

Erschließungsplanung für ein neues Stadtquartier

Michael Höppner, FGS Berlin¹

Zwischen den Jahren 2004 und 2010 war das Planungsbüro FGS mit der Erschließungsplanung für das Nahversorgungszentrum Schlachtensee in Berlin-Zehlendorf befasst.

Es wurde für den damaligen Investor KOOP² ein Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan erstellt, die Leitungsplanung für den Anschluß der neuen Gebäude an die Ver- und Entsorgung und die Niederschlagsentwässerung erarbeitet und ein Straßenraumentwurf für die Breisgauer Straße geplant und auch umgesetzt. Auftraggeber hierfür war der Investor Harald Huth, HGHI.

Die verkehrliche Erschließung

Am Standort Breisgauer Straße befand sich auf dem ehemaligen Bahngelände eine Verkaufsstelle des Lebensmitteldiscounters ALDI, die als bestehender und zukünftiger Verkehrserzeuger zu berücksichtigen war. In der anliegenden Breisgauer Straße existierte bereits damals ein örtliches Geschäftszentrum. Die Breisgauer Straße wurde als „Schleichweg“ zur Autobahn genutzt, vielleicht auch, weil man hier schnell noch zum Bäcker konnte und Zeitungen kaufen konnte.

Bei den Bürgern bestand große Sorge, dass die geplanten neuen Nutzungen aus Einzelhandel, -unter anderem einem Lebensmittel-Vollsortimenter- und Ärztehaus große Mengen Kraftverkehr in den Bereich bringen könnten. Die Breisgauer Straße wurde als nicht leistungsfähig erlebt, weil ständig Parkvorgänge stattfanden und vor allem in zweiter Reihe geparkt wurde. Fußgänger hatten kaum Platz, die Laderampenstraße (Zufahrt zu ALDI) wurde als Park- und Ride-Parkplatz genutzt.

Das Verkehrsgutachten kam zu folgenden Ergebnissen:³

- „Durch Verkehrszählungen wurde ermittelt, dass heute etwa 1000 Besucher/Kunden zu ALDI fahren. Davon kommen etwa 640 (64%) mit dem Auto. Etwa 49% der Kraftfahrer kommen über die Breisgauer Straße, die anderen im Wesentlichen von der Straße Am Schlachtensee. Es wird erwartet, dass in Zukunft mehr Kraftfahrer (54%) über die Breisgauer Straße anfahren werden.
- Mit den neuen Geschäften und dem umgebauten ALDI werden pro Tag etwa 2700 Kunden in den Geschäften erwartet. Dadurch, dass die Geschäfte gebündelt an einer Stelle stehen werden, kann Verkehr eingespart werden.
- Einerseits werden in Zukunft die weiteren Autofahrten etwa zum Mexikoplatz oder zum „Bogenhaus“ vermindert werden, andererseits werden die Besucher der Nahversorgung, nachdem sie geparkt haben, die Möglichkeit haben, mehrere Geschäfte zu betreten, ohne wieder Verkehr zu erzeugen.
- Heute kann man beobachten, dass zum Einkaufen in der Breisgauer Straße, am Markt an der Matterhornstraße und beim ALDI an der Ladestraße jedes Mal das Auto bewegt wird.

¹ FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, Regensburger Straße 3, 10777 Berlin, www.FGSBerlin.de

² K.O.O.P, Beteiligungs- und Anlage GmbH, Rauchstraße 11, 10787 Berlin

³ FGS Berlin, Verkehrlicher Beitrag: Erweiterung Nahversorgung Schlachtensee, 26.01.2006, Auftraggeber K.O.O.P

- Durch den Bündelungseffekt wird erwartet, dass von den 2700 Kunden etwa 400 mehrere Geschäfte besuchen. Das heißt, pro Tag erwarten wir rund 2300 Besucher der erweiterten Nahversorgung.
- Um den Autoverkehr nicht zu gering einzuschätzen, wurde gerechnet, dass 65% der Besucher mit dem Auto kommen.
- Von den 2300 Besuchern würden nach dieser Rechnung etwa 1500 mit dem Auto kommen (heute 640). Für die autofahrenden Besucher der Geschäfte und Praxen werden insgesamt 170 Stellplätze eingeplant.
- Für die Ladenbesitzer lohnt sich der neue Standort vor allem deshalb, weil mit größeren Geschäften mehr angeboten und pro Kunde mehr verkauft werden kann.
- Bei den Beobachtungen ist aufgefallen, dass in Schlachtensee auch viel Rad gefahren und zu Fuß gegangen wird. Es besteht deshalb die berechtigte Vorstellung, dass weniger als 65% der Besucher mit dem Auto kommen werden. Es wurden auch 50 Fahrradabstellanlagen und verbesserte Fußwege vorgesehen.
- Für die Breisgauer Straße und den Knotenpunkt mit der Matterhornstraße ist der örtliche Zuwachs an Autofahrten verkehrstechnisch kein Problem: die Auslastung steigt von heute etwa 10% auf etwa 18%. An der Lichtsignalanlage bleibt die beste Qualitätsstufe A bestehen, die mittlere Wartezeit steigt unwesentlich um 7% auf 9,2 Sekunden, wenn die erwarteten Kfz-Mengen zutreffend sind.
- In der Breisgauer Straße sind in zweierlei Hinsicht Verbesserungen zu erwarten: einerseits wird der schmale Gehsteig durch einen richtigen, 5 m breiten Berliner Bürgersteig ersetzt. Andererseits erwarten wir, dass der neue Parkplatz die heutige schwierige Situation mit dem Halten in 2.Spur und dem ständigen Aus- und Einparken entschärfen wird.
- Dann dürfte auch der Lieferverkehr, der hier wie in jeder Berliner Straße in 2. Reihe anliefert, viel weniger negativ auffallen.
- Zur weiteren Verbesserung wird die geplante Querungsstelle für die Fußgänger in der Breisgauer Straße beitragen.“

Da jedoch die Sorge der Bürger nicht kleiner wurde, hat sich der damalige Investor (K.O.O.P) auf Vorschlag von FGS zu einer unorthodoxen, „teilnehmenden“ Erprobung der zukünftigen Verhältnisse entschlossen. Zur Zeit des höchsten Verkehrsaufkommens in den Mittagsstunden von 11:00 bis 13:00 Uhr (!) wurde das erwartete Gesamtverkehrsaufkommen mit Hilfe von Testfahrern simuliert. Es wurde anschließend gefragt, wann diese Simulation stattgefunden habe. Wie zu erwarten war, hatte niemand das erhöhte Verkehrsaufkommen bemerkt, nichts war zusammengebrochen, keine Staus.⁴

Abbildung 1 Das Fahrerteam der Verkehrs-Simulation am 14.12.2005



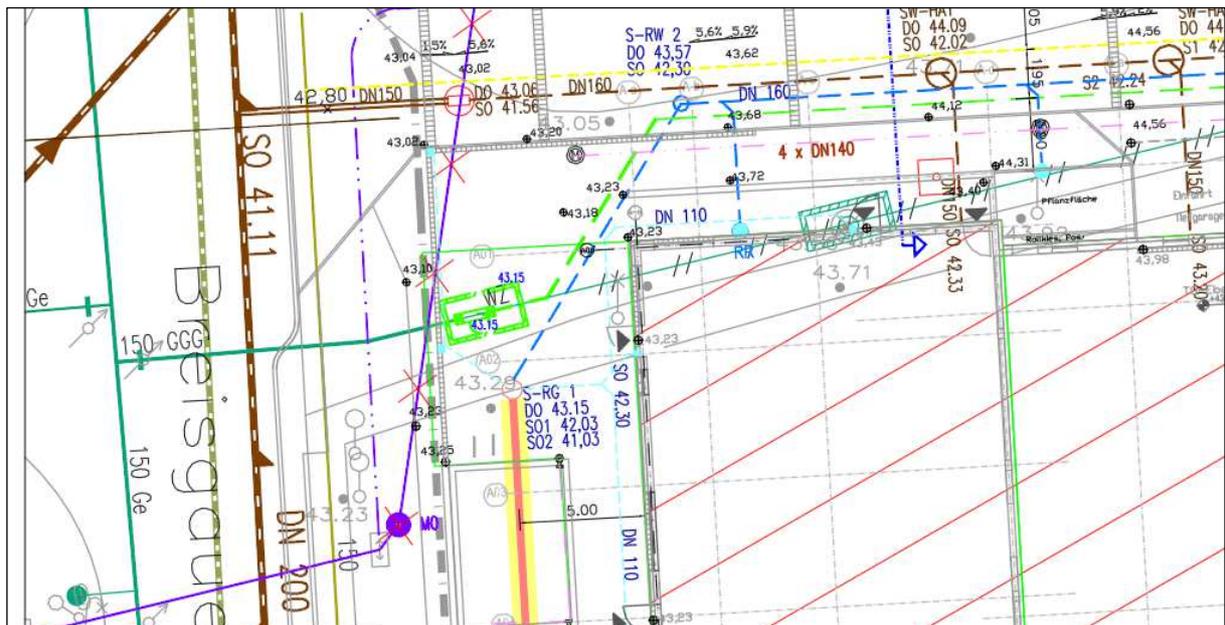
⁴ Im Hinblick auf Staus mussten wir oftmals darauf hinweisen, dass es kein Stau ist, wenn fünf Fahrzeuge bei Rot am Lichtsignal Matterhornstraße halten müssen, aber beim nächsten Grün die Kreuzung passieren.

Erschließung: Ver- und Entsorgung

Neben der verkehrlichen Erschließung können Gebäude nur funktionieren, wenn sie mit Energie (Strom und Wärmeenergie) und mit Trinkwasser versorgt werden. Abgeleitet werden muß das Schmutzwasser in die Kanäle der Berliner Wasserbetriebe. Der Rohrleitungsplan wurde mit den Betreibern abgestimmt und die Hausanschlüsse verhandelt.

Das Niederschlagswasser konnte nicht mehr in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, da das Leitungssystem der BWB dazu hätte mit großen Aufwand ertüchtigt werden müssen. Hinzu kämen laufende Kosten für die Mieter. Deshalb wurde ein Rohrleitungssystem für das Regenwasser entwickelt, das den Niederschlag über sogenannte Rigolen-Boxen in den Untergrund leitet.

Abbildung 2 Einbau der Rigolenboxen am Nahversorgungszentrum. Auszug aus Leitungsplan (unten)



Erschließung: Neuer Straßenraum für die Breisgauer Straße

In der Breisgauer Straße gab es vor der Umsetzung des Projekts nur ein Notgehweg auf der östlichen Seite, der westliche Gehweg wurde beparkt. Ein mit dem Tiefbauamt Steglitz-Zehlendorf abgestimmter Entwurf brachte hier deutliche Verbesserungen.

Abbildung 3 Vorher-Zustand: Nur ein Notgehweg auf der östlichen Seite



Abbildung 4 Das Parken wurde vom westlichen Gehweg auf die Fahrbahn verlegt, viel mehr Platz für Fußgänger geschaffen, es entstanden Stellplätze für Mobilitätsbehinderte (Ärztelhaus), die Querungsstellen wurden neu beleuchtet, neue Bäume gepflanzt und der Vorbereich der Gebäude großzügig gestaltet.



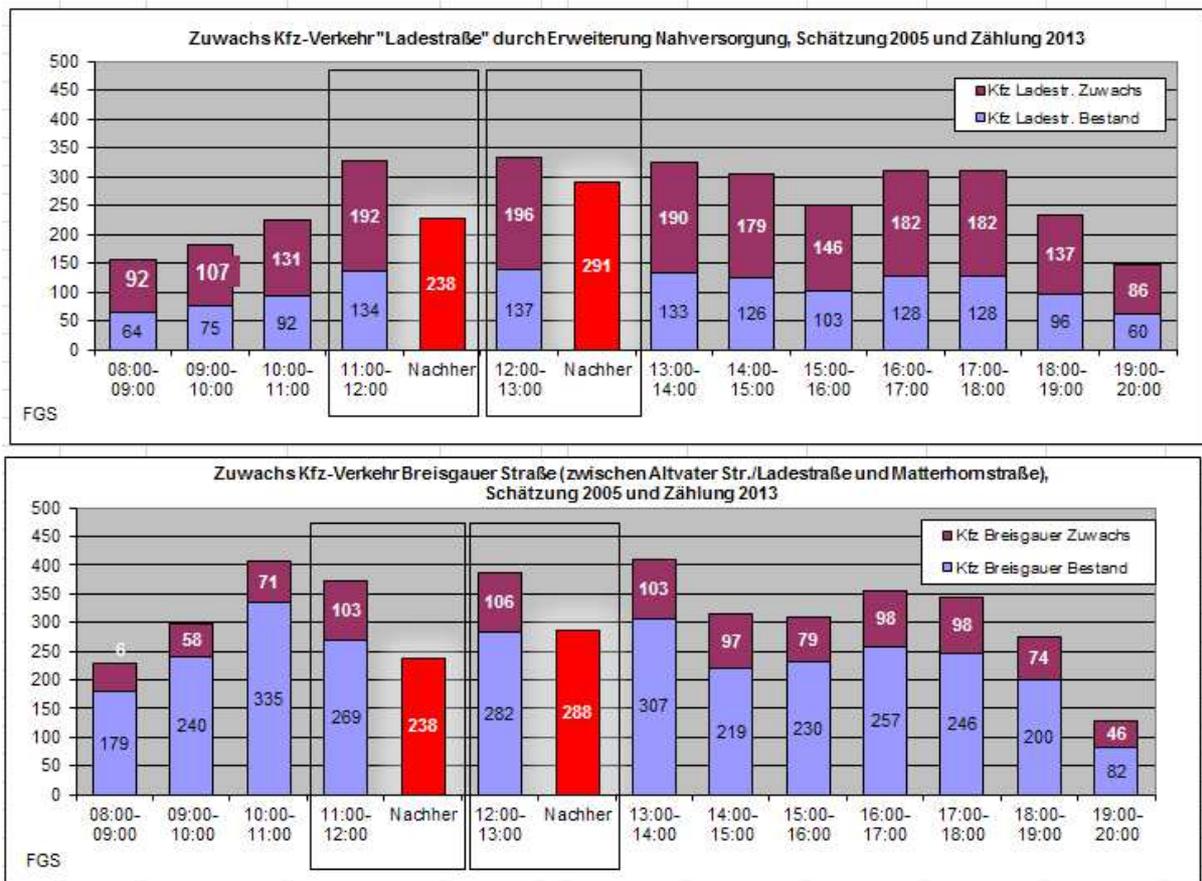
Verkehr 2013

Am 11.01.2013 hat FGS eine Nachzählung durchgeführt und die Ergebnisse mit den damaligen Erwartungen verglichen. Für die Ladestraße, also die Zufahrt zum Parkplatz, werden die Schätzungen bei weitem nicht erreicht, sie liegen 21% unter dem Erwartungswert. Es wurde beobachtet, dass ein wichtiger Teil der Zufahrenden über die Straße am Schlachtensee kommt, also gar nicht mehr die Breisgauer Straße benutzt.

In der Breisgauer Straße sind die Werte mit 31% entsprechend noch deutlicher unterhalb der Schätzung. In einer Zählstunde gab es sogar weniger Kfz-Verkehr als vorher. Es ist dabei aufgefallen, dass offenbar ein Teil des Durchgangsverkehrs entfallen ist. Dabei war zu beobachten, dass das störende Halten in 2.Spur auch stark zurückgegangen ist, es also mehr Platz für das Fahren gab. Während der Zählzeit haben nur Lieferanten zwischen 2 und 10 Minuten in 2.Spur gehalten.

Dagegen hat der Fußgängerverkehr kräftig zugenommen. War er vorher in einer Größenordnung von etwa 29% gezählt worden, ist er jetzt in einer Größenordnung von 45% zu erleben. Der Kfz-Verkehr ist von 58% Anteil auf 50% zurückgegangen. Das Gehen ist attraktiver geworden. Offenbar sind auch viele Kraftfahrer bereit, die Breisgauer Straße aufzusuchen, wenn sie „oben“ auf dem großen Parkplatz ihr Fahrzeug abgestellt haben. Das sind die eigentlichen Fühlungsvorteile eines Zentrums.

Abbildung 5 Vorher-Nachher-Vergleich Kfz-Verkehr Breisgauer Straße



Fazit

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Nahversorgungszentrum Schlachtensee hat in verkehrlicher Hinsicht eine ausgesprochen positive Entwicklung hervorgebracht.

- Der befürchtete Zuwachs im Kfz-Verkehr ist ausgeblieben, dagegen sind mehr Fußgänger gezählt worden.
- Das Gehen ist in der Breisgauer Straße vor allem durch die breiten Gehwege und die kürzeren Überquerungslängen attraktiver geworden.
- Die (privaten) Vorbereiche an den Neubauten sind großzügig und werden von den Geschäftsleuten aktiv genutzt.
- Die Einrichtung des großen Parkplatzes hat wie erhofft dazu geführt, dass die Besucher die Fahrzeuge dort abstellen und dann in Ruhe auch die Breisgauer Straße aufsuchen.
- Folgerichtig ist das hektische Halten in 2. Spur geringer geworden.
- Die Einrichtung von Sonderparkplätzen am Ärztehaus wird weitestgehend akzeptiert; ein weiterer verkehrlicher Vorteil für den Standort.