

Klaus Kiel

Workshop: „Alternativen zu Höffner am Grunewald“ der BI am 19.03.2013

(vorläufige Textfassung)

Programm: siehe Anlage

Teilnehmer: insgesamt 45 Teilnehmer,

30 Mitglieder der BI

6 Vertreter aus Politik und Verwaltung des Bezirks Chlb.-Wilm.

9 Fachleute aus Architektur und Stadtplanung

### **1. Begrüßung**

Der Moderator des Workshops *Andreas Krüger (Belius GmbH)* eröffnete den Workshop, begrüßte die Teilnehmer und stellte die Referenten und Experten vor.

*Christoph Flötotto* begrüßte als Vertreter der BI die Anwesenden. Er zog ein kurzes Fazit der bisherigen Arbeit der BI seit ihrer Gründung im August 2011 und stellte die Bedeutung des Workshops für die zukünftige Arbeit und Zielvorstellungen der BI heraus.

### **2. Aktuelle Situation, Ziele des Workshops :** (Power Point Präsentation 1)

In seiner Einleitung beschrieb *Falk von Moers (BI)* die aktuelle Situation und die rechtlichen Rahmenbedingungen einer geplanten Bebauung des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Grunewald durch den Investor Kurt Krieger (Höffner). Die aus der Sicht der BI negativen Folgen werden anhand von vier Schwerpunkten deutlich gemacht.

1. Verkehrsinfarkt am Funkturm,
2. Weitreichende Schäden für Umwelt und Gesundheit,
3. Städtebauliche Fehlentwicklung,
4. Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels in den umliegenden Geschäftsstraßen.

Dazu stellte der Referent erste alternative Möglichkeiten einer Nutzung vor, durch die die negativen Folgen weitgehend vermieden, bzw. vermindert werden können.

(Anmerkung: Die Sammlung einer Vielzahl von Ideen und Alternativvorschlägen ist auf einer Pinnwand im Anhang dokumentiert)

Als Ziele des Workshops werden die weitere Ideensammlung, Kompetenzerweiterung durch vermehrtes Fachwissen, verstärkte Einflussmöglichkeiten auf politische Entscheidungsprozesse und die Vernetzung in der Stadt mit anderen Initiativen und Entscheidungsträgern genannt.

### **3. Stellungnahme durch die Stadtplanungsbehörde:**

Eine Einschätzung der aktuell-rechtlichen Situation aus Sicht der Stadtplanungsbehörde wird von *Rainer Latour (Leiter des Stadtplanungsamtes Chlb.-Wilm.)* anhand von drei historischen Phasen vorgenommen.

1. Bei dem Gelände hat es sich früher um eine reine Bahnfläche gehandelt und war damit kommunaler Planung entzogen. Im Zuge der Entwicklung wurde der Rückbau von „eisenbahnrechtlich genutzten“ Anlagen in Abstimmung mit dem Denkmalamt genehmigt. (Abriss bis auf wenige denkmalgeschützte Gebäude)

2. Das Gelände wurde von der Fa. Kurt Krieger gekauft, nachdem die DB eine sog. „Entbehrlichkeitsprüfung“ positiv abgeschlossen hatte und mit der Zusage, dass die Planfeststellung (Bahngelände) zukünftig aufgehoben wird.
3. Die dritte Phase beschreibt die aktuelle Situation. Das Gelände ist als sog. „Außenbereich“ vorgesehen und damit für eine Bebauung nicht unmittelbar zugelassen. Es ist aktuell noch als Bahngelände gekennzeichnet. Zukünftig wird es darum gehen, dass ein Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zusammen entwickelt werden. Dabei müssen die Vorgaben im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (STEP 3) in Bezug auf Fachmärkte (wie Gartencenter, Baumärkte, Möbelhäuser) beachtet werden. Da heute üblicherweise bis zu 30% branchenfremde Artikel aus dem Sortiment der Möbelhäuser angeboten werden, ist zu befürchten, dass ein erheblicher Kaufkraftabfluss des Einzelhandels in den umliegenden Einkaufsstraßen stattfinden wird. Weiterhin ist das Thema Verkehr (Erschließung, Tunnel oder Brücke, Umwelt, Lärm u.a.) ein sehr ernst zu nehmendes Problem.

#### **4. Bürgerbeteiligung – Projekte und Prozesse :** (Power Point Präsentation 2)

Im folgenden Beitrag werden von *Florian Schmidt (Initiative Stadt Neudenken/Urbanitas)* einige Projekte vorgestellt, die unter aktiver Bürgerbeteiligung geplant oder bereits realisiert worden sind. (z.B. Blumengroßmarkt Friedrichstadt, „Dragonerställe“ Mehringdamm, Bahngelände Wilmersdorf , Innsbrucker Platz ) Seiner Meinung nach ist es gelungen, bürgerschaftliches Engagement und Initiative immer mehr „auf Augenhöhe“ zur Politik zu etablieren. Es gelingt zunehmend sog. „Konzeptverfahren“ durchzusetzen, die das Umfeld mit einbeziehen und Bürger/innen an Werkstattverfahren und Dialogverfahren oder an Standortkonferenzen zu beteiligen. Als Strategien für Bürgerinitiativen werden vom Referenten folgende Handlungsfelder genannt:

1. Protestieren, bzw. Druck aufbringen
2. (Mit) gestalten, Visionen entwickeln
3. Beteiligt werden an einzelnen Verfahrensschritten

Vor allem brauchen WIR einen langen Atem !

#### **5. Planerische Rahmenbedingungen und alternative Nutzung :** (Power Point Präsentation 3)

*Robert Slinger (KAPOK Architecture)* nennt die wichtigsten Rahmenbedingungen für eine Nutzung des Geländes. Er unterscheidet dabei

1. Prägende Rahmenbedingungen
  - Stadtökologie
  - Lärm- und Emissionsbelastung
  - Planungsrecht (siehe auch Abschnitt 3.)
2. Gestaltbare Rahmenbedingungen
  - Erschließung
  - Bestand / Denkmalschutz

Für die Stadtökologie ist die Durchlüftung des Geländes von großer Bedeutung. Bei Annahme einer überwiegenden Windrichtung von Westen üben die Höhe von Gebäuden, die Dichte und die Lage der Bebauung, der Versiegelungsgrad (Parkplätze) und die Bepflanzung einen großen Einfluss aus. Gegen die Lärm- und Emissionsbelastungen (Feinstaub) werden Grünbepflanzung und Immissionschutzvorrichtungen, bzw. Lärmschutzwände oder eine kompakte Randbebauung vorgeschlagen.

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (STEP3) wird ausdrücklich gefordert, großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadtverträglich zu integrieren. Für Chlbg.-Wilm. stellt sich die Situation so dar, dass bisher keine Standorte für Fachmärkte (Möbelhäuser, Bau- und Gartencenter) ausgewiesen sind. (Das „Bauhaus“ am Bahnhof Halensee ist noch nicht berücksichtigt.) Basierend auf dem STEP3 wird derzeit eine vertiefende Fachmarktkonzeption entwickelt. Ziel der Konzeption ist es, Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment nach einheitlichen Kriterien zentren- und stadtverträglich zu steuern.

Die Problematik der verkehrstechnischen Erschließung für den Kfz- und Fahrradverkehr ist vom Vortragenden anhand von unterschiedlichen Modellen dargestellt worden.

Im Anschluss daran folgte eine rege Diskussion.

## 6. Diskussionsbeiträge:

- *Rainer Latour* weist auf das Verbot seitens der DB hin, die Bahngleise in Richtung Werkstättenweg zu überqueren. Damit wäre eine Zu- und Abfahrt zur Halenseestraße nur über eine Brücke oder durch einen Tunnel möglich. Außerdem sei zu beachten, dass eine evtl. Durchquerung des Geländes als Möglichkeit für Abkürzungsschleiche genutzt werden kann.  
Weiterhin hält er eine Brückenkonstruktion über die S-Bahngleise als Zu- und Abfahrt in Richtung Busparkplatz im Innenraum der Avus aus Kostengründen für problematisch.
- *Ajoscha Hofmann (Think Berlin)* betont, dass aktuell in Berlin 130.000 neue Wohnungen benötigt werden (STEP Wohnen), und dabei soll die innere (Stadt)-Verdichtung Vorrang vor einer Außenverdichtung haben. Daher befürwortet er, das Gelände für Wohnbebauung zu nutzen, wobei das Problem der Erschließung und Vernetzung mit der Umgebung auch erkannt wird. Als eine nachhaltige Lösung für Lärm- und Emissionsreduzierung schlägt er für das relevante Teilstück der Avus das Tempolimit von 60 km/h vor.
- *Robert Slinger* erläutert mögliche Entwicklungsszenarien, wobei die Dichte der Bebauung im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeit und die Erschließung kontrovers diskutiert werden. In der Diskussion wird der Verkauf eines Grundstücks am Werkstättenweg an die Fa. Krieger oder eine Partnerfirma bekannt. Es sei außerdem geplant, weitere Grundstücke auf den Markt zu bringen. Über die mögliche Kaufmotivation der Fa. Krieger wird unter den Teilnehmern intensiv diskutiert. Die Anwohner der neuen Hilde-Ephraim- Straße (Grunewald)

sollen verstärkt informiert und kontaktiert werden, um auf die auch für sie entstehende Problemlage einer großflächigen Bebauung des Geländes hinzuweisen.

- *Ulrich Thom (ADFC)* erläutert die dringliche Forderung, die Durchquerung des Geländes besonders auch für den Fahrradverkehr vorzusehen.  
Der S-Bahnhof Westkreuz sollte aus seiner isolierten Lage „befreit“ werden und in ein Erschließungskonzept mit einbezogen werden. Ebenso erscheint eine Fahrradverbindung zum Lietzensee wünschenswert.
- *Hinrich Baller (Berliner Architekt)* erläutert seine Konzeption einer Schallschutzanlage für eine Wohnanlage an der Nuthe-Schnellstraße in Potsdam. Er macht konkrete Vorschläge zur Architektur als „Schallbrecher“, er schlägt vor, Wasserflächen als schalldämpfend mit zu planen. Um die Effektivität einer Reduzierung des Lärmpegels um bis zu 20 – 30 % db zu erreichen muss teures, schallschluckendes Material verwendet werden und die Mauer sehr hoch gebaut werden, was die Kosten in die Höhe treibt. Es wird angeregt, die Lärmschutzwand an der Nuthe-Schnellstraße zu besichtigen und zu testen, um die Übertragbarkeit auf Berlin-Grünwald besser einschätzen zu können.
- Koordination *Florian Schmidt*  
In einer aktiven Arbeitsphase werden von den Teilnehmern Vorschläge zu den Kategorien „Zielgruppen“ und „Innovationspotentiale“ formuliert (Brainstorming) und an eine Pinnwand geheftet. (siehe Anhang) Diese und evtl. noch zusätzliche Vorschläge für die Nutzung des Geländes werden in einer noch zu erstellenden Dokumentation aufgearbeitet, um konkrete Umsetzungsideen daraus zu entwickeln.

## **7. Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung bei der Bauleitplanung** (Power Point Präsent. 4 )

Der Referent *Michael Schneidewind (BUND)* stellt die Kernfrage: „Wie erstellt und beschließt man einen Bebauungsplan?“

**Bürgerbeteiligung auf Augenhöhe von Anfang an**, diese Forderung einer aktiven Bürgerbeteiligung gilt auch und insbesondere für die Entwicklung eines Bebauungsplans. Die Bürgerinitiative kann daher auch eigene Vorstellungen im Diskurs einbringen.

Allgemein wird unterschieden in einen angebotsorientierten und in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Anstoß für die Aufstellung angebotsorientierter Bebauungspläne gibt in der Regel aus städtebaulichen Erfordernissen der Bezirk. Der Bezirk könnte also tätig werden, allerdings rät *Michael Latour* zu dem jetzigen Zeitpunkt, in dieser Phase des Vorhabens von der Erstellung ab, weil u.a. noch kein Baurecht besteht. Jedoch sollte der Bezirk ein umsetzungsfähiges Konzept erarbeiten, um eine Gegenposition zu den Plänen des Investors, bzw. eine andere Gewichtung vornehmen zu können.

Anstoß für die Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gibt der Investor i.d.R. als Eigentümer des Grundstücks, mit Angaben von Zweck, Zielen und Auswirkungen (Umwelt). Für beide Verfahren gilt es, alle privaten und öffentlichen, auf das konkrete Vorhaben bezogene Belange gegeneinander abzuwägen.

D.h. die betroffenen Bürger/innen sind in die Entscheidungsfindung einbezogen, insbesondere bei der Überprüfung der verpflichtenden Ziele:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Sozial-gerechte, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang bringen
- Verantwortung für künftige Generationen

#### **8. Schlussrunde:**

- In einem abschließenden Beitrag vertritt *Marc Schulte (Stadtrat für Stadtentwicklung und Ordnungsangelegenheiten im Bezirk Chlbg.-Wilm.)* die klare Haltung des Bezirks, die Vorstellungen des Investors so nicht zu akzeptieren. Allerdings sieht er eine Wohnbebauung wegen der genannten Lärm- und Umweltbelastungen durch Bahn- und KFZ-Verkehr als sehr problematisch an. Es ist zu überlegen, Förderprogramme des Bundes (Avus) und des Landes Berlin (Messe, Stadtumbau West) zu beanspruchen.  
Ausdrücklich wird der Workshop als sehr hilfreich für das weitere Vorgehen des Bezirks im Diskurs mit den Bürger/innen angesehen.
- Der Moderator *Andreas Krüger* bedankt sich bei den Teilnehmern für ihre aktive Mitarbeit, bei den Referenten und Fachleuten für ihre sachkundigen Beiträge, bei der Politik für ihre deutliche Präsenz und bei den Organisatoren für ihre gute Vorarbeit.  
Schluss der Veranstaltung um 22:15 Uhr.

Anmerkung :

Die Folien der Power Point Präsentationen und weitere Ergänzungen zum Workshop finden Sie demnächst