

## **Grundsätze zur Entwicklung des ehem. Güterbahnhofs Wilmersdorf,**

redaktionell überarbeitet, Stand 28.5.2013

### Vorbemerkung

Der Werkstattprozess hat gezeigt, dass ein weitgehender Konsens zwischen den Bürgern, der Verwaltung und den Experten über die Weiterentwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs zu einem durchgrüntem, fußgängerfreundlichen, durchmischten Stadtgebiet mit hohem Wohnanteil und einem Einzelhandelsstandort besteht.

Insbesondere wurde durch die drei Testentwürfe der Planungsbüros aufgezeigt, dass mit der städtebaulichen Programmatik eines gemischt genutzten Gebiets mit überwiegend Wohnnutzung, Einzelhandel an der Hauptstraße mit max. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einer Dichte bei einer Geschossflächenzahl (GFZ als Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zum Gesamtgebiet) von knapp über 1,5 eine städtebaulich qualitätvolle Weiterentwicklung Friedenaus an dem Standort möglich ist, wobei eine große Bandbreite auch an städtebaulichen Lösungsansätzen vorstellbar ist.

Es wurde aber auch eine Reihe von Fragestellungen aufgeworfen, die im weiteren Prozess geklärt werden müssen und die unter Umständen zu Modifikationen führen können. Dazu zählen insbesondere Klärungen zu:

- Anforderungen an Lärm- und Erschütterungsschutz
- Verkehrserschließung
- Altlasten
- Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts
- sowie der Finanzierbarkeit von preiswertem Wohnraum.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass es sinnvoll wäre, ein räumlich-funktionales Konzept für den Innsbrucker Platz insgesamt zu entwickeln. Dabei sollte auch die Erschließungssituation des Geländes am ehemaligen Güterbahnhof mit betrachtet werden.

### Konsenspunkte:

1. Das ehemalige Güterbahnhofsgebiet soll zu einem gemischt genutzten Gebiet entwickelt werden, bei dem die Besonderheiten des Standortes berücksichtigt und die Qualitäten Friedenaus mit den Mitteln heutigen Städtebaus umgesetzt werden sollen. Das Angebot an öffentlichen Räumen und Infrastruktur sowie an Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. Das heißt, es sind neben den sozialen und ökologischen Zielen auch die ökonomischen Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand und des Investors zu berücksichtigen.

2. Das Gebiet soll in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt eingebunden werden. Besondere Bedeutung kommt den öffentlich zugänglichen Grünflächen und der dem Fuß- und Radwegeverkehr vorbehaltenen Ost-West-Verbindung zu. Wertvolle vorhandene Vegetation soll erhalten bleiben. Die Erschließung für den Individualverkehr soll im Wesentlichen über die Hauptstraße erfolgen, um die Handjerystraße in möglichst geringem Umfang zusätzlich zu belasten. Es sollen ausreichend Stellplätze für die Neubebauung geschaffen werden. Dabei ist zu beachten, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird, kein Parksuchverkehr im Umfeld entsteht und das Gebiet sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist.

3. Im östlichen Gebietsteil, am Umsteigeknoten Innsbrucker Platz, soll ein Schwerpunkt für Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen errichtet werden. Hier ist auch eine städtebauliche Dominante denkbar. Als Entree ist ein öffentlich zugänglicher Stadtplatz vorzusehen.

Der Abriss der südlich nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnbrücken ist anzustreben, um die Zugangssituation zu verbessern. Der Erschließung für Individualverkehr und Lieferverkehr kommt hier besondere Bedeutung zu. Ein Zugang zur S-Bahn vom Grundstück aus ist zu prüfen.

Der Einzelhandel mit seinen Nebenflächen ist städtebaulich/ architektonisch hochwertig zu gestalten. Das Konzept soll im Hinblick auf die Besonderheit des Standortes und auf die Entwicklung des geplanten Wohngebietes dimensioniert werden und über das Angebot auch einen Beitrag zur Stabilisierung und städtebaulichen Aufwertung der Hauptstraße leisten.

Darüber hinaus sollte für den Innsbrucker Platz insgesamt ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

4. Entlang der Bahn soll eine Bebauung errichtet werden, die zum einen Lärmschutzfunktion übernimmt und zum anderen in seiner Gestaltung zur Bahn qualitativ ausgebildet ist (Außenwirkung/Adresse).

5. Im für Wohnen vorgesehenen Teilbereich - einschließlich des Baufeldes zur Bahn - soll ein differenziertes Angebot an Wohnungen mit entsprechenden Bebauungstypologien und unterschiedlichen Eigentumsformen errichtet werden (Baugruppen etc.). Dabei ist auch Raum für preiswerte Wohnungen und besondere Wohnformen vorzusehen.

6. In Verlängerung der Lauterstraße soll ein kleiner Stadtplatz erschaffen werden. Hier kann auch die soziale Infrastruktur konzentriert werden.

7. Das denkmalgeschützte Trafogebäude sollte für soziale Infrastruktur umgenutzt werden. Spuren mit Materialien der Vornutzung sollten möglichst erhalten bzw. wieder verwertet werden.

8. Langfristig soll die städtebauliche Situation an der Handjerystraße und die architektonische Gestaltung des EDEKA-Marktes aufgewertet werden.

9. Die Handjerystraße ist für Fußgänger und Radfahrer zu qualifizieren und die Verbindung im Bereich der Unterführung neu zu gestalten, um eine attraktive Verbindung zum Volkspark zu schaffen.

10. Der weitere Planungsprozess ist transparent zu gestalten. Das Knowhow aus dem bisherigen Verfahren soll auch für den weiteren Planungsprozess genutzt werden. Bei der Realisierung der Bauvorhaben sind die drei Architekturbüros angemessen zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen 10 Konsenspunkten wird der Konsensplan (Variante 1 und 2, Stand 10.4.2013) als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan empfohlen.