische Erschließung	- Entwässerung des Plangebietes	- die Entwässerung des Plangebietes wird derzeit durch einen Fachgutachter geplant. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Die Problematik in den angrenzenden Quartieren ("Friedenauer Senke") ist bekannt und wird bei der Planung berücksichtigt.

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
Umweltbericht/Fachgutachten	- Umfang der Bodenversiegelung	- Das Plangebiet hat einen Versiegelungsgrad von 61,4 % im Bestand. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die den aktuellen dem geplanten Versiegelungsgrad gegenüberstellt. Ziel ist die Verbesserung der Situation.
	- Belüftung des Plangebiets und der angrenzenden Wohngebiete	- Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen und lufthygienischen Auswirkungen des Bauungsplans beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen
	- Grünflächendefizit in Friedenau	- Der Planungsraum Friedenau weist im Bereich der wohnungsnahen sowie siedlungsnahen Grünflächenversorgung ein Defizit auf. Dieses Defizit kann nicht innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Allerdings sollen die aus der vorliegenden Planung ausgelösten Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen innerhalb des Plangebietes gedeckt werden, damit sich das Defizit nicht weiter verstärkt. Die siedlungsnahen Grünflächen für Friedenau befinden sich im Schöneberger Südgelände (Kleingärten, Parkanlagen, Landschaftsschutzgebiete). Unter Anwendung der derzeitigen Richt- und Orientierungswerte für die Bedarfe an grüner Infrastruktur (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 12/2013) kann ein Bedarf für die ca. 940 Wohneinheiten von ca. 11.280 m ² an wohnungsnahen Grünflächen ermittelt werden. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Umfang von insgesamt ca. 11.600 m ² und Herstellung durch den Grundstücksentwickler können die aus der vorliegenden Planung ausgelösten Bedarfe an grüner Infrastruktur gedeckt werden.
	- Ausgleich für die zu fällenden Bäume	- für die innerhalb des Plangebietes zu fällenden Bäume ist ein Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung zu leisten

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
Festsetzungen des Bebauungsplans	<ul style="list-style-type: none"> - Berechnung der Grundflächen-/Geschossflächenzahl (Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen in die Berechnung) 	<ul style="list-style-type: none"> - bei der Berechnung der Grundflächen-/Geschossflächenzahl werden die Baugebietsflächen als Bezugsgröße genommen. Weder die öffentlichen Grünflächen, noch die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden einbezogen
Fachgutachten/Umweltbericht	<ul style="list-style-type: none"> - Altlastengutachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) wurden im Jahr 2008 bereits Flächen im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wird eingeschätzt, dass der Standort kein Gefährdungspotenzial bezüglich einer Altlastenrelevanz besitzt. Da im vorliegenden Bebauungsplan 7-68 vorwiegend (sensible) Wohnnutzungen geplant sind, wird im weiteren Verfahren eine ergänzende Einschätzung erfolgen. Diese wird mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt.
	<ul style="list-style-type: none"> - Klimagutachten 	<ul style="list-style-type: none"> - Im weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Stellungnahme zu den klimaökologischen und lufthygienischen Auswirkungen des Bebauungsplans beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen.
Zeichnerische Darstellung in der Präsentation	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der Bäume (überhöht) - Darstellung der Fahrzeuge (fehlen in der Präsentation) - Darstellung der Menschen (Aufenthalt auf Verkehrsflächen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Die zeichnerischen Darstellungen innerhalb der Präsentation für die Informationsveranstaltung zeigen den Stand der städtebaulichen Planung mit den geplanten Bauhöhen und -tiefen. Insbesondere die perspektivischen Darstellungen, die mit Menschen, Fahrzeugen und Bäumen ergänzt wurden, sollen räumliche Bilder erzeugen, die die Vorstellung eines belebten Quartiers vermitteln. Die Kritik an der Visualisierung keine Autos im Bereichen, wo auch Kfz fahren, dazustellen (z.B. Zufahrt von der Hauptstraße), wird aufgenommen.
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> - Ordnung, Sicherheit, Sauberkeit im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Sicherheit und Sauberkeit der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet ist grundsätzlich der Bezirk zuständig, in

Thema	Frage / Meinung	Aussage d. Verwaltung / des Investors / des Architekten / der Fachplaner
		<p>diesem Fall wird eine Pflegevereinbarung mit dem Projektentwickler angestrebt. Für den Unterhalt und die Pflege der Privaten Grün- und Verkehrsflächen ist der Investor verantwortlich. Hierzu wird es Regelungen im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geben</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Zustimmunges Votum eines Bürgers für die geplante Bebauung der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Das unterstützende Statement des Bürgers wird positiv zur Kenntnis genommen
	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der angrenzenden Wohnquartiere durch die Neubebauung (Gentrifizierung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Plangeber geht davon aus, dass dem Wohnungsmangel in Berlin und Friedenau auch mit Wohnungsneubau begegnet werden muss. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen soll hierbei 25% betragen um eine soziale Mischung zu erzielen.
	<ul style="list-style-type: none"> - Wer werden die Neubewohner/Nutzer des Quartiers sein? 	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird davon ausgegangen, dass die Neubewohner des Quartiers Menschen aus Friedenau selbst sind sowie Zuziehende (aus Berlin oder woanders her) die sich die attraktive Lage Friedenaus bewusst ausgesucht haben. Nutzer sind darüber hinaus vor allem die zukünftigen Bewohner und Friedenauer, die die Angebote im Quartier (u. a. Kita, Stadtplätze, öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Verkaufsflächen) nutzen werden.