

Dienstgebäude:
Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
Zimmer 3001

☎ (Durchwahl) 90277 7250
Vermittlung (030) 90277 0
intern (9277) 7250
Telefax (030) 90277 2935

e-mail: sibyll.klotz@ba-ts.berlin.de
(E-Mail –Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

Datum: 16.03.2016

Offener Brief -Statement für Friedenau

Werte Bewohnerinnen und Bewohner von Friedenau,

in den vergangenen Tagen haben mich zwei Briefe erreicht, die das geplante Bauvorhaben Güterbahnhof Wilmersdorf kritisch sehen. Aus den Äußerungen ist zu erkennen, dass die Verfasser unzureichend informiert sind, was das nunmehr fast 4 Jahre andauernde Beteiligungsverfahren betrifft. Deshalb nutze ich die Gelegenheit gern, hier noch einmal für alle Ausgangslage, Rahmenbedingungen, Werkstattverfahren und aktualisierte Planung im derzeit ausliegenden B-Plan darzustellen.

Ausgangslage

Bei dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf handelte es sich um eine über Jahrzehnte der Öffentlichkeit nicht zugängliche, brach liegende Bahnbetriebsanlage, die zu einem großen Teil versiegelt ist. Die Gremien der BVV und die für Stadtplanung zuständige Verwaltung waren sich einig:

Die Aufgabe der aktiven Bahnnutzung soll für eine umfassende städtebauliche Neuordnung dieses Areals zu einem eigenständigen Stadtquartier genutzt werden. Besonders die ganzheitliche Entwicklung war der Bezirksverwaltung und der BVV wichtig. Im BVV-Beschluss 1212/XVIII vom 28.10.2009 wurden für die städtebauliche Entwicklung dazu auch Leitlinien genannt.

Mit dem angestrebten Verkauf des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf in Friedenau durch die Deutsche Bahn wurde der Weg für eine Nachnutzung des Geländes frei. In der Folgezeit wurden dem Bezirksamt von diversen Entwicklern dann unterschiedliche Vorschläge vorgelegt, die allesamt nicht überzeugen konnten. Erinnerung sei nur an den angestrebten Möbelmarkt oder großflächige Einzelhandels- und Selfstorage-Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Bezirk entschlossen, mit dem künftigen Eigentümer durch ein Werkstattverfahren einen Neustart für die Entwicklung des Gebietes zu machen – mit neuen Inhalten.

Dieses Werkstattverfahren war der Ausgangspunkt für die Entwicklung einer konsensfähigen, funktionalen und städtebaulichen Konzeption unter konkreter Einbeziehung von Anwohnervertreter_innen und breiter Beteiligung der Öffentlichkeit.

Vorverfahren und Beginn Bebauungsplanverfahren

Es fanden drei öffentliche Veranstaltungen und fünf Sitzungen eines begleitenden Expertengremiums unter Beteiligung der Anwohnervereiner_innen und der Fraktionen der BVV statt.

Die Auftaktveranstaltung und eine Ortbesichtigung fanden im November 2012 statt. Mit einer dritten öffentlichen Veranstaltung am 11. April 2013 wurde die Perspektivenwerkstatt mit einem Konsensplan mit zwei Varianten und einem Leitbild abgeschlossen. Diesem Leitbild wurde von den Anwesenden mit einer Gegenstimme zugestimmt und zur weiteren Entwicklung empfohlen. Forderungen Einzelner nach einer ausschließlichen Nutzung des Bahnareals als öffentliche Grünfläche wurden zwar vorgetragen, fanden aber bei den anwesenden Bürgern keine Zustimmung. An allen Veranstaltungen haben jeweils mehrere hundert Interessierte teilgenommen.

Die beiden Varianten des Konsensplanes wurden zur Vorbereitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens durch zwei Architekturbüros in städtebaulichen Rahmenplänen konkretisiert. Beide Varianten wurden in einer gut besuchten öffentlichen Veranstaltung am 19.06.2014 und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Variante 2 (Czerner Göttisch Architekten) stellte sich als eindeutiger Favorit heraus – sowohl im Rahmen der Informationsveranstaltung als auch vor allem im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Folgende Merkmale sind hervorzuheben:

- Einhaltung eines ca. 30 m großen Abstands zwischen Bestands- und Neubauten,
- Abstufung der Neubauten, so dass sich die nächstgelegenen Gebäudehöhen an den Firsthöhen der Bennisenstraße orientieren,
- Sicherung der vorhandenen begrünten Böschungsfäche durch Festsetzung als "naturnahe Parkanlage"
- Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche und quartiersbildenden Stadtplätzen
- Ausbildung eines emissionsschützenden Baukörpers entlang der Bahntrasse.

Der städtebauliche Rahmenplan des Architekturbüros Czerner Göttisch ist Grundlage der weiteren Bebauungsplanung, die durch das Büro Grüntuch Ernst weiter präzisiert und detailliert wurde.

Auch das **Baukollegium**, das bei der Senatsbaudirektorin angesiedelt ist, hat sich mit dem Vorhaben beschäftigt. Der daraus hervorgegangene Katalog mit Gestaltungsvorgaben für die lärmabschirmende Gebäudefassade hat in den Entwurf von Grüntuch Ernst Architekten Eingang gefunden und wird auch im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden.

Eine umfangreiche Dokumentation der Perspektivenwerkstatt und der nachfolgenden Planungen findet sich auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes.

<http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/zukunft-planen/gebietsentwicklung/artikel.353869.php>

Projekt

Berlin benötigt dringend neuen Wohnraum. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf befindet sich eines der wenigen größeren Nachverdichtungspotenziale des Bezirks. Zentral gelegen, innerstädtisch gut erschlossen und bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden können Bezirk und Investor hier die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllen. Deshalb ist

diese Fläche auch im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als Wohnbaufläche und im Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) als Wohnungsbauschwerpunkt dargestellt.

Die brachgefallene ehemalige Bahnfläche, zu einem wesentlichen Teil bisher versiegelt, wird durch die Planung eines neuen Wohnquartiers damit der Öffentlichkeit erstmals und dauerhaft zugänglich gemacht. Auf 6,5 ha Fläche entstehen 940 Wohnungen und 11.000m² öffentliche Grün- und Spielflächen und außerdem ein öffentlicher Fuß- und Radweg sowie private Stadtplätze.

Die vorgelegte Planung entspricht den Zielen des Konsensplans.

Eine besondere Herausforderung ist die Bewältigung der Lärmsituation. Die hier gefundene Lösung verbindet eine hohe Wohnqualität mit den Vorgaben des Lärmschutzes.

An der Hauptstraße sollen Handelsnutzungen im Einklang mit den Grundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entstehen. Zum Schutz des Ortsteilzentrums Rheinstraße / Bundesallee wird der Einzelhandel auf max. 2.100 m² und auf Nahversorgung beschränkt.

Wohnungsbedarf / Wohnfolgeeinrichtungen

Die Planung befriedigt mit der Erstellung von 940 Wohneinheiten die starke Nachfrage insbesondere nach Wohnungen in attraktiven innerstädtischen Lagen.

Ein Anteil von 25 % der zu errichtenden Wohnungen ist auf 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden und wird mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt. Diese Wohnungen sollen durch eine städtische Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden.

Die **soziale Mischung** des Quartiers war sowohl ein Anliegen aus der Bürgerbeteiligung wie auch des Bezirksamtes.

Der Projektentwickler verpflichtet sich u. a. zum Bau einer **Kindertagesstätte** für mindestens 85 Plätze.

Für die Deckung des durch den Wohnungsneubau entstehenden Bedarfs von 102 Plätzen in **Grundschulen** übernimmt der Projektträger anteilig die Kosten des Umbaus der ehemaligen Waldenburgschule in der Otzenstraße.

Lärmproblematik

Voraussetzung für die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist die Umsetzung einer schallabschirmenden Bebauung entlang der Bahnstrecke und der Autobahn nördlich des Gebietes.

Bereits im Rahmen des Werkstatt- und Rahmenplanverfahrens ist auf die besondere Lärmsituation entlang der bestehenden Bahnanlagen eingegangen worden. Der geplante durchgängige Gebäuderiegel ist ein wesentliches Resultat dieser Auseinandersetzung. Die in diesem Gebäuderiegel entstehenden Wohnungen orientieren sich zum schallabgeschirmten Bereich im Süden und werden dort – neben dem weiten Blick nach Norden - ihre Wohnqualität haben. Zugleich schützen sie die dahinter liegenden Wohnbereiche vor dem Lärm der Bahn und des Autoverkehrs. Diese dahinter liegenden Wohnbereiche orientieren sich in ihrer Maßstäblichkeit an dem angrenzenden Wohnquartier Friedenau.

Altlasten / Versiegelung / Umwelt / Grünflächen

Im städtebaulichen Vertrag sichert der Projektentwickler eine Altlastensanierung zu.

Die künftige Flächenversiegelung wird gegenüber der Bestandsituation insgesamt reduziert. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden neue Vegetations-, Aufenthalts- und Spielflächen angelegt.

Auf 15.400 m² des Gebietes d.h. auf rund 25 % der Fläche entstehen öffentliche Grünflächen, Platzflächen und Wege. Der Bedarf an grüner wohnungsnaher Infrastruktur für das neue Quartier wird damit gedeckt, finanziert durch den Projektentwickler.

Der Projektentwickler wird die auf seine Kosten errichteten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und Kinderspielplätze unentgeltlich an das Land Berlin übertragen.

Verkehr / Erschließung

Das Gebiet ist optimal durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Die Haupteerschließung für den Autoverkehr erfolgt über die Hauptstraße.

Im Laufe des Verfahrens hatten Bürger_innen die Befürchtung geäußert, dass infolge der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers der ohnehin hohe Parkdruck in den umliegenden Wohnquartieren steigen würde. In der Folge sind Stellplätze in ausreichender Zahl in Tiefgaragen geplant worden, die zu ca. 77% von der Hauptstraße erschlossen werden. Damit wird dem Wunsch der Anwohner_innen entsprochen, Friedenau zu einem großen Teil von dem zusätzlichen Autoverkehr frei zu halten.

Die oberirdischen Flächen werden von Stellplätzen weitgehend freigehalten, um ruhige Freiflächen und Blockinnenbereiche zu schaffen. So entsteht ein weitgehend autofreies Wohnumfeld in dem neuen Quartier.

Der Bau eines öffentlicher Fuß- und Radweges von der Haupt- bis zur bis Handjerystraße und einer Treppe zur Lauterstraße wird ebenso wie die Unterhaltung der Straßen- und Grünflächen vom Projektentwickler geleistet.

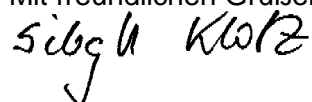
Abschließend

...möchte ich feststellen:

Der vorgelegte Bebauungsplan für das neue Quartier Güterbahnhof Wilmersdorf wird sicherlich diejenigen nicht überzeugen, die gegen jedweden Neubau auf dieser Bahnbrache sind – so wie an vielen anderen Stellen in der Stadt auch. Innerhalb des vorgegebenen Rahmens (privater Eigentümer, notwendiger Wohnungsneubau, Lärmschutzproblematik) stellt der jetzt vorgelegte B-Plan einen gangbaren Weg dar, der die unterschiedlichen Interessen zum Ausgleich bringt.

Darüber hinaus ist der Bezirk gemeinsam mit dem Projektentwickler erstmals einen weit über die gesetzlich vorgegeben Verfahren hinausgehenden Weg der Bürgerbeteiligung in einer sehr frühen Phase in Form eines Werkstattverfahrens gegangen, in dessen Ergebnis die vorgetragenen Anliegen in den B-Plan aufgenommen wurden. Dies spiegelt sich unter anderem im Anteil der bezahlbaren Mietwohnungen, im Anteil der Grün- und Freiflächen, in der Höhe der Gebäude, die unmittelbar an die Bestandsbauten angrenzen und in der gewählten Erschließung wider.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sibyll Klotz