

Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Schlussbericht





## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte Schlussbericht

### Auftraggeber

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin  
Koordination: Christoph Noack

### Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0, Fax (030) 885 914-99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

in Kooperation mit

FGS Berlin  
Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr,  
Pauen-Höppner/Höppner GbR  
Regensburger Straße 3, 10777 Berlin  
Telefon (030) 390 670-0, Fax (030) 390 670-29  
[www.fgsberlin.de](http://www.fgsberlin.de)

### Bearbeitung

Felix Hüppe, Udo Dittfurth (Planergemeinschaft)  
Michael Höppner (FGS)

### Mitarbeit

Annika Meyer, Katja Scheinig (Planergemeinschaft)

Die Verwendung des Maskulin bei Personengruppen stellt keine Diskriminierung dar, sondern dient lediglich der besseren Lesbarkeit.

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.



## Inhaltsverzeichnis

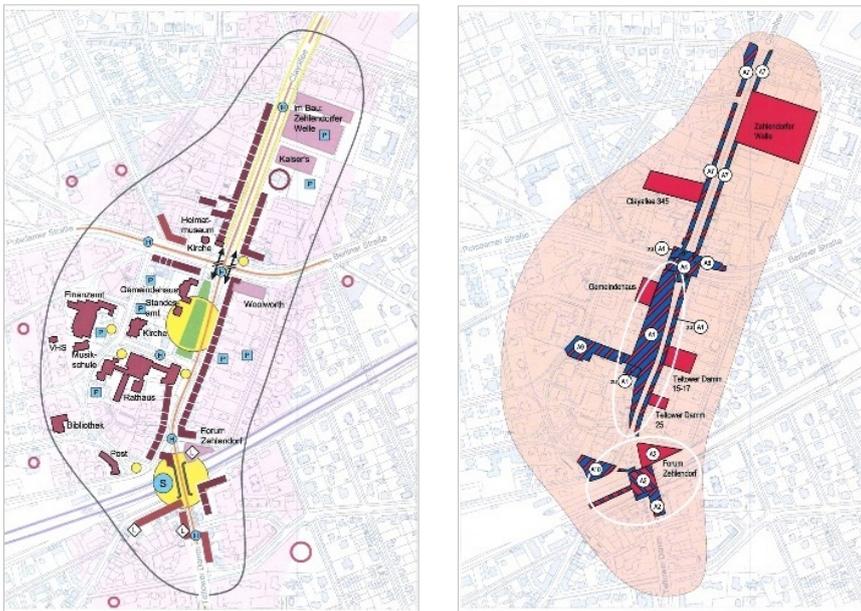
	Seite	
1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2	Räumlicher Umgriff	7
2	Bestandsanalyse	8
2.1	Städtebauliche Struktur	8
2.2	Verkehrerschließung	10
2.3	Öffentlicher Freiraum	12
3	Auswahl der Maßnahmen	15
3.1	Mögliche Maßnahmen im Untersuchungsraum	15
3.2	Bewertung und Priorisierung	17
4	Maßnahmenvorschläge	20
5	Zusammenfassung/Schlussfolgerungen	44
5.1	Wichtige und machbare Maßnahmen	44
5.2	Maßnahmen ohne Handlungsdruck	46
5.3	Keine Handlungsspielräume	47
5.4	Kostenzusammenstellung	47
6	Eine "Vision" für Anger und Rathausvorfläche	48

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte ist schon lange im Blickfeld sowohl der Stadtplanung als auch der lokalen Stadtgesellschaft. Der Zustand des öffentlichen Raumes, die Dominanz des Autoverkehrs, Herausforderungen durch den Strukturwandel und die Konkurrenz im Bereich traditioneller Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind in den vergangenen Jahren Anlass für vielfältige Aktivitäten gewesen, Verbesserungen herbeizuführen. 2008 wurde der Versuch gestartet, die Mitte Zehlendorfs in das Förderprogramm "Aktive Zentren" aufzunehmen.

Im Auftrag des Bezirksamtes hat die Planergemeinschaft 2008 ein umfangreiches Maßnahmenprogramm entwickelt, das städtebauliche, landschaftsplanerische, verkehrsplanerische und organisatorische Vorschläge enthält. Für die Aktivierung der Stadtgesellschaft war es ein wichtiger Meilenstein, auch wenn dem Aktive Zentren-Antrag kein Erfolg beschieden war. Bezirkspolitik, Stadtplanung und die lokale Stadtgesellschaft sind weiter aktiv und wollen schrittweise Verbesserungen erzielen.



Stärken-/Schwächenanalyse und Maßnahmenplan im Entwicklungskonzept Zehlendorf-Mitte 2008

Aufsetzend auf den Maßnahmenkatalog aus dem Jahr 2008 wurde deshalb jetzt ein pragmatischer Ansatz gewählt. Es sollte für einen räumlich enger gefassten Bereich, vor allem entlang des Teltower Damms, der Ist-Zustand analysiert und ermittelt werden, welche baulichen Maßnahmen prioritär umgesetzt werden könnten; Maßnahmen der gesellschaftlichen/wirtschaftlichen Aktivierung und Vernetzung wurden zunächst nicht betrachtet.

Anknüpfend an die vom Bezirksamt entwickelten Formate sollen die Vorschläge und Ergebnisse mit der lokalen Stadtgesellschaft diskutiert werden.

Hierfür wird

- der räumlich zu untersuchende Bereich auf den "Kern" entlang des Teltower Damms eingegrenzt,
- im Vorfeld geprüft, welche (alternativen) Finanzierungsmöglichkeiten eingesetzt werden könnten; das sogenannte "Plätzeprogramm" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen scheint hierfür besonders geeignet.

In den durchgeführten Arbeitsschritten wurde der gewählte Untersuchungsraum nach abgrenzbaren Fragestellungen und möglichen Maßnahmen/Projekten untersucht und aufgeteilt. Wichtige Aspekte für die Bewertung und Priorisierung bzw. den Vorschlag einer Zurückstellung waren

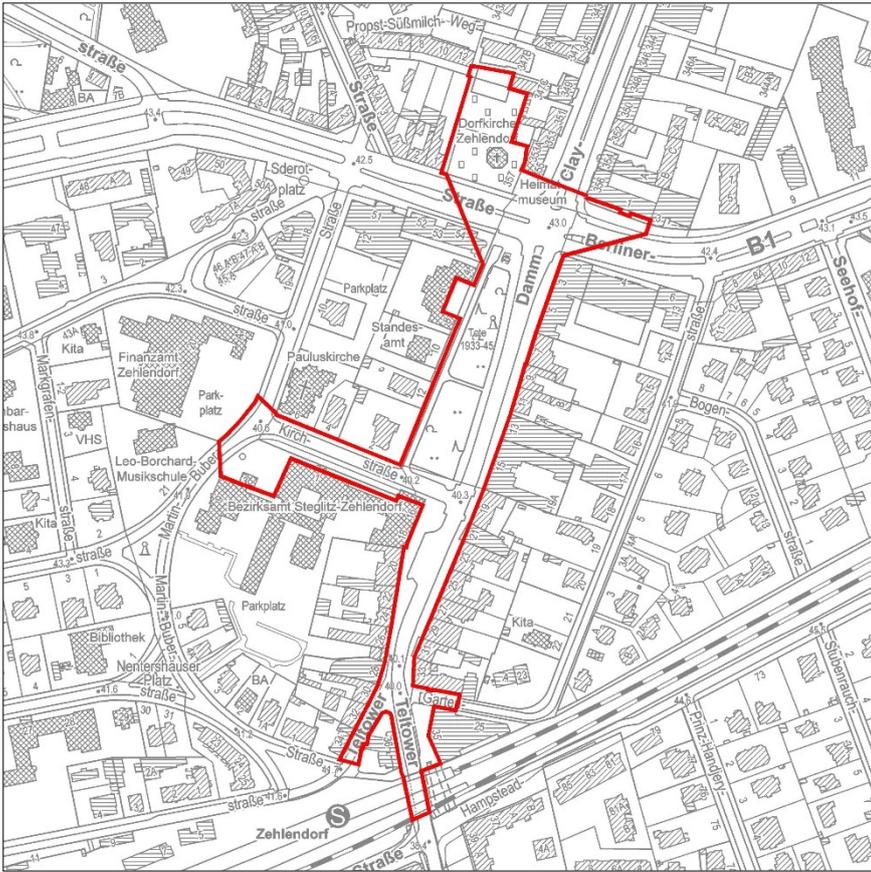
- die Wirkung (Sichtbarkeit/Effekte für den Stadtraum) sowie
- die Machbarkeit (Eigenverantwortlichkeit des Bezirks, Unabhängigkeit von anderen Maßnahmen).

Da verkehrliche Belange vielfach mitscheidend waren, sind sie in umfangreicher Form in Analyse und Maßnahmenvorschläge eingeflossen.

## 1.2 Räumlicher Umgriff

Gegenüber dem Ansatz des "AZ-Antrages" wurde die räumliche Kulisse auf den Bereich "links und rechts des Teltower Damms" zwischen S-Bahnhof und der Kreuzung mit der B1 ("Zehlendorf Eiche") fokussiert. Ehem. "Postplatz", Rathausblock sowie der nördliche Abschnitt des Zentrums (Clayallee) bleiben späteren Betrachtungen vorbehalten.

Der gewählte Bereich mit dem Anger als historischem und städtebaulich-räumlichem Mittelpunkt spiegelt die Absicht wider, Maßnahmen städtebaulicher und freiraumplanerischer Art in Angriff zu nehmen, die das historische Ortszentrum sichtbar aufwerten und so der Zielrichtung des "Plätzeprogramms" entsprechen.



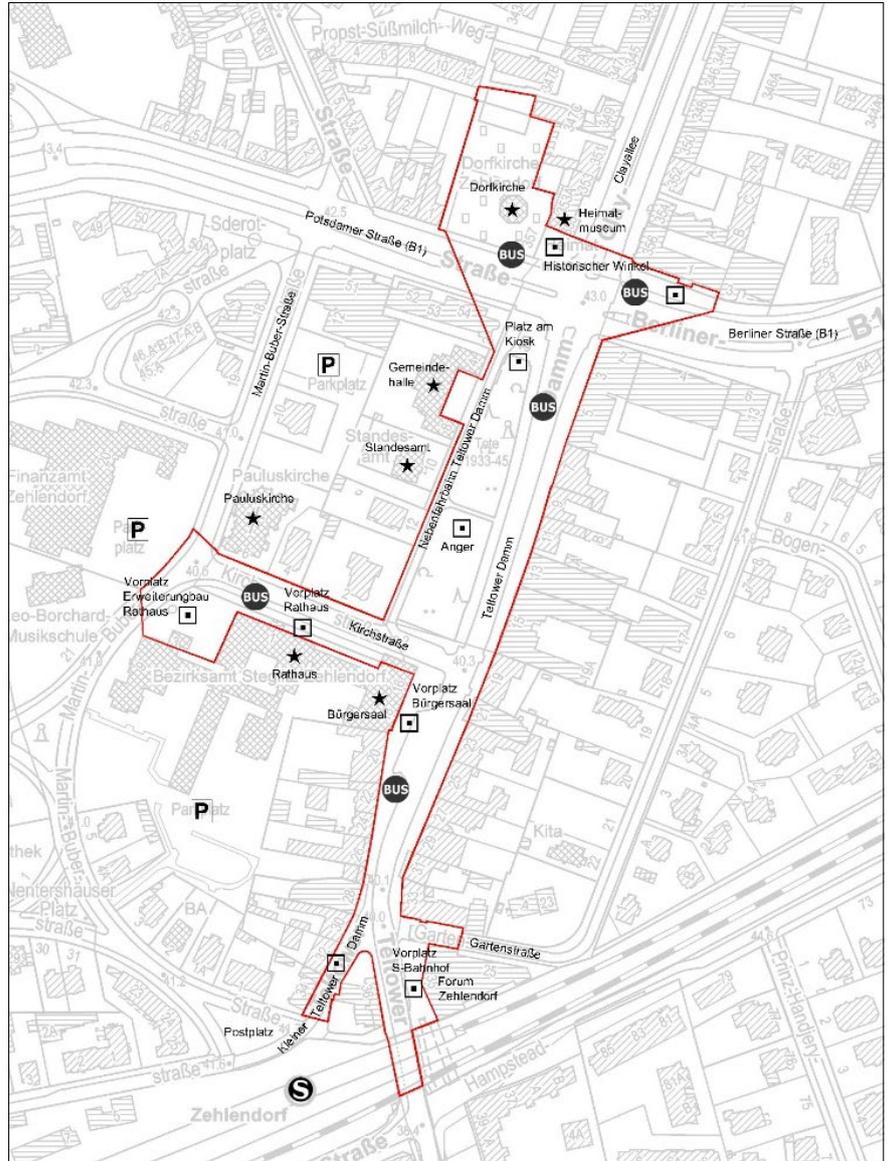
Räumlicher Umgriff der Machbarkeitsstudie

## 2 Bestandsanalyse

### 2.1 Städtebauliche Struktur

In "Zehlendorf-Mitte" befinden sich eine Vielzahl öffentlicher Nutzungen mit zentraler Funktion, die in ortsbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden untergebracht sind.

Das Rathaus, das Standesamt, die Pauluskirche, das Gemeindehaus sowie das Ensemble aus Alter Dorfkirche und Heimatmuseum tragen sowohl zur gestalterischen Qualität als auch zu einer hohen Nutzungsintensität von Zehlendorf-Mitte bei. Im Rathaus sind neben einem Bürgeramt große Teile der bezirklichen Verwaltung untergebracht, es ist zudem Sitz der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf.



Ortsbildprägende Gebäude, öffentliche Freiräume und Verkehrsinfrastruktur

Zehlendorf-Mitte verfügt über eine stabile Struktur von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Größe und Sortimente. Die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren sich innerhalb des Untersuchungsgebiets vor allem auf der gesamten Ostseite des Teltower Damms sowie auf der Westseite im Abschnitt zwischen Postplatz und Rathaus/Bürgersaal. Neben dem "Forum Zehlendorf" ist die Struktur von teils inhabergeführten kleinen Läden und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Durch das Einkaufszentrum "Zehlendorfer Welle" hat sich in den letzten Jahren der Kern des gewerblichen EH-/DL-Zentrums Richtung Norden entwickelt. Auch wenn Zehlendorf-Mitte als Zentrum grundsätzlich ein attraktives und vielfältiges Angebot bereithält, gibt es auch Probleme durch

- kleinteilige Veränderungen in der Angebotsstruktur (z.B. nach Eigentümerwechsel),
- die Tendenz zur Vereinheitlichung des Angebotes (Ketten),
- Leerstände (insbesondere im Kreuzungsbereich mit der B1),
- Mängel in Gestaltung und Funktionsfähigkeit des öffentlichen Raumes, der z.T. wenig zum Verweilen einlädt und z.T. schlecht vernetzt ist.

## 2.2 Verkehrserschließung

Die Ortsmitte von Zehlendorf ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personenverkehr gut erschlossen.

Mit dem Straßenzug Potsdamer Straße/Berliner Straße (B 1), der das Zentrum in ostwestlicher Richtung kreuzt, und dem Straßenzug Teltower Damm/Clayallee, der das Rückgrat in nordsüdlicher Richtung bildet, wird das Untersuchungsgebiet von zwei Hauptverkehrsstraßen erschlossen. Entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion sind die Straßen stark befahren. So beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem Straßenzug Potsdamer Straße - Berliner Straße 35.000-40.000 Kfz. Der Straßenzug Teltower Damm - Clayallee ist mit 17.000-22.000 Kfz/24 h ebenfalls sehr hoch belastet.

Die Kirchstraße dient, neben der Erschließung der anliegenden Grundstücke, zusammen mit der Martin-Buber-Straße, auch der Umfahrung des zentralen Knotens Potsdamer Straße/Berliner Straße - Teltower Damm/Clayallee und ist Teil der Linienführung für den Bus 118.

Die Nebenfahrbahn des Teltower Damms westlich des Angers hat lediglich lokale Erschließungsfunktion und ist daher, mit Ausnahme von Anliegern, für den Kfz-Verkehr gesperrt und zudem als Einbahnstraße nur von der Kirchstraße aus befahrbar. Am Nordende der Straße befindet sich ein Taxi-Standplatz.

Der sogenannte "Kleine Teltower Damm", der Straßenabschnitt zwischen Teltower Damm und Anhaltinerstraße/Martin-Buber-Straße (ehem. "Postplatz"), ist aufgrund einer Einbahnstraßen-Regelung und Abbiegeverbots für Kfz nur von Norden kommend vom Teltower Damm aus befahrbar. Ein Einbiegen in die gegenüber einmündende Gartenstraße ist vom Teltower Damm aus nicht möglich, aus dem Teltower Damm kommend ist nur die Weiterfahrt Richtung Norden über die Martin-Buber-Str. zulässig.

Dem motorisierten Individualverkehr stehen in der Regel ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung, die gestalterisch und funktional gut integriert sind. Größere Parkplatzanlagen befinden sich im rückwärtigen Bereich des Rathauses sowie hinter dem Standesamt und vor dem Finanzamt. Darüber hinaus ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets das Parken am Fahrbahnrand zulässig. Im Bereich des Teltower Damms sind zwischen S-Bahn und Potsdamer

Straße eingeschränkte Halteverbote angeordnet, die vor allem dazu dienen, in der Hauptverkehrszeit Fahrstreifen zur Verfügung zu stellen.

Am Bürgersaal sind Kurzzeit-Stellplätze (eine Stunde mit Parkscheibe) eingerichtet worden, die über eine Nebenfahrbahn erreicht werden. Dieser Bereich wird stark frequentiert. Die vor der Nebenfahrbahn liegende Sperrfläche wird unerlaubterweise für kurze Halte von Pkw genutzt, in sehr kleinem Umfang auch für Anlieferungen und Abfahren.

Der S-Bahnhof Zehlendorf (S 1) bildet den zentralen Zugangspunkt zum Untersuchungsgebiet im Hinblick auf den öffentlichen Personenverkehr. Langfristig besteht die Option für einen Regionalbahnhalt im Zuge der Reaktivierung der "Stammbahn".

Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt neun Buslinien mit den Haltstellen "S Zehlendorf", "Rathaus Zehlendorf" und "Zehlendorf Eiche". Die Haltestelle "Zehlendorf Eiche" ist dabei ein zentraler Umsteigeknoten, vor allem im Nachtliniennetz.

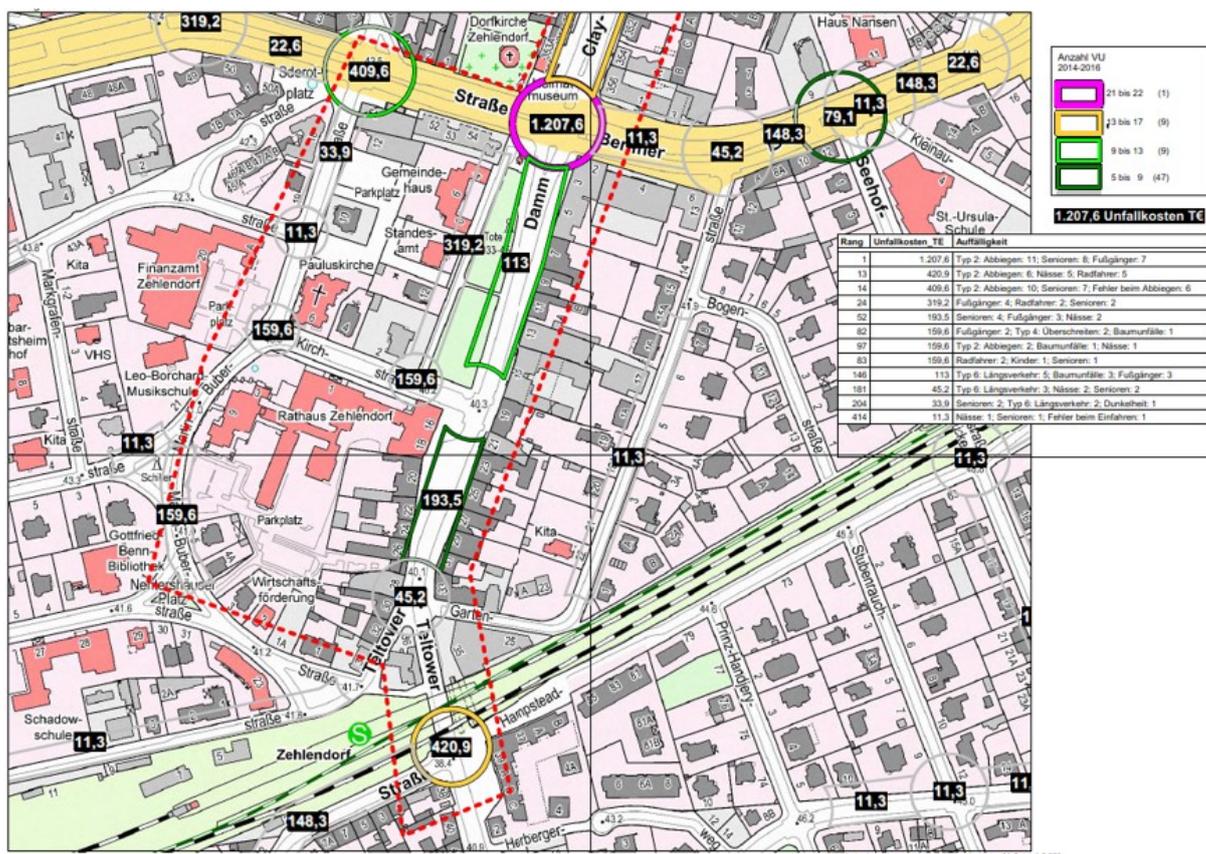
Der derzeitige Taxistand in der Nebenfahrbahn Teltower Damm, Höhe Potsdamer Straße, soll auf Anregung der Straßenverkehrsbehörde an die Kirchstraße verlegt werden.

Am Morgen zwischen 7.00 und 8.00 Uhr sind von 21 Taxenvorfahrten nur 2 mit Fahrgästen abgefahren. Am Nachmittag von 15.00-18.00 Uhr sind bei 50 Taxenvorfahrten 12 Fahrgäste eingestiegen (pro Stunde nachmittags 4 Fahrgäste). Das heißt es gibt viele Taxen, die den Standplatz nach kurzer Zeit ohne Fahrgast verlassen, um woanders Fahrgäste aufzunehmen. Die meisten Taxen fahren (mit und ohne Fahrgast) zu gleichen Teilen Richtung Steglitz und Richtung Teltower Damm.

Nach den vorliegenden Unfallstatistiken für die Jahre 2014 bis 2016 liegt im Untersuchungsgebiet keine signifikante Häufung von Unfällen vor. Die Anzahl, Schwere und Verteilung der Unfälle spiegeln das übliche, auch in anderen Teilen der Stadt anzutreffende Unfallgeschehen wider. Insbesondere konnten keine Bereiche identifiziert werden, in denen sich, unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsbelastung, durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen oder bauliche Maßnahmen im Straßenraum die Häufigkeit oder Schwere von Unfällen durchgreifend vermindern ließe.

Unabhängig vom Gegenstand dieser Studie wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einmündung Machnower Straße/Teltower Damm deutlich erhöhte Unfallzahlen aufweist, was auf die unbefriedigende Verkehrsführung an dieser Stelle zurückzuführen ist. Von Norden kommende, rechts in die Machnower Straße einbiegende Kfz-Fahrer werden durch das Brückenbauwerk der S-Bahn in ihrer Sicht behindert und können mit geradeaus Radfahrenden kollidieren, die aufgrund der ungünstigen Führung der Radverkehrsanlage die Machnower Straße erst deutlich von der Einmündung zurückversetzt kreuzen können. Hier

sollten im Zuge der Erneuerung und Verbeiterung der Bahnbrücke die Geländehöhen so angepasst werden, dass eine gerade, unmittelbar entlang des Teltower Damms verlaufende Führung der Radverkehrsanlage möglich ist. So kann für abbiegende Autofahrer die Sicht auf den Radverkehr deutlich verbessert und das Unfallrisiko vermindert werden.



Anzahl der Verkehrsunfälle und Unfallkosten im Zeitraum 2014 -2016

## 2.3 Öffentlicher Freiraum

Historisch bedeutsam als Kristallisationspunkt der Ortsentwicklung und gestalterisch prägender öffentlicher Freiraum im Untersuchungsbereich ist der ca. 4.500 m<sup>2</sup> große Anger. Die Anlage wird im Norden durch eine platzartige Fläche mit einem denkmalgeschützten, ehemals als Kiosk genutzten Gebäude begrenzt. Der Anger selbst ist weitgehend als Rasenfläche angelegt. Am westlichen Rand zur Nebenfahrbahn Teltower Damm befinden sich lückige Strauchpflanzungen. Einzelbäume wachsen vor allem als Baumreihen entlang der Straßen sowie im Bereich vor dem Gemeindehaus. Aufenthaltsbereiche mit Bänken befinden sich in der südwestlichen Ecke des Angers sowie am nördlichen Ende. Ein dort ehemals vorhandener Springbrunnen wurde vor einigen Jahren stillgelegt und verfüllt. Insgesamt bietet der Anger aufgrund seiner





Insgesamt ist festzustellen, dass dem Zentrum Zehlendorf-Mitte ein Identifikationsmittelpunkt im öffentlichen Raum fehlt. Dem Bedürfnis der Zentrumsnutzer, nicht nur die Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen zu besuchen, sondern auch zu verweilen und sich zu treffen, wird nur eingeschränkt entgegengekommen.

Ebenso fehlt eine zentrale Fläche, auf der größere Veranstaltungen (Märkte, Feste etc.) stattfinden können. Dies zeigt sich u. a. daran, dass der derzeitige Wochenmarkt nicht im Bereich des Angers, sondern auf dem "Kleinen Teltower Damm" abgehalten wird. Da der Anger weitgehend als Rasenfläche angelegt ist, gestaltet sich eine Nutzung für Veranstaltungen schwierig. Lediglich zu Weihnachten wird der mittlere Teil für einen Weihnachtsmarkt genutzt, der auf einer zu diesem Zweck temporär errichteten Holzplattform abgehalten wird.

Mithin besteht Handlungsbedarf zur Aufwertung bzw. Attraktivitätssteigerung des Ortszentrums. Zugleich bestehen (unterschiedlich große) Handlungsspielräume, die die Entwicklung von Projekten/Maßnahmen aussichtsreich machen.

### 3 Auswahl der Maßnahmen

#### 3.1 Mögliche Maßnahmen im Untersuchungsraum

Zur Identifizierung von Maßnahmen wurden die von verschiedenen Akteuren bereits benannten Handlungsbedarfe und -räume zusammengestellt. Berücksichtigt wurden:

- die im Entwicklungskonzept zum Bewerbungsverfahren "Aktive Stadtzentren" benannten Maßnahmen,
- die in der Informationsveranstaltung "Zehlendorf Mitte" am 26.9.2017 vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf vorgestellten Schwerpunktbereiche und Chancenräume,
- die von der Bürgerinitiative Zehlendorf vorgelegten Vorschläge zur Stadtentwicklung von Zehlendorf-Mitte.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen beziehen sich auf den oben beschriebenen Untersuchungsraum. Die außerhalb liegenden Aufgaben werden bei der Betrachtung berücksichtigt, aber nicht bearbeitet. Die Analyse fokussiert auf die Flächen und verkehrlichen Gesichtspunkte, die innerhalb der Kulisse der Machbarkeitsstudie liegen bzw. als Ergebnis dieser als veränderbar eingeschätzt werden. In erster Linie organisatorisch-konzeptionelle Maßnahmevorschläge wurden im Hinblick auf die vorliegende Aufgabenstellung nicht berücksichtigt.

Die Bedarfe wurden thematisch und räumlich geordnet und im Rahmen einer Ortsbegehung durch die Auftragnehmer konkretisiert und ergänzt. Folgende

Maßnahmenvorschläge wurden im Hinblick auf ihre Eignung für eine wirkungsvolle und zeitnahe Umgestaltung näher untersucht:

#### Parks und Plätze

- Historischer Winkel/Platz "An der Eiche"
- Brachfläche nördlich Dorfkirche
- Vorplatz Eckbereich Berliner Straße / Clayallee
- Platz am Kiosk mit Einmündung der Nebenfahrbahn des Teltower Dammes und Taxiplatz
- Grünfläche Dorfanger
- Vorplatz Gemeindehaus ev. Paulus-Kirchengemeinde
- Vorplatz Erweiterungsbau Rathaus an der Kirchstraße
- Vorplatz Bürgersaal (Stellplätze und Fläche am Teltower Damm)
- Vorplatz S-Bahnhof Zehlendorf

#### Straßenraum

- Kreuzung Berliner Straße/Potsdamer Straße - Clayallee/Teltower Damm (Verkehrssicherheit)
- Nebenfahrbahn Teltower Damm (Straße westlich Anger)
- Profil Kirchstraße im Bereich Anger
- Profil Kirchstraße zwischen Anger und Martin-Buber-Straße
- Einmündung Martin-Buber-Straße/Kirchstraße
- Profil Teltower Damm zwischen B 1 und Kirchstraße
- Profil Teltower Damm zwischen Kirchstraße und Gartenstraße
- "Kleiner Teltower Damm" (Verbindung Teltower Damm - ehem. "Postplatz")
- Einmündung Gartenstraße/Teltower Damm
- Lage und Anbindung der Bushaltestellen nördlich des S-Bf. Zehlendorf
- Unterführung S-Bahn (Fuß- und Radverkehr)

## 3.2 Bewertung und Priorisierung

Zur Identifizierung der Flächen, die für eine zeitnahe und wirkungsvolle Umgestaltung bzw. Neuordnung besonders geeignet sind, wurden o.g. Flächen unter folgenden Aspekten bewertet:

- Funktionale und gestalterische Mängel,
- rechtliche, planerische und zeitliche Restriktionen:
  - Verfügbarkeit (Fachvermögen des Bezirks Steglitz Zehlendorf),
  - inhaltliche Abhängigkeiten von Planungen Dritter,
  - planungsrechtliche Zuständigkeiten außerhalb des Bezirks Steglitz-Zehlendorf (z.B. SenUVK, DB AG),
  - Planungsdauer (politische Entscheidung vorliegend, Erforderlichkeit weiteres Planungsverfahren),
  - fachrechtliche Restriktionen (Naturschutz, Denkmalschutz),
  - Finanzierung und Kosten,
  - erforderliche Mitwirkung privater Dritter,
- funktionales und gestalterisches Aufwertungspotenzial.

## Maßnahmenbewertung Restriktionen

Restriktionen	1. Fachvermögen des Bezirks	2. Entscheidungszuständigkeit des Bezirks	3. Politische Entscheidung vorliegend (BA, BVV)	4. Benötigt voraussichtlich kein Bebauungsplanverfahren	5. Benötigt kein besonderes Planungsverfahren Dritter (z. B. Planfeststellung)	6. Unabhängigkeit von baulich/hochbaulichen Planungen des Bezirks oder Anderer	7. Kosten einschätzbar	8. Keine verkehrl. Restriktionen (z.B. Mindestbreiten u.-radien)	9. Keine denkmalpflegerischen Bedingungen	10. Keine Restriktion durch Naturschutz/Landschaftsbild	11. Kurz- bis mittelfristige Realisierbarkeit	12. Ohne Belange privater Dritter zu berühren umsetzbar
"Bündel 1"												
Historischer Winkel												
Fläche Nördlich Dorfkirche												
Ostseite Clayallee						+						
Kreuzung B 1/Clayallee/Teltower Damm												
Platz am Kiosk												
"Bündel 2"												
Grünfläche Dorfanger												
Vorplatz Gemeindehaus Paulusgemeinde												
Profil/Querung Teltower Damm zwischen B1 und Kirchstraße												
Nebenfahrbahn Teltower Damm												
Profil Kirchstraße im Bereich Anger												
"Bündel 3"												
Profil Kirchstraße zwischen Anger und Martin-Buber-Straße												
Einmündung Martin-Buber-Straße/ Kirchstraße												
Vorplatz Erweiterungsbau Rathaus an der Kirchstraße												
"Bündel 4"												
Vorplatz Bürgersaal												
Profil Teltower Damm zwischen Kirchstraße und Gartenstraße												
Kleiner Teltower Damm												
Einmündung Gartenstraße *												
Lage und Anbindung der Bushaltestellen nördl. des S-Bf. Zehlendorf												
"Bündel 5"												
Vorplatz S-Bf. Zehlendorf												
Unterführung S-Bahn (Fuß- und Radverkehr)												

\* wegen der hohen öffentlichen Aufmerksamkeit für den Bereich wurde trotz der negativen Bewertung ein Maßnahmenblatt erstellt

### Erläuterung zur Bewertung

positiv/machbar	
offen/teilweise machbar	
negativ/nicht machbar/nicht notwendig	
voraussichtliches K.o.-Kriterium	+

## Maßnahmenbewertung Mängel und Potenziale

Mängel/ Potenziale	Gestalterische Mängel / Defizite	Funktionale Män- gel / Defizite	Gestalterische Wirkung erzielbar	Zusatznutzen möglich
"Bündel 1"				
Historischer Winkel				
Fläche Nördlich Dorfkirche				
Ostseite Clayallee				
Kreuzung B 1/Clayallee/Teltower Damm				
Platz am Kiosk				
"Bündel 2"				
Grünfläche Dorfanger				
Vorplatz Gemeindehaus Paulusgemeinde				
Profil/Querung Teltower Damm zwischen B1 und Kirchstraße				
Nebenfahrbahn Teltower Damm				
Profil Kirchstraße im Bereich Anger				
"Bündel 3"				
Profil Kirchstraße zwischen Anger und Martin-Buber-Straße				
Einmündung Martin-Buber-Straße/ Kirchstraße				
Vorplatz Erweiterungsbau Rathaus an der Kirchstraße				
"Bündel 4"				
Vorplatz Bürgersaal				
Profil Teltower Damm zwischen Kirchstraße und Gartenstraße				
Kleiner Teltower Damm				
Einmündung Gartenstraße *				
Lage und Anbindung der Bushaltestellen nördlich des S-Bf. Zehlendorf				
"Bündel 5"				
Vorplatz S-Bf. Zehlendorf				
Unterführung S-Bahn (Fuß- und Radverkehr)				

\* wegen der hohen öffentlichen Aufmerksamkeit für den Bereich wurde trotz der negativen Bewertung ein Maßnahmenblatt erstellt

### Erläuterung zur Bewertung

gering	
mittel	
hoch	

## 4 Maßnahmenvorschläge

Für die in der vorhergehenden Bewertungstabelle als "positiv/machbar" (grün) oder "offen/teilweise machbar" (gelb) qualifizierten Maßnahmenvorschläge werden Maßnahmenblätter erstellt. Diese umfassen:

- Kurzbeschreibung der Herausforderungen,
- Zielrichtung der Veränderung,
- inhaltliche Ansätze für die Veränderung,
- Hinweise auf Rahmenbedingungen,
- überschlägige Kosteneinschätzung nach Richtwerten oder bereits vorliegenden Werten,
- Priorisierung/Charakterisierung der Wichtigkeit.

Die Nummerierung ist neu und fortlaufend.

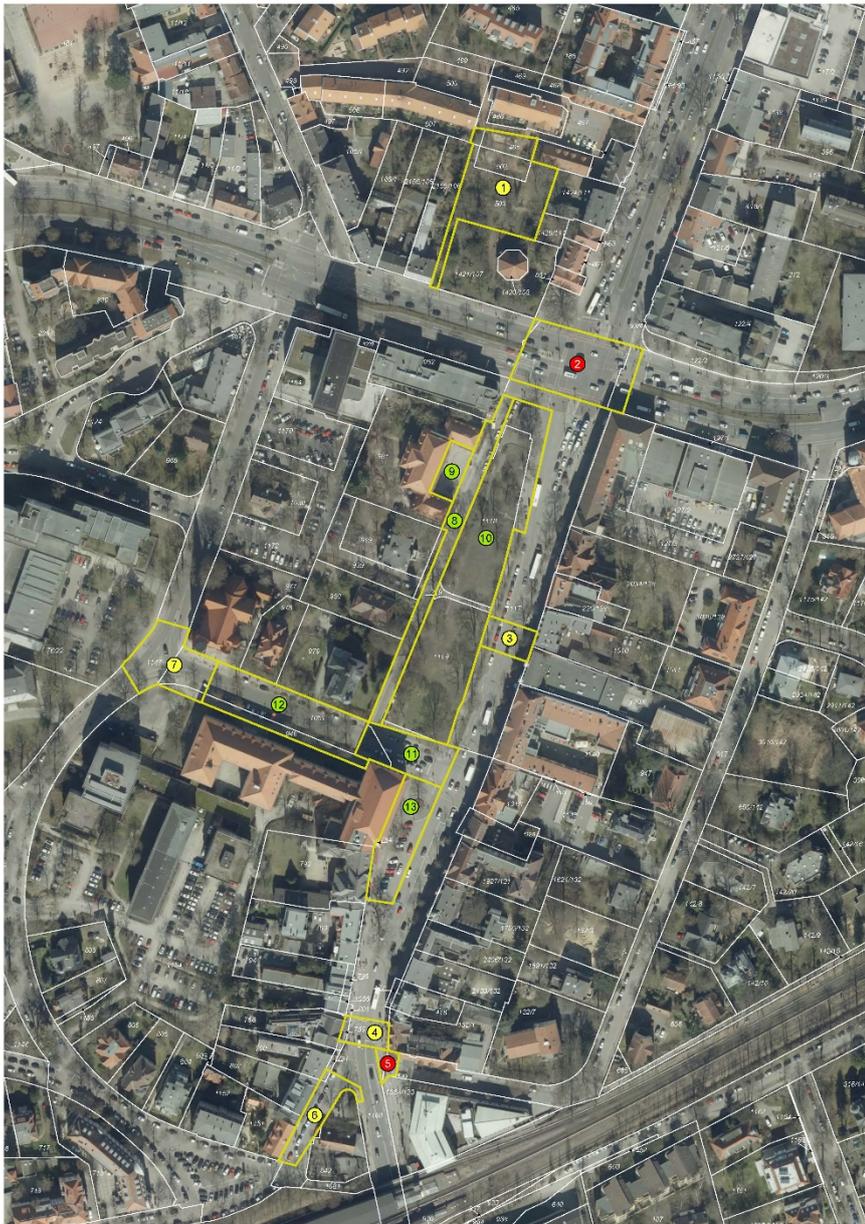
Maßnahmen können umfassen:

- Vorschläge für tiefbauliche und/oder landschaftsgestalterische Maßnahmen (ggf. in Varianten),
- Vorschläge zur Organisation/Aufteilung des Straßenraumes,
- Vorschläge zur Verkehrslenkung und Signalisierung,
- Vorschläge für die Art und den Prozess des weiteren Planungsverfahrens,
- Kreis der aktiv Einzubeziehenden aus der Stadtgesellschaft.

Der Charakter der Beschreibungen und Darstellungen ist darauf angelegt, Räume mit Handlungsbedarf und -möglichkeiten zu identifizieren und zu begründen; sie ist maßnahmenorientiert.

Eingeflossen sind:

- die Ergebnisse aus Arbeitsgesprächen mit dem FB Stadtplanung (Auftraggeber),
- Hinweise aus Fachgesprächen mit weiteren Ämtern, Institutionen und den politisch Verantwortlichen,
- eigene gutachterliche Einschätzungen und Vorschläge.

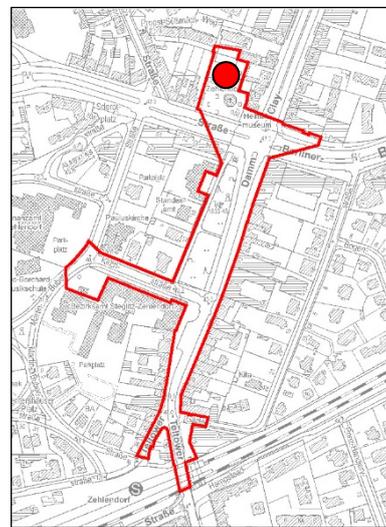


Übersicht über die Maßnahmenbewertung: Grün: Wichtig und machbar, Gelb: ohne Handlungsdruck, Rot: zzt. keine Spielräume

1. Fläche nördlich Dorfkirche	10. Anger - Gesamtanlage
2. Kreuzung B 1/Teltower Damm/Clayallee	10a. Anger - Am Kiosk
3. Querung Teltower Damm Höhe Standesamt	10b. Anger - Standesamt
4. Querung Teltower Damm Höhe Bushaltestelle	10c. Anger - Übergang Kirchstraße
5. Einmündung Gartenstraße	11 Profil Kirchstraße im Bereich Anger
6. Kleiner Teltower Damm	12. Profil Kirchstraße vor dem Rathaus
7. Einmündung Martin-Buber-Straße/ Kirchstraße	13. Vorplatz Bürgersaal
8. Nebenfahrbahn Teltower Damm	
9. Vorplatz Gemeindehaus ev. Paulus-Kirchengemeinde	

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Fläche nördlich der Dorfkirche	1
Strategisches Ziel: Städtebauliche Integration der Brachfläche hinter der Dorfkirche	



**Ausgangslage:**  
Die Brachfläche hinter der historischen Dorfkirche ist aus dem Straßenraum B 1 bzw. vom "Historischen Winkel" kaum wahrnehmbar. Die Erschließungssituation ist problematisch; eine direkte Anbindung an öffentliches Straßenland besteht nicht. Erschließungsmöglichkeiten bestehen grundsätzlich über den Friedhof, entlang der Westseite des Friedhofs und über private Flächen des "Kastanienhofs" von Norden.  
Die Fläche ist ohne Nutzung und befindet sich in einem verfallenen Zustand.  
Angesichts der zentralen Lage und der bedeutsamen Nutzungen im Umfeld (Dorfkirche, Heimatmuseum) besteht erheblicher gestalterischer Handlungsbedarf und zugleich das Potenzial für eine funktionale Ergänzung des Raumes. Herausforderungen dabei sind die schwierige Erschließungssituation und die Vielzahl von Belangen und Akteuren, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die ev. Paulus-Kirchengemeinde ist bestrebt, den Kirchhof stärker für eine öffentliche Nutzung zu öffnen.

### Rahmenbedingungen und Restriktionen

<b>Erforderliche Planungen/ Untersuchungen:</b>	<b>Akteure:</b>
- denkmalfachliche Erkundung Friedhof	Bezirk, Denkmalschutzbehörde, ev. Paulus-Kirchengemeinde, Heimatmuseum, private Eigentümer
- städtebaulich/architektonisches und Nutzungskonzept	
- ggf. Betriebskonzept bei öffentlicher/kultureller Nutzung	
<b>Eigentümer (Fachvermögen):</b>	<b>Planungen Dritter:</b>
Kirche, Land Berlin (Bezirk Finanzen, LiFo), privat	Sanierung Dorfkirche

**Beschreibung der Ziele:**

- Durchführung (garten-)denkmalpflegerische Untersuchungen zur historischen Nutzung der Brachfläche
- Erstellung eines Gesamtkonzepts unter Einbeziehung von Dorfkirche, Heimatmuseum und dem Eigentümer des "Kastanienhofs"
- Neuordnung der Erschließung
- ggf. städtebaulicher Vertrag, ggf. Schaffung von Planungsrecht

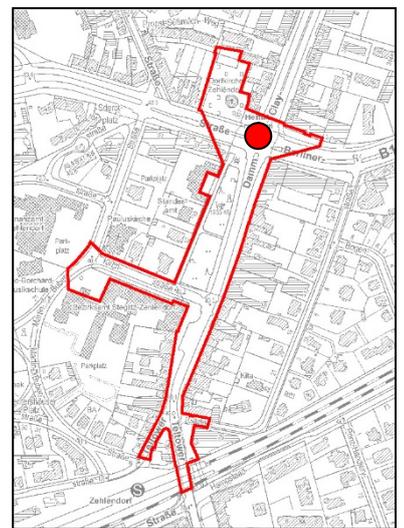
<b>Kosten:</b> zurzeit nicht ermittelbar	<b>Prioritäten</b> <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	<b>Realisierungszeitraum</b> <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig
---	---	---

**Bemerkungen:**  
Die vergleichsweise geringe Flächengröße, die Erschließungssituation und zugleich die Nachbarschaft zum Friedhof und der historischen Dorfkirche schränken das Nutzungsspektrum erheblich ein. Am ehesten erscheinen kirchlich/kulturelle bzw. soziale Angebote aussichtsreich. In jedem Fall muss die wirtschaftliche Tragfähigkeit des laufenden Betriebes gewährleistet sein. Die Einbeziehung in den Friedhof mit dem Charakter einer Grün-/Erholungsfläche ist eine weitere Option, setzt aber Abstimmung mit der ev. Paulus-Kirchengemeinde hinsichtlich Pflege und Betrieb voraus. Wegen der "schwierigen Auffindbarkeit" wird ein Nutzen für ein derartiges Angebot allerdings skeptisch beurteilt.

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Kreuzung B 1/Teltower Damm/Clayallee	2
Strategisches Ziel: Verbesserung der Querbarkeit, Sicherheit und Gestaltqualität des Kreuzungsbereichs, Minderung der Trennwirkung (optisch und funktional)	

Ausgangslage: Seitens des Bezirks bestehen nur geringe Gestaltungsspielräume, da die kreuzenden Straßen dem übergeordneten Straßennetz angehören und die Planungshoheit somit bei SenUVK liegt. Weiterhin belässt die hohe verkehrliche Auslastung des Knotenpunktes nur geringe Spielräume für bauliche Veränderungen. Die Auswertung der Unfallstatistik für den Kreuzungsbereich zeigt keine erhöhte Unfallgefahr. Erkennbar sind jedoch latente Risiken für Fußgänger durch Linksabbieger, vor allem nachts.
--



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Lichtplanung	Akteure: Bezirk, Senat
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -

Beschreibung der Ziele: - Eine signifikante, den räumlichen Zusammenhang zwischen Nord und Süd wiederherstellende bauliche Umgestaltung des Knotenpunktes wird auf absehbare Zeit als nicht realisierbar eingeschätzt. - Als kurzfristig durchführbare kleinteilige Maßnahme wird eine verbesserte Beleuchtung der Fußgängerfurten empfohlen.		
Kosten: 15.000 € (Sonderleuchten mit vertikalem Licht)	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum (Beleuchtung) <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

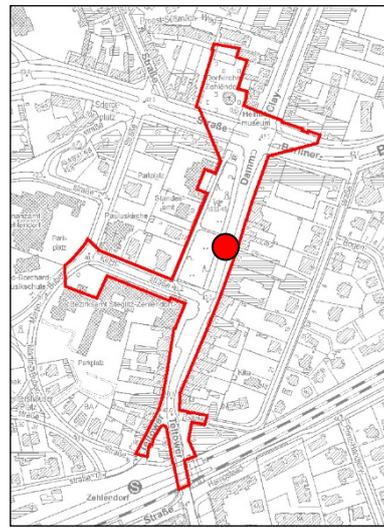
Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Querung Teltower Damm Höhe Standesamt 3	
Strategisches Ziel: Bessere Anbindung des Angers an die Ostseite des Teltower Damms durch Schaffung einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit für Fußgänger	



Ausgangslage: Die von Fußgängern hoch frequentierte Ostseite des Teltower Damms ist visuell und funktional nur unzureichend mit dem Anger verknüpft. Der Weg zum Parkplatz Standesamt ist schlecht erreichbar und mit einem erhöhten Unfallrisiko verbunden. Durch parkende Kfz ist die auch die visuelle Wahrnehmbarkeit des Angers gering. Bei der Einrichtung einer Querungshilfe sind diverse baulichen Restriktionen (Radweg, Straßenentwässerung, Strom- und Telekomkästen) zu beachten.
--



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/ Untersuchungen: -	Akteure: Bezirk
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -

Beschreibung der Ziele: - Herstellung einer Querungshilfe für Fußgänger in Höhe der Grundstücksausfahrt Teltower Damm 11A, eine unmittelbare Querung in Höhe des Wegs zu Standesamt ist wegen eines Stromkastens nicht möglich. - Ausführung als Markierung auf der Fahrbahn mit zusätzlichen Pollern zum Schutz gegen illegales Parken - Absenken der Borde, aber keine Aufpflasterung im Fahrbahnbereich, um die bestehende Straßenentwässerung nicht zu tangieren		
Kosten: 15.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

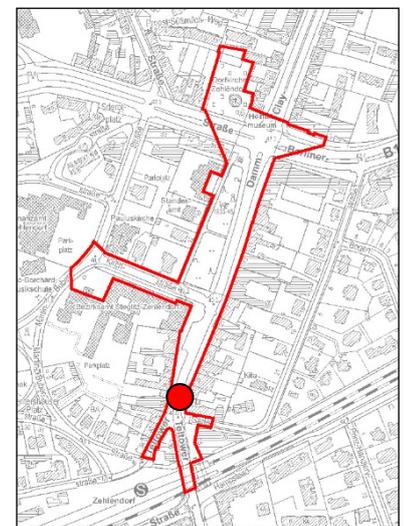
Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Querung Teltower Damm Höhe Bushaltestelle	4
Strategisches Ziel: Verbesserung von Umsteigebeziehungen im ÖPNV und verbesserte Verknüpfung beider Seiten des Teltower Damms	



Ausgangslage: Die Verbindung vom derzeitigen Ausgang des S-Bahnhofs auf der Ostseite Teltower Damm zu den Bushaltestellen auf der Westseite ist eine zentrale und hoch frequentierte Wegebeziehung. Es besteht im Einzelfall Unfallgefahr für Fußgänger, die wegen der (gefühl) langen Wartezeit auf eine grüne Ampelphase bei Rot die Straße schräg überqueren, um haltende Busse zu erreichen.
---

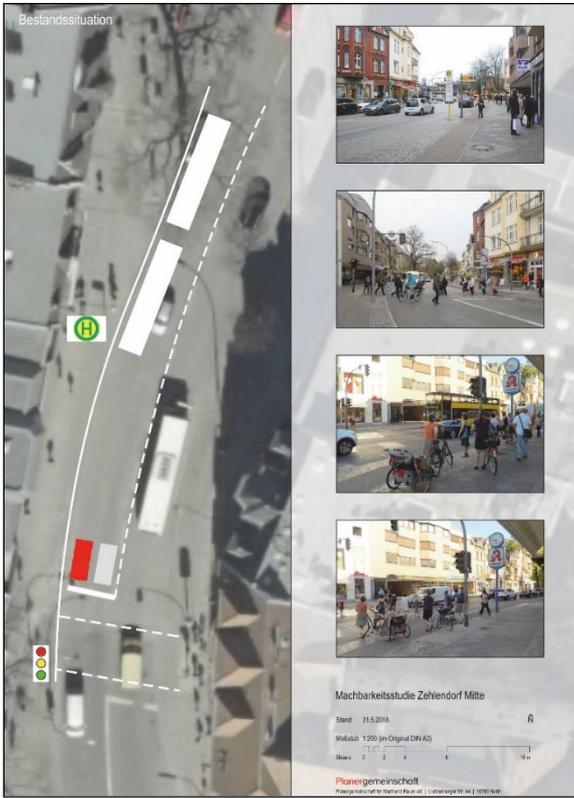


### Rahmenbedingungen und Restriktionen

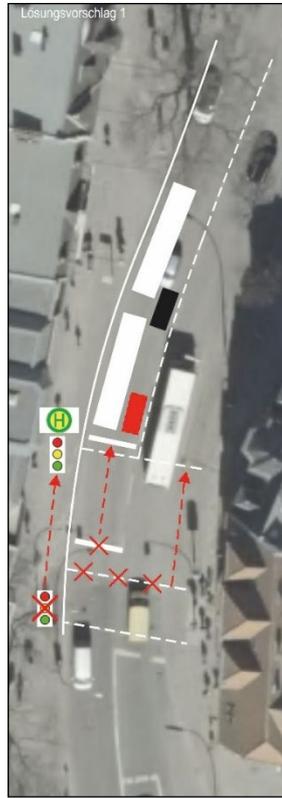
Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Verkehrliche Untersuchung auf Optimierung der Ampelphasen (kürzere Wartezeiten für Fußgänger)	Akteure: Bezirk, Senat (VLB), BVG
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: Sanierung S-Bahnhof Zehlendorf mit Herstellung zweiter und dritter Zugang

<p>Beschreibung der Ziele: Es wurden folgende Varianten untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Variante 1: Verlegung der Ampel/Erweiterung des Fußgängerüberwegs nach Norden Durch ein Versetzen der nördlichen Haltelinie und der zugehörigen Lichtsignalanlage nach Norden könnte bei Rot für Kfz der Bus an der Haltestelle aufgehalten werden und so noch ein Zustieg von Fahrgästen ermöglicht werden, die in dieser Ampelphase den Teltower Damm queren; die Fußgängerfurt würde verbreitert.</li> <li>- Variante 2: Verlagerung der Haltestelle an den jetzigen Fußgängerüberweg heran Die Bushaltestelle würde zur Verbesserung der Erreichbarkeit nach Süden bis zur jetzigen Querungsstelle verschoben. Variante 2 ist preiswerter, wird aber verworfen, weil für den Verkehrsfluss unverträglich. Variante 1 ist zu prüfen und mit den zu beteiligenden Institutionen abzustimmen. Bei Zustimmung sind Ampel und Fußgängerfurt entsprechend zu verändern. Die Maßnahme könnte experimentell mit einer Baustellenampel getestet werden. Zu bedenken ist jedoch, dass mit der Eröffnung der weiteren Zugänge zum S-Bahnhof der Nutzen der Maßnahme weitgehend entfällt.</li> </ul> <p>Unabhängig von der möglichen Verlagerung der Ampel sollten zur schnelleren Verbindung der Bushaltestelle mit dem S-Bahnhof zusätzlich Optimierungsmöglichkeiten bei der Schaltung der Lichtsignalanlage ermittelt und ggf. umgesetzt werden; Auswirkungen auf den fließenden Verkehr sind zu berücksichtigen.</p>
--

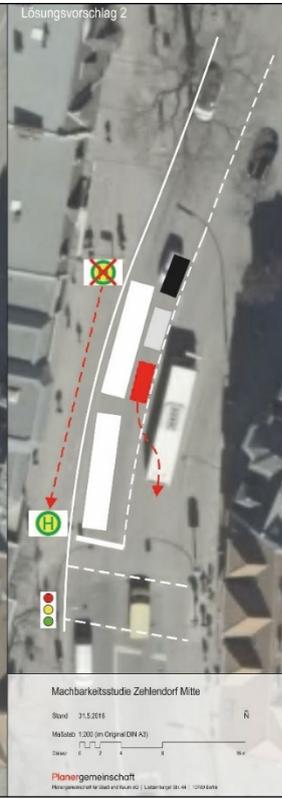
**Bestand**



**Variante 1**



**Variante 2**



**Kosten:**  
120.000 € (Verlegung Ampel)

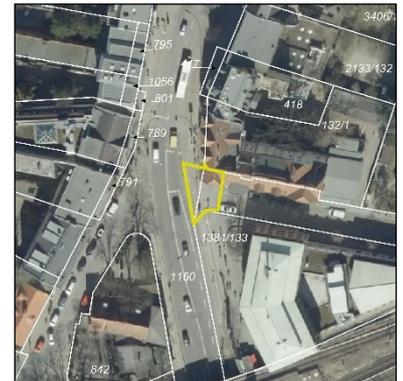
**Prioritäten**  
 1    2    3

**Realisierungszeitraum**  
 kurzfristig    mittelfristig    langfristig

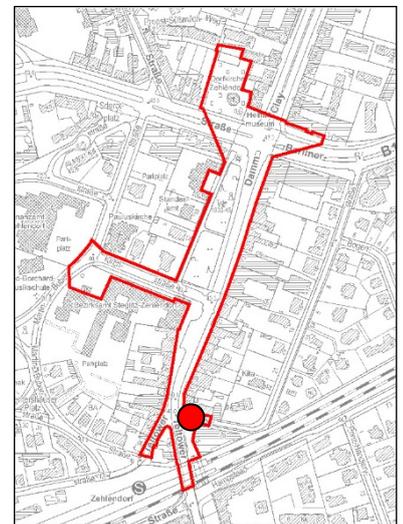
**Bemerkungen:** -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
	5
Einnündung Gartenstraße	
Strategisches Ziel: Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger	



**Ausgangslage:**  
Die Einnündung der Gartenstraße schneidet eine zentrale Wegebeziehung vom S-Bahnhof zu den Bushaltestellen und zum Ortskern. Zur Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses auf dem Teltower Damm ist eine Zufahrt von dort nicht möglich. Beim Einbiegen in den Teltower Damm ist nur die Weiterfahrt Richtung Norden zulässig.  
Die Einnündung ist gestalterisch befriedigend gelöst. Durch die Aufpflasterung ist der untergeordnete Charakter der Straße gut wahrnehmbar. Dies stellt auch eine Sicherung für die Fußgänger dar; signifikante Unfallzahlen liegen nicht vor. Es besteht der Vorschlag einer vollständigen Schließung der Straße für den Kfz-Verkehr.



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
-	Bezirk
Eigentümer (Fachvermögen):	Planungen Dritter:
Land Berlin (SGA), privat	-

<b>Beschreibung der Ziele:</b>		
Es wird kein Handlungsbedarf gesehen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Straßengestaltung ist fußgängergerichtet.</li> <li>- Der bestehende Taxihalt in der Gartenstraße kann bei Offenhaltung bestehen bleiben.</li> <li>- Eine Schließung für den Kfz-Verkehr setzte die Schaffung von Wendemöglichkeiten, auch für Lkw-Lieferverkehr vor; Flächen dafür bestehen auf öffentlichen Grundstücken nicht.</li> <li>- Es entstünde zusätzlicher Verkehr in der Gartenstraße durch den Zwei-Richtungs-Verkehr.</li> </ul>		
Kosten: 0 €	Prioritäten: <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum: kein Bedarf <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen: -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

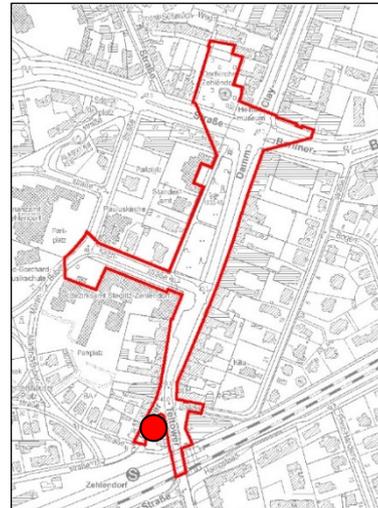
Bezeichnung	Nr.
Kleiner Teltower Damm	6
Strategisches Ziel: Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger	



**Ausgangslage:**  
Die Straße ist in Profil und Material weitgehend angemessen ausgebaut. Die Pflasterung und das Straßenprofil mit Gehwegen und Fahrbahn fügen sich harmonisch in das historische Bild ein.  
Allerdings besteht punktueller Instandsetzungsbedarf an den Borden. Es fehlen zeitgemäße und quantitativ ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.  
Die verkehrliche Funktion der Straße ist wegen einer Einbahnstraßenregelung und eines Abbiegeverbots gering. Eine erhöhte Unfallgefahr besteht nach Auswertung der Unfallstatistik nicht. Es ist geplant, die eine bezirkliche Radroute über die Straße zu führen.  
Es besteht der Vorschlag, eine Fußgängerzone einzurichten.

### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
-	Bezirk, Inhaber der angrenzenden Läden
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: Sanierung S-Bahnhof Zehlendorf mit Herstellung zweiter und dritter Zugang, Radwegekonzept



<b>Beschreibung der Ziele:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In gestalterischer Hinsicht sind lediglich punktuelle Maßnahmen wie ein abschnittsweises Richten der Borde, eine abschnittsweise Neuverlegung des Großsteinpflasters, eine verbesserte Beschilderung und das Aufstellen von zusätzlichen funktionsgerechten Fahrradständern empfehlenswert.</li> <li>- Bei Anordnung einer Fußgängerzone sollte die weiterhin erforderliche Andienung der Geschäfte sowie die geplante Radroute berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, die historische Einteilung der Fahrbahn und Gehweg beizubehalten. Durch die Schaffung zweier weiterer Zugänge zum S-Bahnhof (geplante Eröffnung 2024), wobei der am ehem. "Postplatz" geplante Zugang zugleich dem Fahrradverkehr Richtung Machnower Straße/Berlepschstraße dienen soll, wird die Nutzungsfrequenz durch Fußgänger und Radfahrer voraussichtlich erheblich ansteigen. Zusammen mit der ebenfalls geplanten Neuordnung und Aufwertung des Postplatzes ist dann eine grundsätzliche Neugestaltung des Raumes anzustreben.</li> </ul>		
Kosten: 100.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig (bzgl. Sperrung) (bzgl. Neugestaltung)

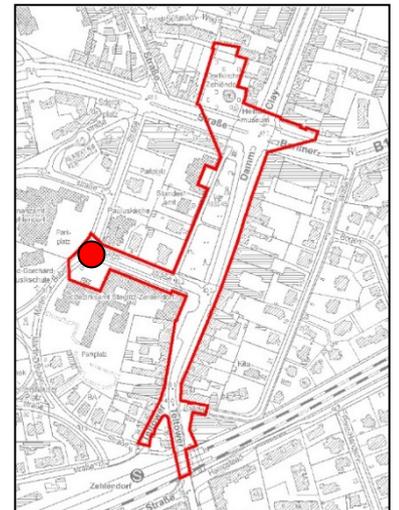
Bemerkungen: -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Einmündung Martin-Buber-Straße/Kirchstraße	7
Strategisches Ziel: Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger	



**Ausgangslage:**  
Die Gestaltung des Straßenraumes (Anteile von Gehweg- und Fahrbahnflächen) und die Markierungen für den Straßenverkehr beeinträchtigen das subjektive Sicherheitsgefühl der Fußgänger. Grund sind die Anforderungen des BVG-Busverkehrs (Buslinie 118 aus der Martin-Buber- in die Kirchstraße). Die Unfallstatistik zeigt jedoch keine Häufung von Unfällen. Die Dominanz von Fahrbahnflächen wirkt im Hinblick auf das Umfeld (Pauluskirche, Rathaus) und die Verkehrsbedeutung der Straßen gestalterisch unangemessen.



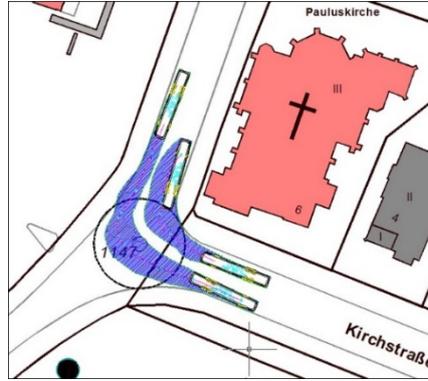
### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure: Bezirk, BVG, VLB
-	
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: Sanierung/Neubau Erweiterungsbau Rathaus

### Beschreibung der Ziele:

- Eine objektive Umgestaltungsnotwendigkeit zur Erhöhung der Verkehrssicherheit besteht nicht.
- Gleichwohl sollten alternative Verkehrsführungskonzepte, die die Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer verbessern, getestet werden. Die BVG ist einzubeziehen.  
Durch Anbringung einfacher Fahrbahnmarkierungen/Poller können geänderte Querungsmöglichkeiten in Varianten preiswert getestet werden.
- Eine Umgestaltung des im Zusammenhang mit der Einmündung stehenden Platzbereichs vor dem Rathaus wird empfohlen, aber gegenwärtig nicht für zweckmäßig gehalten. Erst sind die Rahmenbedingungen für die Sanierung oder den Ersatz des Rathaus-Ergänzungsbaus festzulegen. Davon kann auch die Platzfläche als Baustelleneinrichtung oder Baufeld betroffen sein.

Umgebung Rathaus Zehlendorf - Bauliche Umgestaltung zu einer erkennbaren Rechts-vor-Links-Kreuzung



Kosten:  
10.000 € (Markierungsarbeiten)

Prioritäten  
 1  2  3

Realisierungszeitraum  
 kurzfristig  mittelfristig  langfristig  
 (bzgl. Kreuzung) (bzgl. Vorplatz Rathaus)

Bemerkungen: -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

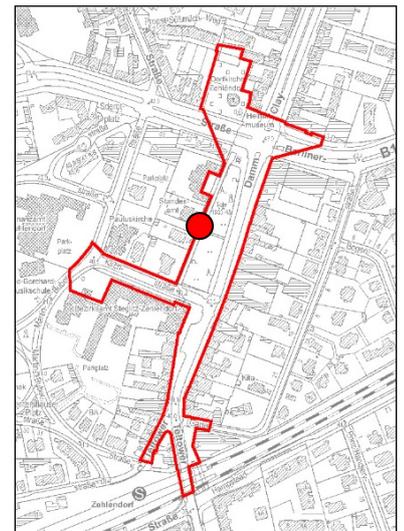
Bezeichnung	Nr.
Nebenfahrbahn Teltower Damm	8
Strategisches Ziel: Bessere gestalterische Anbindung der Straße an den Anger	

<p><b>Ausgangslage:</b> Die Straße ist für den Durchgangsverkehr gesperrt, eine Zufahrt ist lediglich von Süden für Anlieger einschließlich Taxen zum Standplatz am nördlichen Ende der Straße zulässig. Die Frequentierung des Standplatzes durch dort zu steigende Fahrgäste ist zumindest tagsüber relativ gering. Es gibt Planungen, den Taxistand an das Südende der Straße zu verlagern und den nördlichen Teil für den Autoverkehr vollständig zu sperren.</p> <p>Die Straße ist ihrer historischen und aktuellen Funktion als Anliegerstraße entsprechend angemessen ausgebaut. Beeinträchtigungen bestehen jedoch durch das Parken auf dem Rand der Grünanlage Anger am südlichen Straßende (Schäden an Straßenkante und Vegetation).</p>
--



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
-	Bezirk
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -

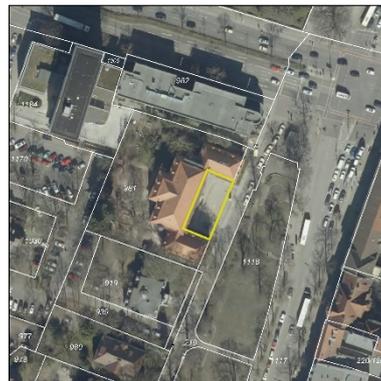


<p><b>Beschreibung der Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das unzulässige Parken am Fahrbahnrand soll künftig nicht mehr möglich sein. Der Rand des Angers sollte baulich gegen unzulässiges Parken gesichert werden (Setzen von geeigneten Borden bzw. Tiergartengittern).</li> <li>- Die Einmündung Kirchstraße sollte entsprechend der Gestaltung der angrenzenden Bereiche (s. auch Maßnahmenblatt 11) aufgepflastert und als Gehwegüberfahrt ausgebildet werden um die Sperrung für den allgemeinen Verkehr zu verdeutlichen.</li> </ul> <p>Falls eine Verlagerung des Taxistands an das südliche Ende der Kirchstraße erfolgt, kann der nördliche Abschnitt für Kfz-Verkehr vollständig gesperrt und z. B. als Fußgängerzone gestalterisch-funktional stärker in die Grünfläche Anger eingebunden werden. Die Zufahrt zum Taxistand und den anliegenden Grundstücken kann über den Weg südlich des Standesamts erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine vollständige Schließung bzw. Umgestaltung der Straße wird mit Blick auf ihre Erschließungsfunktion und im Hinblick auf ihre historische Funktion als eine der beiden den Anger definierenden Straßen nicht empfohlen.</li> </ul>		
<p>Kosten: 35.000 €</p>	<p>Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1   <input type="checkbox"/> 2   <input type="checkbox"/> 3</p>	<p>Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig   <input type="checkbox"/> mittelfristig   <input type="checkbox"/> langfristig</p>

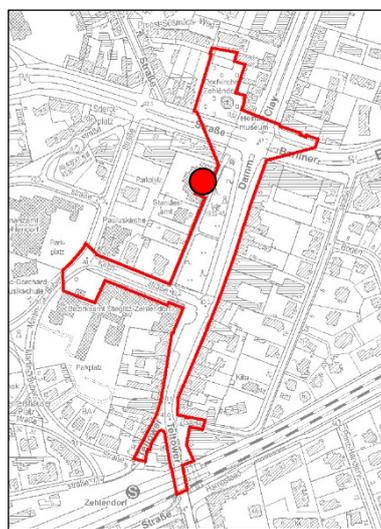
Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Vorplatz Gemeindehaus ev. Paulus-Kirchengemeinde	9
Strategisches Ziel: Gestalterische Aufwertung des Vorplatzes des Gemeindehauses	



Ausgangslage: - Der Vorplatz des Gemeindehauses ist fast vollständig als Schotterfläche angelegt. Eine der Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes und des Umfeldes angemessene, repräsentative Freiflächengestaltung fehlt weitgehend.
--



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: -	Akteure: Ev. Paulus-Kirchengemeinde
Eigentümer (Fachvermögen): Kirche	Planungen Dritter: -

Beschreibung der Ziele: - In Abstimmung mit der Eigentümerin sollte der Schotter entfernt werden und die Fläche als Zierbeet und/oder Rasenfläche angelegt werden. Ggf. können zur Erhöhung des Nutzwerts Teilflächen gepflastert werden. Orientierung bei der Neugestaltung kann die historische Form des Vorplatzes bieten.
--

Kosten: 60.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig
---------------------	--	--

Bemerkungen: -
----------------

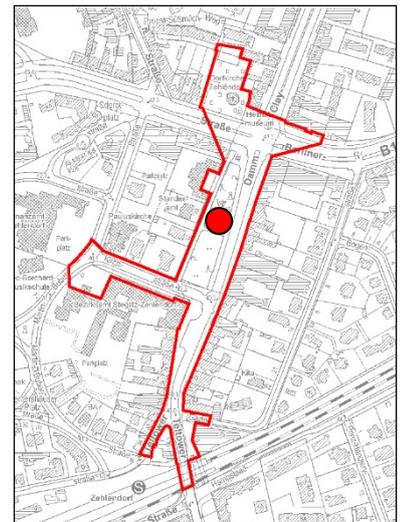
## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Anger - Gesamtanlage	10
Strategisches Ziel: Funktionale Qualifizierung und Instandsetzung der Grünanlage	

**Ausgangslage:**  
Der Anger bildet das siedlungsstrukturelle Rückgrat und den ideellen Mittelpunkt des Ortsteils Zehlendorf und erfüllt wichtige Funktionen für Stadtklima und Naturschutz. Die Anlage ist grundsätzlich als durchgängige, mit alten Einzelbäumen bestandene Wiesenfläche gestaltet. Die bestehende Nebenfahrbahn wird durch Strauchpflanzungen abgegrenzt, die eine visuelle Einbeziehung der repräsentativen Gebäude an der Straße in die Anlage behindern. Von der historischen gegliederten Gestaltung finden sich fast keine Spuren mehr; Denkmalschutz besteht nicht.

Im Hinblick auf die hohe stadtstrukturelle Bedeutung bestehen funktionale Defizite sowie bauliche und gärtnerische Instandhaltungsmängel. Auf den Rasenflächen bestehen abschnittsweise Schäden durch den Weihnachtsmarkt, die Strauchpflanzungen auf der Ostseite sind lückig und verkahlt. Diverse Trampelpfade weisen darauf hin, dass das bestehende Wegenetz suboptimal ist. Generell fehlen (benutzbare) Bänke, - Kantensteine und Wegeoberflächen befinden sich abschnittsweise in einem schlechten baulichen Zustand.

Darüber hinaus bestehen für die Teilbereiche am Kiosk, vor dem Standesamt und im Übergang zur Kirchstraße spezielle Handlungserfordernisse (s. Maßnahmenblätter 10a-c)



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Landschaftsarchitektonischer Entwurf, ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs	Akteure: Bezirk, Öffentlichkeit
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -

**Beschreibung der Ziele:**

- Es wird empfohlen, den Anger grundsätzlich in seiner bestehenden Form zu erhalten. Die offene, in Nord-Süd-Richtung einheitliche und durchgehende Gestaltung sollte auch bei Durchführung der nachfolgend genannten Maßnahmen gewahrt bleiben. Eine durchgreifende Neugestaltung, sei es nach historischen oder zeitgenössischen Vorbildern, wird als nicht zielführend angesehen. Angestrebt wird eine Qualifizierung des Bestandes auf Grundlage der gestalterischen und vielfältigen funktionalen Ansprüche an die Fläche.
- Die vorhandenen Bänke sollen bei Bedarf repariert bzw. ersetzt werden. Punktuell sind zusätzliche Bänke sinnvoll. Dabei sind insbesondere auch die Belange von mobilitätseingeschränkten Personen zu berücksichtigen.
- Das vorhandene Wegenetz ist auf Zweckmäßigkeit zu prüfen und im Bereich von Trampelpfaden zu ergänzen. Schadhafte Wegebeläge und Kantensteine sollen ausgebessert werden.
- Der Großbaumbestand soll erhalten werden. Punktuell sind zur nachhaltigen Bestandspflege Neupflanzungen zu prüfen.



## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

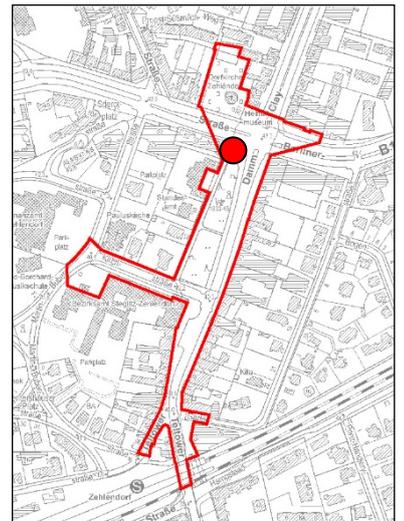
Bezeichnung	Nr.
Anger - Am Kiosk	10a
Strategisches Ziel: Integrierte Neugestaltung der Flächen hinter dem Kiosk im Zusammenhang mit dem nördlichen Abschluss des Angers	

Ausgangslage:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der denkmalgeschützte Kiosk ist das zentrale Element eines verkehrsgeprägten Platzes, der verschiedene Bushaltestellen und den Taxistand anbindet und über den, diverse Wegebeziehungen verlaufen.</li> <li>- Die dem Anger zugewandte Rückseite des Kioskgebäudes ist funktional und gestalterisch unbefriedigend. Die vorhandene Möblierung (Bänke, Telefonstation, Fahrradständer) wirkt ungeordnet, ein öffentliches WC fehlt. Die Oberflächen sind minderwertig und beschädigt.</li> <li>- Der südlich anschließende Aufenthaltsbereich wird durch eine schadhafte Mauer abgetrennt. Auch hier sind die Oberflächen und Bänke schadhafte. Ein Wasserbecken als zentrales Gestaltungsinstrument wurde verfüllt und bepflanzt.</li> </ul>



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
Landschaftsarchitektonischer Entwurf, ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs	Bezirk, Öffentlichkeit, Betreiber Kiosk
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -



Beschreibung der Ziele:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich sollte im Zusammenhang baulich umgestaltet werden. Ziel ist die Herstellung eines Aufenthaltsbereichs an der Rückseite des Kiosks im Sinne einer "zweiten Vorderseite". Der nördliche Abschluss des Angers sollte in die Planung einbezogen werden. Ziel ist hier die Schaffung von Angeboten zum längeren Verweilen durch Sitzmöglichkeiten, Objekte mit Spielmöglichkeiten für Kinder, repräsentative Bepflanzungen und ggf. ein Wasserspiel o.ä. Damit sollen auch die Chancen auf einen wirtschaftlichen Betrieb des Kiosks verbessert werden.</li> <li>- Bei der Neugestaltung sind sonstige funktionale Ansprüche (Wartemöglichkeiten Bushaltestelle, Fahrradständer, ggf. öffentliches WC) zu berücksichtigen.</li> <li>- Sicht- und Wegebeziehungen zum Gemeindehaus (s. Maßnahmenblatt 9) sind im Entwurf zur berücksichtigen.</li> </ul>		
Kosten: s. Gesamtanlage Blatt 10	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

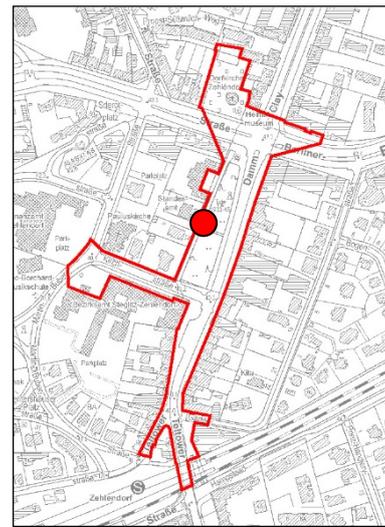
Bezeichnung	Nr.
Anger - Standesamt	10b
Strategisches Ziel: Gestalterische Anbindung des Standesamts, Ort für Empfänge verbessern	



Ausgangslage:
- Das repräsentative und intensiv genutzte Standesamt ist funktional und gestalterisch unbefriedigend mit dem Anger verbunden.
- Nach Trauungen wird die Parkanlage regelmäßig für Empfänge oder Gruppenfotos genutzt. Eine dementsprechende Gestaltung des Angers besteht jedoch nicht.

### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Landschaftsarchitektonischer Entwurf, ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs	Akteure: Bezirk, Öffentlichkeit
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -



Beschreibung der Ziele:		
- Der verwachsene und unklare Zugang vom Standesamt zum Anger ist neu zu gestalten und sollte künftig die Sichtachse stärker betonen.		
- Die baulichen Voraussetzungen für wartende Gäste, Empfänge, Hochzeitsfotos etc. sollten verbessert werden. Denkbar ist der Bau einer kleinen befestigten Fläche mit rahmender hochwertiger Bepflanzung, ggf. in Beziehung zum Vorplatz des Standesamtes.		
Kosten: s. Gesamtanlage Blatt 10	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen: -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

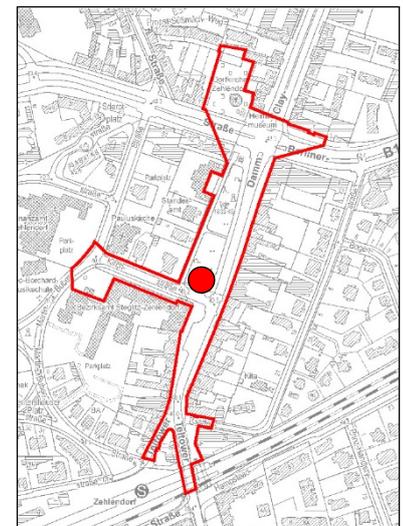
Bezeichnung	Nr.
Anger - Übergang Kirchstraße	10c
Strategisches Ziel: Verbesserte Verknüpfung des Angers mit der Kirchstraße	

Ausgangslage:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bereich bildet die Grenze des Angers zur Kirchstraße. Bisher besteht zwischen Straßenraum (Kirchstraße, Rathaus mit Vorflächen) und Grünfläche eine deutliche bauliche Trennung.</li> <li>- Der Aufenthaltsbereich in der südwestlichen Ecke des Angers befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, ist jedoch zugleich der Bereich mit der geringsten Lärmbelastung</li> </ul>



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Landschaftsarchitektonischer Entwurf, ggf. im Rahmen eines Wettbewerbs	Akteure: Bezirk
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -



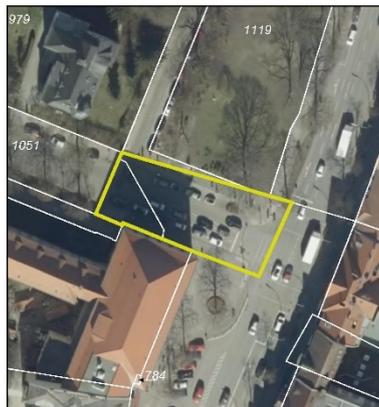
Beschreibung der Ziele:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neugestaltung des Bereichs in Verbindung mit der Änderung des Profils der Kirchstraße (s. Maßnahmenblatt 11) zur Schaffung eines fließenden Übergangs zum Straßenraum</li> <li>- Neuorientierung des Aufenthaltsbereichs stärker zur Kirchstraße und bauliche Instandsetzung</li> <li>- Vom SGA wurde den BWB die Aufstellung eines Trinkbrunnens an der Ecke Kirchstraße/Nebenfahrbahn Teltower Damm genehmigt.</li> </ul>		

Kosten: s. Gesamtanlage Blatt 10	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig
-------------------------------------	--	---

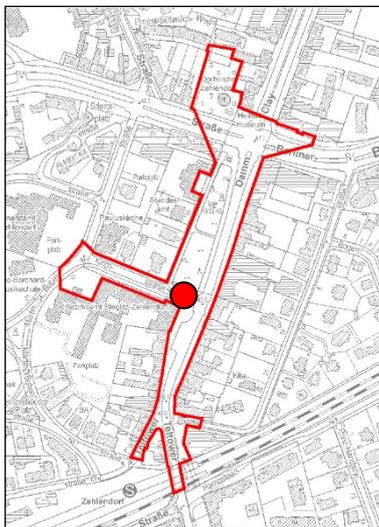
Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Profil Kirchstraße im Bereich Anger	11
Strategisches Ziel: Neuaufteilung des Straßenraums zu Gunsten von Fußgänger	



Ausgangslage:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Raum bildet einen zentralen Knotenpunkt für Fußgänger auf der Westseite des Teltower Damms.</li> <li>- Die Verknüpfung des Angers mit dem Vorplatz Bürgersaal am Teltower Damm und dem Vorplatz Rathaus an der Kirchstraße ist unbefriedigend.</li> <li>- Durch die dreispurige Verkehrsführung zuzüglich Parkspur beansprucht die Fahrbahn große Teile des Straßenprofils.</li> <li>- Weitere verkehrliche Aspekte werden im Maßnahmenblatt 12 erläutert.</li> </ul>



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen: Entwurf Verkehrsplaner	Akteure: Bezirk, VLB, BVG
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: Landschaftsarchitektonischer Entwurf Dorfaue

Beschreibung der Ziele:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fahrbahn sollte auf das verkehrlich notwendige Maß verringert werden, die fünf Parkstände am nördlichen Fahrbahnrand sollten entfallen; der Bereich sollte im Zusammenhang mit der Einmündung Nebenfahrbahn Teltower Damm (s. Maßnahmenblatt 8) aufgepflastert werden. Die Maßnahme erhöht die räumliche Beziehung der Straßenseiten zueinander und verringert Konflikte durch Parkende. Die so gewonnenen Flächen auf der Nordseite können, ggf. im Zusammenhang mit Flächen am Haupteingang Rathaus, vor dem Bürgersaal im Randbereich des Angers für Veranstaltung und ähnliches genutzt werden.</li> </ul> <p>In Abhängigkeit von einer verkehrlichen Prüfung sollte die Verknüpfung der Straßenseiten durch einheitliches Material bzw. eine einheitliche Höhe weiter verbessert werden.</p>

Kosten: 250.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig
----------------------	--	---

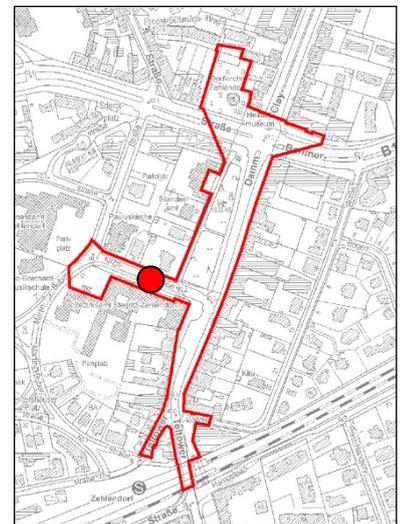
Bemerkungen: -
----------------

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Profil Kirchstraße vor dem Rathaus	12
Strategisches Ziel: Gestalterische Aufwertung des Straßenraums und des Vorplatzes Rathaus	



Ausgangslage:
- Die Kirchstraße wird durch die Buslinie 118 genutzt. Weiterhin bestehen im erheblichen Umfang Umfahrvorgänge des Knotens B 1/Teltower Damm/Clayallee.
- Der Plattenbelag vor dem Rathaus ist stellenweise beschädigt, die Beete entlang der Fassade werden aktuell kaum gepflegt, da die Fassade saniert werden soll.
- Parken auf dem Unterstreifen der nördlichen Fahrbahnseite führt zu Beschädigungen von Bäumen



### Rahmenbedingungen und Restriktionen

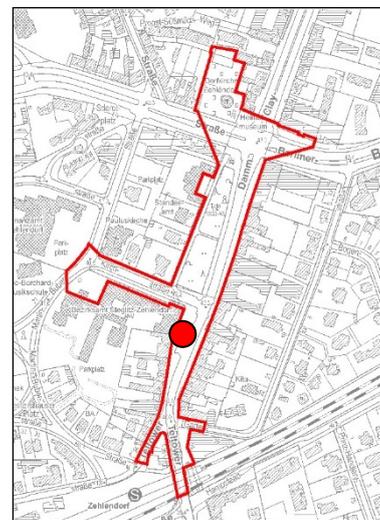
Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
-	Bezirk, Denkmalschutz, ev. Paulus-Kirchengemeinde
Eigentümer (Fachvermögen): Kirche, Land Berlin (SGA), privat	Planungen Dritter: Sanierung/Neubau Erweiterungsbau Rathaus

Beschreibung der Ziele:		
- Es sollte geprüft werden, ob die Parkmöglichkeiten (ca. 9) auf dem unbefestigten Unterstreifen künftig entfallen können und eine Verlagerung der Parkstände auf die Fahrbahn möglich ist. Die genaue Straßenaufteilung wird unter Berücksichtigung der Endhaltestelle der Buslinie 118 geprüft.		
- Eine Neugestaltung und möglichst auch Verbreiterung der Platzfläche vor dem Rathaus erscheint grundsätzlich sinnvoll. Sie sollte jedoch integriert mit der Neugestaltung der Flächen vor dem Erweiterungsbau Rathaus im Zuge einer Sanierung oder eines Neubaus erfolgen.		
Kosten: 0 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:
- Eine vollständige, längerfristige Sperrung der Straße für den Kfz-Verkehr erscheint aus verkehrlichen Gründen (Überlastung des Knotens B 1/Teltower Damm/Clayallee, Linienführung Bus 118) zurzeit nicht umsetzbar. Kurzzeitige Sperrungen - insbesondere an Wochenenden - sind jedoch im Einzelfall möglich.

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Vorplatz Bürgersaal	13
Strategisches Ziel: Herstellung einer platzartigen Situation vor dem Eingang zum Bürgersaal	



Ausgangslage:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Eingangsbereich zum Bürgersaal ist zzt. vom Straßenraum aus schlecht wahrnehmbar, die Vorflächen sind unbefriedigend gestaltet.</li> <li>- Das Straßenprofil ist in an dieser Stelle aufgeweitet, der zusätzliche Raum wird jedoch doch durch eine Reihe von Parkbuchten mit vorgelagerter Zufahrt beansprucht. Der Bereich wird sporadisch durch Lieferfahrzeuge zum Be- und Entladen genutzt.</li> <li>- Es besteht ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für Märkte und Veranstaltungen in der Ortsmitte.</li> <li>- Die BVG hat eine Ideenskizze für die Errichtung eines "Mobilitätshubs" (Car-sharing, Bikesharing, Fahrradgarage, E-Scooter, E-Ladesäule) auf der Fläche präsentiert.</li> </ul>	

### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure:
Entwurf Verkehrsplaner	Bezirk
Eigentümer (Fachvermögen):	Planungen Dritter:
Land Berlin (SGA)	-

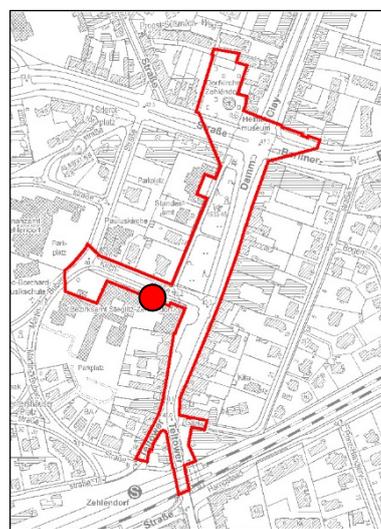
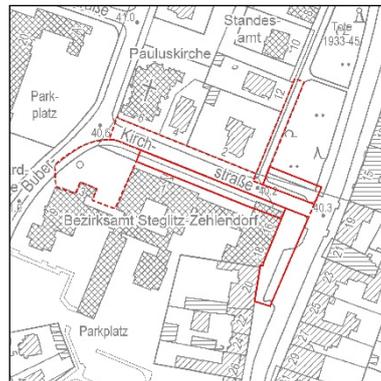
<p>Beschreibung der Ziele:</p> <p>Es wurden folgenden Varianten untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Komplette Aufgabe der 15 Parkbuchten einschließlich Zufahrt, Einbeziehung der Fläche in den Fußgängerbereich, gerade Wegführung des Radverkehrs auf einem baulich getrennten Radweg. Die gewonnene Fläche (rund 500 m<sup>2</sup>) soll genutzt werden, um die nördlich bereits bestehenden Ansätze eines Platzes nach Süden fortzuführen und zu konsolidieren. Der Raum wird nutzbar für unterschiedliche Aktivitäten (Märkte, Aufenthalt, Freiluftveranstaltungen etc.). Ersatz für die entfallenden Parkplätze wird nicht geschaffen.</li> <li>- Beibehaltung des Ist-Zustandes. Die Stellplätze dienen - so die gutachtliche Erfassung - tatsächlich in hohem Maße dem Kurzparken und Liefern, stärken mithin den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Zehlendorf-Mitte. Mögliche Bauliche Veränderungen (Reduktionen) zur moderaten Erweiterung der Fußgängerbereiche bringen keinen tatsächlichen Nutzen, sondern beeinträchtigen nur den bis dato funktionsfähigen Verkehr. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen wurde der Vorschlag entwickelt, eine Fußgängerquerung (Mittelinsel) zu integrieren.</li> </ul> <p>Es gilt abzuwägen zwischen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einerseits der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes und der besseren Nutzbarkeit für Fußgänger, Radfahrer und Veranstaltungsaktivitäten sowie</li> <li>- andererseits dem Anspruch auf Kurzzeitparkplätze und Lieferzonen; letztere werden durch den o.a. Umbau nicht gelöst. Zwar ist eine reine Lieferzone baulich integriert vorstellbar, ihre Freihaltung (Überwachung) ist jedoch nicht sicherzustellen.</li> </ul>
---



Bemerkungen: -

## Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte

Bezeichnung	Nr.
Märkte und Veranstaltungen	14
Strategisches Ziel: Abhaltung größerer Veranstaltungen, z.B. eines Weihnachtsmarktes ohne Nutzung der Rasenflächen der Dorfau	



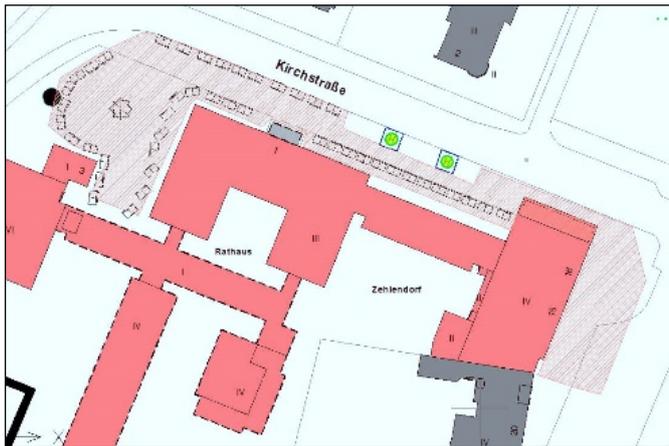
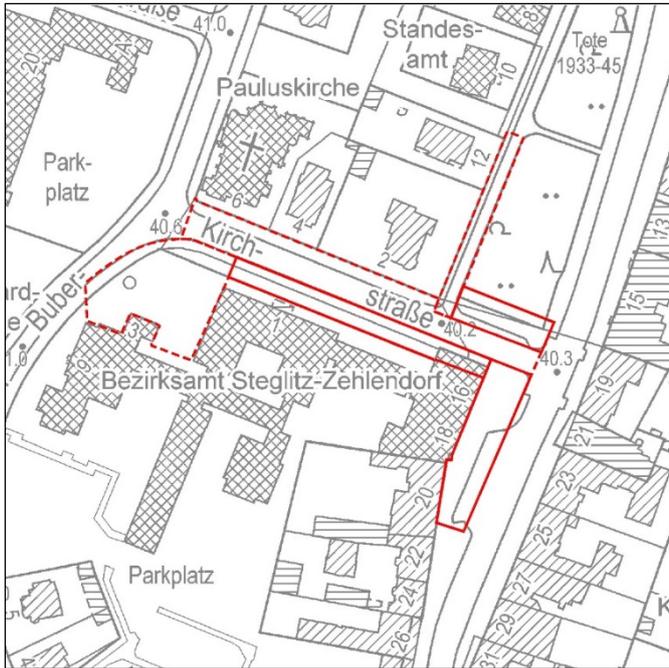
**Ausgangslage:**  
Der jährliche Weihnachtsmarkt wird zzt. auf der Rasenfläche des Angers abgehalten. Die eingesetzten Schwerlastböden sowie die Besucher verursachen Schäden an der Vegetation, die nachfolgend unter den gegebenen Rahmenbedingungen (zur Verfügung stehende finanzielle Mittel, keine längere Sperrung größerer Flächen) nicht vollständig wieder behoben werden können. Darüber hinaus finden in der Ortsmitte diversere weitere Veranstaltungen im Freien statt (Aktionstag "Bunt verbindet", Infomobile, Trödelmarkt, Wochenmarkt). Es fehlt jedoch eine größere, befestigte und zentrale Fläche für solche Veranstaltungen. Die Sicherung bzw. Herstellung einer solche Flächen in der Ortsmitte ist nicht absehbar.

### Rahmenbedingungen und Restriktionen

Erforderliche Planungen/Untersuchungen:	Akteure: Bezirk, Betreiber Weihnachtsmarkt
-	-
Eigentümer (Fachvermögen): Land Berlin (SGA)	Planungen Dritter: -

**Beschreibung der Ziele:**

- Durch die gemeinsame Nutzung von Plätzen und breiteren Gehwegen soll die Durchführung auch größerer Freiluftveranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Sommerfest, Markt etc.) in der Ortsmitte auf befestigten Flächen ohne Nutzung der Grünfläche Dorfau ermöglicht werden.
- Versuchsweise könnte nach Ende des jetzigen Vertrags 2020 der Weihnachtsmarkt im Umfeld der Kirchstraße durchgeführt werden. Frühzeitig sollte geklärt werden, ob auch die Fahrbahn der Kirchstraße zu diesem Zweck gesperrt werden könnte.



Kosten: s. Blätter Teilflächen	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig
-----------------------------------	--	---

Bemerkungen: -

## 5 Zusammenfassung/Schlussfolgerungen

In der Machbarkeitsstudie wurden die verschiedenen denkbaren Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Zehlendorfer Mitte untersucht.

Dabei hat sich gezeigt:

- Es gibt städtebaulich wichtige und zugleich unter Federführung des Bezirks umsetzbare Maßnahmen - hier sollten rasch vertiefende Gespräche erfolgen.
- Für verschiedene Fragestellungen sind unterschiedliche Lösungen möglich. Für diese gilt, Vor- und Nachteile abzuwägen; der Handlungsdruck ist zum Teil nur begrenzt. Hier sollten Entscheidungen herbeigeführt werden und ggf. weitere Schritte gegangen werden.
- Einige wünschenswerte Veränderungen entziehen sich aufgrund von Abhängigkeit und Zuständigkeiten der kurzfristiger Realisierung - hier besteht zurzeit kein Handlungsdruck.
- Einige denkbare Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. umsetzbar - hier besteht kein Handlungsbedarf.

### 5.1 Wichtige und machbare Maßnahmen

Von zentraler Bedeutung für die Aufwertung des öffentlichen Raumes in Zehlendorf Mitte ist die Gestaltung des Angers als

- historischer Ortsmittelpunkt,
- grüner Freiraum zwischen den (unterschiedlich) bebauten baulichen gefassten Kanten des Teltower Dammes,
- Raum für Entspannung, festliche Aktivitäten, Treffpunkt für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Teil des Umsteigeknotens Zehlendorf-Eiche im Busnetz (und zum Taxiverkehr),
- Ort der Entspannung im Stadtteilzentrum Zehlendorf.

Maßnahmen im Bereich des Angers können sowohl städtebauliche wie funktionale Verbesserungen herbeiführen und so zur Stärkung und Aufwertung des Zentrums beitragen. Dieses Anliegen bestehen seit Jahren und nimmt im Zuge der von bezirklicher Seite mehrfach thematisierten Einrichtung eines Fördergebietes "Aktives Zentrum" eine wichtige Rolle ein.

Bei der Gestaltung gilt es - im Rahmen eines gestalterischen Konzeptes, das die unterschiedlichen Teilräume verklammert - unterschiedliche teilräumliche funktionale Anforderungen zu beachten.

Die fachliche Zuständigkeit liegt weitestgehend beim Bezirk. Durch eine geeignete Verfahrensweise (z.B. Gutachterverfahren mit einem maßgeblichen Partizipationsanteil für die interessierte Zivilgesellschaft) kann hier eine hohe Akzeptanz und Identifikation hergestellt werden.

Einzelaspekte wie:

- die Fußgänger- und Radwegüberführung in Nord-Süd-Richtung (ggf. getrennt),
- die Anordnung des Taxistandes und zugleich eine bessere Einbindung des Gemeindehauses in den nördlichen Angerbereich,
- die genaue Ausgestaltung des Umsteigeplatzes im Bereich des Kulturkiosks (und dessen Freiraumaufwertung)

sind wichtige Bausteine für das nachfolgende Planverfahren.

Im Kontext der Aufwertung des Angers ist die folgende Maßnahme zu benennen:

Der Übergang über die Kirchstraße als Bindeglied bzw. Trennung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der Westseite des Teltower Damms kann (durch Aufgabe der Stellplätze am Südrand des Angers) optisch gemildert/verbessert werden. Außerdem wird der Fahrzeugabfluss auf dem Teltower Damm in dieser Hinsicht verbessert (keine Störung durch ein parkendes Fahrzeug). Eine Verlagerung der Parkstände auf der Nordseite der Kirchstraße vor dem Rathaus auf die Fahrbahn könnte die Gestaltqualität und Nutzbarkeit dieses Abschnitts verbessern.

Eine dauerhafte Schließung dieser Verbindung ist verkehrlich nicht möglich, eine zeitweise Sperrung (z.B. für den Weihnachtsmarkt) grundsätzlich möglich, aber aufwändig. Hier ist abzuwägen zwischen den Spielräumen, die sich im Bereich vor dem Bürgersaal und entlang der Kirchstraße bzw. einer Neugestaltung im südlichen Angerbereich ergeben und dem verkehrlichen Aufwand (Busumleitung, veränderter Durchgangsverkehr, zusätzliche Belastung des Knotenpunkts mit der B 1).

Eine weitere wichtige Maßnahme zur Qualifizierung der Gestaltung, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und hinsichtlich des öffentlichen Raumes ist die Erweiterung des Raums für Fußgänger und Radfahrer im Bereich Bürgersaal-Zugang durch Aufgabe der dortigen Stellplätze.

Im Vorfeld des Rathauses könnte so ein Raum für unterschiedliche Nutzungen (Verweilen, Märkte, temporäre Aktivitäten (Kunst/Kultur) im Kontext ist mit dem Bürgersaal geschaffen werden.

Die beiden Hälften des Teltower Damms würden durch diese Gestaltung wieder als ein zusammenhängender Raum erlebbar, die Dominanz der Straßenverkehrsfläche würde deutlich reduziert.

Auch hier liegt die Zuständigkeit im Bezirk.

## 5.2 Maßnahmen ohne Handlungsdruck

Eine städtebaulich-denkmalflegerisch bedeutsame Maßnahme wäre die Umgestaltung im Bereich Eiche - Friedhof - Kastanienhof. Hier könnten verwahrloste Flächen in Wert gesetzt, der historische Winkel aufgewertet werden. Dieser Zustand währt - ohne spürbaren Druck aus der Öffentlichkeit - schon lange. Weitere Vorarbeiten (denkmalflegerische Untersuchungen, städtebauliches Konzept, Betriebskonzept) wären erforderlich. Die "Sichtbarkeit" für die Ortsmitte ist vergleichsweise gering.

Die Schließung des "Kleinen Teltower Damms" ist möglich (bei Wahrung der Anlieferungsmöglichkeiten. Die Nutzung als Wochenmarkt funktioniert bereits in der gegenwärtigen Form, die Straßenraumaufteilung und -gestaltung entspricht dem historischen Bild.

Bei einer möglichen Neugestaltung des ehem. "Postplatzes" (derzeit ein Parkplatz) und Schaffung eines dortigen S-Bahnzugangs sollte dieser Bereich jedoch erneut auf die planerische Tagesordnung, dann werden sich Fußgänger- und Radverkehrszahlen voraussichtlich deutlich erhöhen.

Verkehrsorganisatorische Verbesserungen - allerdings ohne große Dringlichkeit aufgrund nur geringer Unfallzahlen - werden für den Bereich Martin-Buber-/Kirchstraße gesehen. Dies wäre ein Ort, experimentell eine neue Verkehrsführung zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu erproben (unterschiedliche Markierungen, ggf. wechselnde Beschilderung).

Die Verbesserung der Zugangsmöglichkeit der Bushaltestelle auf der Westseite des Teltower Damms für Umsteigende von der S-Bahn ist wünschenswert. Die Verlegung der Fußgängerfurt nach Norden und das entsprechende Versetzen der Ampel ist eine vergleichsweise kleine, bezüglich der Wirksamkeit aber zu hinterfragende Maßnahme. Spätestens nach Realisierung des zweiten Bahnhofzugangs vom Teltower Damm wäre diese Maßnahme nicht mehr erforderlich.

### 5.3 Keine Handlungsspielräume

Der Knoten Teltower Damm/Berliner Straße (B 1) stellt eine massive Barriere dar, entwertet das Stadtbild, insbesondere den "Historischen Winkel", und trennt den Ortskern in zwei Hälften. Mit Blick auf die Funktion als übergeordnete Hauptverkehrsstraße/Bundesstraße bedarf es hier allerdings erheblicher verkehrspolitischer Bewusstseinsänderungen, um einen Rückbau, der spürbar das Ortsbild zusammenführt, zu erreichen. Dies ist derzeit nicht absehbar. Unbeschadet dessen wäre eine Verbesserung der Beleuchtung der Fußgängerfurten zu prüfen und zeitnah umzusetzen.

Keine Spielräume für kurz- und mittelfristiges Handeln bestehen im Bereich des S-Bahnzugangs und der Unterführung des Teltowers Dammes, weil

- Abhängigkeiten zu den notwendigen Baumaßnahmen am S-Bahnhof bestehen,
- die Planungen hier mit dem Eisenbahnbundesamt, dem die Zuständigkeit obliegt, abzustimmen sind,
- die räumlichen Möglichkeiten begrenzt und die Flächen im Straßenraum in Privateigentum sind.

Eine Schließung der Gartenstraße zum Teltower Damm ist nicht erforderlich und verkehrlich nicht möglich (fehlende Wendemöglichkeiten für Lkw). Die Folge wären eine Verdopplung des Verkehrsaufkommens in der Gartenstraße.

### 5.4 Kostenzusammenstellung

Das finanzielle Gesamtvolumen der geprüften Maßnahmen wird auf 2,1 Mio. € (netto) geschätzt. Davon entfallen 1,8 Mio. € auf die wichtigen und machbaren Maßnahmen (1,6 Mio. € Anger mit Umfeld, 200 T. € Vorplatz Bürgersaal). Für Maßnahmen ohne Handlungsdruck (einschließlich einer verbesserten Beleuchtung der Kreuzung B 1/Teltower Damm/Clayallee und ohne die Kosten für die Aufwertung der Fläche nördlich der Dorfkirche) wird ein Kostenrahmen von 300 T. € veranschlagt. Für Maßnahmen ohne aktuelle Handlungsspielräume wurde kein Kostenrahmen ermittelt.

## 6 Eine "Vision" für Anger und Rathausvorfläche

Für den "Kernraum" aus Anger und dem Bereich vor dem Bürgersaal (Maßnahmen 10/10a-c, 11 und 13) wird eine zeichnerische Vision entwickelt. Sie basiert auf den Prämissen, dass der Taxistand am "kleinen Teltower Damm" nach Süden verlegt und alle Stellplätze vor dem Bürgersaal zugunsten einer Erweiterung des Fußgängerbereichs aufgegeben werden.

Die "Vision" ist kein Entwurf, gibt aber Hinweise für ein späteres Entwurfsverfahren.

Prinzipien sollten sein:

- Hohe Qualität bei Gestaltung und Materialauswahl für den öffentlichen Raum,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Besucher des Stadtzentrums, gleich, ob Kunden, dort Arbeitende oder "Flaneure",
- Entwicklung individueller Lösungen für die Teilräume unter Beachtung einer übergreifenden Idee.

Die übergreifende Idee muss den Anger als Gesamtraum erleben lassen und mit dem öffentlichen Raum südlich der Kirchstraße verbinden. Sie kann durch Materialwahl (z.B. für die Oberflächengestaltung) und/oder künstlerische und zugleich praktisch nutzbare Gestaltungselemente erfolgen. Letzteres könnten Beleuchtungskörper, Überdachungen oder rahmende, pergolenartige Elemente sein. Diese Elemente könnten jeweils für die konkreten Orte individualisiert werden.

Die Vision bietet rund um den Kiosk Möglichkeiten zum Verweilen an - für Nutzer des Eiscafés ebenso wie für Wartende des ÖPNV. Sie sollen sich dort wohl fühlen und vor dem Wetter geschützt sein. Zugleich soll sich der Raum nach Süden zum Anger hin öffnen.

Das Standesamt bekommt seinen "Vorhof" für das Hochzeitsfoto, das Anstoßen nach der Trauung - oder auch für das Verweilen von Besuchern des Stadtteilzentrums. Der Weihnachtsmarkt - oder andere Aktivitäten auf der offenen Wiese bleiben möglich.

Die Kirchstraße bleibt Straße für den Kfz-Verkehr, wird aber durch Rückbau der Parkplätze enger gefasst. Eine andere (ggf. farblich abweichende Gestaltung) schlägt optisch die Brücke zur Südseite und zum Vorplatz Bürgersaal.

Vor dem Bürgersaal ist Raum für das Verweilen, für den Small-Talk nach der Veranstaltung oder für Open-Air Ausstellungen und Veranstaltungen gesellschaftlicher/kultureller Art.

Wiederkehrende künstlerische Betonung/Gestaltung in unterschiedlicher Ausprägung (Kioskgrundform als Beispiel)

Aufwertung des Hofes

Anger mit einheitlichem landschaftlichen Gesamtbild

Platz für das Hochzeitsfoto

Drehung der Einbahnstraße

Verlegung des Taxiplatzes nach Süden

Raum für Treffen, Verweilen, Veranstaltungen und Ausstellungen

Rückseite Kiosk aufgewertet als Aufenthaltsbereich

Wartemöglichkeit für Umsteigende aufgewertet

zweite Durchwegung (ggf. alternativ zum Fußweg am Teltower Damm)

zusätzliche (ungesicherte) Querung

Durchfahrt weiterhin möglich, aber Stellplätze zurückgebaut und Oberfläche der Fahrbahn anders gestaltet

Aufgabe der Stellplätze, offener Platzraum

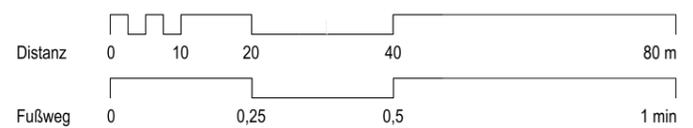
TAXI

### Machbarkeitsstudie Zehlendorf Mitte 'Vision für den Anger'

Stand 8.8.2018



Maßstab 1:1.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin