

## ***Bürgerinitiative Bahngelände Friedenau – 100% Grün***

c/o Manfred E. Gill  
Bennigsenstrasse 3  
12159 Berlin

per Fax

Berlin, 13.11.2014

BÖAG  
Beteiligungs-Aktiengesellschaft Hamburg  
- Geschäftsführung/Vorstand -

20459 Hamburg

### ***Nachnutzung des Bahngeländes in Friedenau***

Schr geehrte Damen und Herren,

da in den Angelegenheiten der Flächennutzung des bezeichneten Bahngeländes verschiedene Problematiken ungeklärt sind, sehen wir uns veranlaßt, sich an Sie als potenziellen Flächennutzer zu wenden.

Daraus legen wir Ihnen folgendes dar:

Sie wissen, dass das Bahngelände in Friedenau (ehemals Güterbahnhof Wilmersdorf) jahrzehntelang brach lag.

Nachdem für die Bahn AG feststand, dass das brachliegende Bahngelände – zwischen Handjerystrasse und Hauptstrasse - für den vormaligen Güterverkehr nicht mehr nutzbar gemacht wird, wurde bekanntlich die Eisenbahnfläche aus der ehemaligen Planfeststellung entlassen.

Mit der Entlassung aus der Planfeststellung als Eisenbahnfläche wurde die Fläche baurechtlich/baugesetzlich zu einer Außenbereichsfläche (im Innenbereich) eingestuft, ohne Bestimmung einer weiteren Nutzung.

- 2 -

Plötzlich – im Jahre 2013 - wurde die neu entstandene Außenbereichsfläche durch die Senatsbauverwaltung (SenStadtUm) als bebaubare Fläche – W1 - dargestellt.

Nach unserer Kenntnis können dafür jedoch überhaupt keine Voraussetzungen vorgelegen haben.

Eine veränderte Darstellung im Flächennutzungsplan setzt voraus, dass die Gegebenheiten des Stadtgebietes Friedenau und der angrenzenden Umgebung ermittelt und berücksichtigt werden. Dies ist nicht erfolgt.

Dazu bestehen folgende Fakten:

In den 1990er Jahren wurde durch die Senatsbauverwaltung (SenStadtUm) ermittelt, dass in Friedenau und angrenzender Umgebung eine Unterversorgung von 210.000m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünfläche besteht. Dies ist ein allseits bekanntes Faktum.

Ein weiteres Faktum ist, dass Friedenau keinerlei geschlossene Grünfläche besitzt.

Die Einwohnerdichte Friedenaus ist mit 16.000 Einwohnern/km<sup>2</sup> die höchste Dichte aller Berliner Ortsteile.

Ein weiteres Faktum ist, dass Friedenau baulich völlig umschlossen ist, ohne jede Möglichkeit einer ausweichenden Flächenentwicklung.

Es besteht daher für alle Zeiten keinerlei Möglichkeit, die festgestellte Unterversorgung wohnungsnaher Grünflächen in irgendeiner Weise auszugleichen.

Die brachliegende Eisenbahnfläche umfasst ca. 60.000 m<sup>2</sup> und ist die einzig geschlossene Freifläche Friedenaus.

Bereits die gegenwärtige Brachfläche des Bahngeländes und des dort entwickelten Naturbewuchs erfüllt bereits die wichtige Funktion einer Frischluftschneise zur besseren Durchlüftung des gesamten Anwohnergebietes und des Innenstadtbereichs, zumal die Bahnfläche unmittelbar an der S- und Autobahn (A100) liegt, die mit bis zu 200.000 Fahrzeugen/Tag die meistbefahrenste Strasse Deutschlands ist.

Ein weiteres Faktum ist, dass Friedenau nachweislich mit sportlich nutzbaren Flächen völlig unversorgt ist und ein dringender Bedarf dafür besteht.

Die Bedeutung von Frei- und Grünflächen für Gesundheit und Sozialleben ist allgemein bekannt.

Mit einer Vernichtung der einzigen vorhandenen Freifläche Friedenaus durch eine Bebauung würde sich der bestehende Wohnumfeldmangel der Unterversorgung wohnraumnahen Grünlandes von 21 ha nachmals erhöhen und verschärfen.

- 3 -

Auf diesem Hintergrund der benannten Fakten und Kriterien wurde im Jahre 2011 durch die Bauhausuniversität Weimar unter Federführung von Herrn Prof. Christ eine Freiflächengestaltung des Bahngeländes entwickelt, die diesen Fakten Rechnung trägt. Dies ist den kommunalen Entscheidungsträgern aus Politik und Bauverwaltung bekannt.

Dass nun im Jahre 2013 die brachliegende Freifläche durch die Senatsbauverwaltung (SenStadtUm) plötzlich zu einer bebaubaren Fläche umgewidmet wurde, ist rechtlich nicht nachvollziehbar, zumal dieselbe Bauverwaltung in den 1990er Jahren die Unterversorgung von wohnungsnaher Grünfläche festgestellt hat.

Nach unserer Kenntnis ist – auch unter Würdigung der Gesamtheit der faktischen Gegebenheiten – die Umwidmung in bebaubare Fläche (W1) rechtswidrig erfolgt.

Eine rechtswidrige Umwidmung in Bauland führt dazu, dass eine Entwidmung und Rückwidmung verlangt werden kann, nötigenfalls mit gerichtlicher Hilfe und eines Normenkontrollverfahrens.

Da das allgemeine Anwohnerinteresse auf jeden Fall im Erhalt der Freifläche besteht, treten wir als Bürgerinitiative dafür ein, die Freifläche mit Gestaltungsoption zu erhalten und eine Entwidmung der rechtswidrig ausgewiesenen Freifläche zu verlangen.

Damit erhält Friedenau und das angrenzende Anwohnerumfeld die unwiederbringlich historische Chance, erstmalig eine geschlossene nutzbare wohnungsnaher Grün- und Freifläche zu erhalten, die optional von dem jetzigen Zustand des naturbewachsenen Brachlands bis zu gestaltetem Grünland mit integrierten Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Kultur reichen kann, wobei rund um den angrenzenden Perelsplatz Schulstätten, zahlreiche Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime bestehen, die einen dringenden Bedarf an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten von Grün- und Freiflächen haben.

Eine Erschließung der Bahnfläche als nutzbare Freifläche ist beispielsweise ohne weiteres über eine Freitreppe vom Ende der Lauterstrasse aus möglich, da die Lauterstrasse als Sackgasse unmittelbar das Bahngelände berührt.

Damit wäre auch eine Verbindung zum Perelsplatz geschaffen, der im Mittelpunkt von Schule und Kindereinrichtungen steht und als Spiel- und Freizeitgelände völlig überfrequentiert ist.

Eine Nutzbarmachung der Freifläche des Bahngeländes durch Erhalt und Entwicklung ist für das gesamte Anwohnerumfeld ohne Zweifel eine Wohnumfeldverbesserung und Bereicherung für Friedenau und auch das angrenzende Wohnumfeld der Wexstrasse in Wilmersdorf, die jedoch bei weitem nicht den festgestellten Mangel von 210.000 m<sup>2</sup> Grünfläche ausgleichen kann und niemals möglich sein wird.

Umso dringlicher ist es, wenigstens die vorhandenen 60.000 m<sup>2</sup> als Freifläche zu erhalten und zu entwickeln.

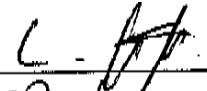
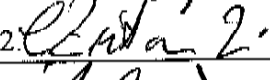

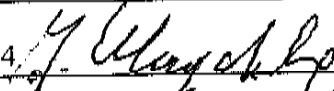

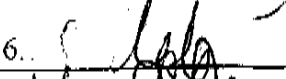
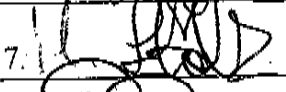


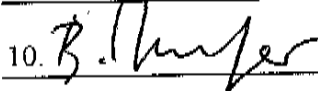
- 4 -

Dass zur Entwicklung und Gestaltung eine angemessene Bürgerbeteiligung gehört, ist selbstverständlich und allgemein bekannt, wobei die entwickelten Gestaltungsvorstellungen des Bahngeländes - als Freifläche - der Bauhausuniversität Weimar als wichtige Maßgabe Berücksichtigung finden sollte.

In diesem Sinne, und der Berücksichtigung der gesamten Kriterien, Fakten und Problematiken unter besonderer Beachtung der rechtswidrigen Umwidmung in bebaubare Fläche, tritt die **Bürgerinitiative Bahngelände Friedenau - 100% Grün** für den **Erhalt der Freifläche** und deren **Entwicklung** ein, wobei Sie zur Vermeidung von Fehlentwicklungen aufgefordert sind, sich gleichsam dafür zu verwenden.

Der Brief ist als offener Brief verfaßt und steht jedem zur Kenntnis zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
BI Bahngelände Friedenau - 100% Grün

1. 	Gill, Bennigsenstr. 3, 12159 Bln
2. 	Ziemann, Ziemann-Jänke, Kiefelder Str. 8, 12555 Berlin
3. 	Schroeder, Niedereck 6, 12159 Berlin
4. 	Ulagoch, Scherck 10, 12159 Berlin
5. 	Mieke Keller, Friesenstr. 21, 10365 B.
6. 	Helfenbein, Burdossle 68, 12161 B.
7. 	Stolz, Wexstr. 19, 10715 Berlin
8. 	Freitag, Hertha-Thiele-Weg 12, 14480 Potsdam
9. 	Bernt, Peter Lauterstr. 33, 12159 Berlin
10. 	Bernhard NÜRNBERGER, Perdspl. 10, 12159 <sup>Berlin</sup>