

## **10.02.2019 Der Stand der Dinge in Lichterfelde Süd:**

V. i. S. d. P.: Gerhard Niebergall Berlin, den 21. 2. 2019

### **Das Bebauungsplanverfahren:**

Die schon seit vielen Monaten vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf angekündigte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans 6 – 30 Lichterfelde Süd nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll nun unmittelbar bevorstehen. Seine Auswertung soll im Frühsommer abgeschlossen sein, sodass anschließend (in den Sommerferien) die abschließende Beteiligung der Öffentlichkeit mit Auslegung des Bebauungsplans entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Von der Groth-Gruppe und vom Bezirksamt wird anscheinend Baurecht in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 für möglich gehalten. Das würde wohl voraussetzen, dass der Stadtplanungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung Planreife gemäß § 33 BauGB feststellt, obwohl der Bebauungsplan selbst noch nicht in Kraft getreten ist. Für den Ausschuss müsste dabei unter anderem mit Sicherheit feststehen, dass sich aus einer noch laufenden Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Änderungen der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen ergeben.

Ohne Baurecht haben erste Tiefbauarbeiten in der Réaumurstraße bereits begonnen.

### **Der geheime städtebauliche Vertrag:**

Das Bezirksamt und die Groth-Gruppe haben am 31. Juli 2018 einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 6 – 30 Lichterfelde Süd geschlossen. Der Entwurf des Vertrages war zuvor unter Ausschluss der Öffentlichkeit im bezirklichen Stadtplanungsausschuss beraten worden.

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung enthält der städtebauliche Vertrag Pflichten, die ein Investor als Ausgleich für die Wertsteigerung seines Grundstücks durch Baurecht zu erfüllen hat. Dazu gehört in der Regel, dass ein Investor einen bestimmten Anteil sogenannter „bezahlbarer“ Wohnungen an der Gesamtzahl der Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Einstiegskaufmieten von 6,50 – 8,50 Euro/m<sup>2</sup> zu errichten hat. In Lichterfelde Süd sollen nun 25 v. H. solcher Wohnungen gebaut werden. Wäre der Vertrag einen Tag später, am 1. August 2018, geschlossen worden, hätte dieser Anteil 30 v. H. betragen müssen.

Einem Bürger, der auf Grundlage des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes Einsicht in den städtebaulichen Vertrag beantragte, bot das Bezirksamt ein noch näher zu konkretisierendes Einsichtsrecht an. Auf Anraten der Landesbeauftragten für Informationsfreiheit und Datensicherheit legte dieser Bürger Widerspruch ein und wartet nun schon etwa drei Monate auf einen rechtsmittelfähigen Widerspruchsbescheid.

### **Die Verkehrsanbindung des neuen Stadtteils in Lichterfelde Süd:**

Ein bereits 2015 beauftragtes und von der Groth-Gruppe bezahltes Verkehrsgutachten zur Entwicklung des motorisierten Verkehrs im Umfeld des mit 2.500 Wohnungen geplanten neuen Stadtteils liegt noch immer nicht in seiner Endfassung vor. Der Gutachter hatte zuletzt

verlautbart, mit einigen Veränderungen an den Ampelanlagen lasse sich der zu erwartende zusätzliche Verkehr leicht bewältigen. Auf ein von der Groth-Gruppe unabhängiges eigenes Gutachten verzichteten Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung aus Kostengründen.

Ein Ausbau der Osdorfer Straße bis zur Stadtgrenze mit Fuß- und Radwegen und damit ein Anschluss an den Mauerrundweg ist in dem bekannten Entwurf des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die angrenzende Gemeinde Großbeeren will hingegen ihre Gemeindestraße zur Osdorfer Straße zu einem Fuß- und Radweg umwidmen und westlich daneben, wahrscheinlich ab 2020, eine neue Straße mit einer Fahrspur in jeder Richtung bauen.

Der in einem früheren Entwurf enthaltene Fuß- und Radweg (bike trail) östlich entlang der Bahnanlagen zwischen Rëaumurstraße und der Teltower Kirschbaumallee fehlt nun ebenfalls.

### **Schienen- und Straßenlärm rund um den neuen Stadtteil:**

Auf der Anhalter Bahn und der S-Bahn verkehren derzeit werktäglich ca. 385 Züge (S-Bahn-, Fern-, Regional- und Güterzüge). Nach dem zuletzt im Mai 2018 im Stadtplanungsausschuss vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf ist ein zuvor an der Osdorfer Straße geplantes Quartier zusätzlich zur Bahn verlegt und dort die Bebauung insgesamt näher an die Gleisanlagen herangerückt worden.

Aktive Lärmschutzanlagen in Form von Lärmschutzwänden unmittelbar am Gleis sind nicht vorgesehen. Die Deutsche Bahn sieht sich nicht in der Verantwortung, weil die geplante Bebauung an bestehende und planfestgesetzte Bahnanlagen heranrücke. Die Groth-Gruppe lehnt dem Vernehmen nach eine Übernahme von Kosten für Lärmschutzwände ab. Ein von der Groth-Gruppe beauftragter Gutachter empfiehlt stattdessen, zu den Bahnanlagen gelegene Wohnräume mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten und dauerzubelüften sowie entsprechende Außenanlagen vollständig zu verglasen.

Die für den neuen Stadtteil erforderliche neue Grundschule soll nach dem Grundsatz „Lärm zu Lärm“ ebenfalls unmittelbar neben der Anhalter Bahn errichtet werden. Eine Aussage der auch für die Stadtplanung zuständigen Bezirksbürgermeisterin Richter-Kotowski im Stadtplanungsausschuss: „Dann bauen wir halt in die Schule zu Bahn hin weniger Fenster ein“, wird man nicht als letztes Wort ansehen dürfen. Möglicher Weise baut das Bezirksamt darauf, dass nach der „Schulbauoffensive“ des Berliner Senats die Zuständigkeit für den Bau der Schule bei der Senatsbauverwaltung liegt.

Fast der gesamte Kfz-Verkehr von und zum neuen Stadtteil wird über die Rëaumurstraße fließen. Untersuchungen über damit verbundene neue Lärmbelastungen für die dort heute schon vorhandenen Anwohner sind nicht bekannt.

### **Naturschutz und Naherholung:**

Das geplante Bauvorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in Habitate gesetzlich streng geschützter Lebensarten verbunden. Ein Gesamtkonzept für die deshalb erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nicht bekannt. Noch offen scheint, in welchem Umfang die Lichterfelder Weidelandschaft künftig für die Naherholung geöffnet wird. Die obere und

die untere Naturschutzbehörde haben ein Gutachten über Naturschutz und Naherholung in Lichterfelde Süd in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Frühjahr öffentlich vorgestellt werden sollen.

### **Defizite bei sozialer Infrastruktur:**

Die Thermometersiedlung, hier ist der Anteil armer Kinder stadtwweit mit am höchsten, gilt (nach Privatisierung der GSW!) als „sozial abgehängter Kiez“ mit prognostizierter negativer Zukunftsentwicklung („negativer Dynamik“). Einem deshalb vom Senat vorgeschlagenen Quartiersmanagement steht das schwarz-grün-geführte Bezirksamt sehr zögerlich gegenüber. Das Stadtteilzentrum und die Evangelische Kirchengemeinde (BusStop) erfüllen mit ihren Einrichtungen in der Thermometersiedlung und am Scheeleplatz mit viel Elan wichtige öffentliche Aufgaben der Daseinsfürsorge. Mindestens zum Teil fehlen ihnen die finanziellen Mittel, um dafür benötigtes Personal zu bezahlen.

In früheren Planentwürfen im neuen Stadtteil vorgesehene Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senioren sind neueren Entwürfen nicht mehr zu entnehmen. Die Zahl der hier vorgesehenen Kitas ist von 6 auf 2,5 geschrumpft. Die Kita Rëaumur ist ohne ausreichend stabile Bodenplatte auf sumpfigen Untergrund errichtet worden. Im Mauerwerk gibt es zahlreiche derzeit ruhende Risse. Bei einer baubedingten Grundwasserabsenkung kann aber Einsturzgefahr drohen.

Eine Entwicklung der geplanten neuen Grundschule zur Gemeinschaftsschule lehnt das schwarz-grün-geführte Bezirksamt ab. Immerhin besteht Einigkeit, eine dort vorgesehene Bibliothek für den gesamten Stadtteil zu öffnen.

### **Für einen Gedenk- und Lernort in Lichterfelde Süd:**

In der NS-Zeit befand sich auf dem Gebiet des geplanten neuen Stadtteils mit dem Kriegsgefangenenstammlager (Stalag) III D das größte seinerzeit in einer deutschen Großstadt existierende Kriegsgefangenenlager. Die Deutsche Reichsbahn unterhielt zudem hier Lager mit Zwangsarbeitern. Mehrere Baracken dieser Lager sind noch immer vorhanden. Ein von der Groth-Gruppe beauftragter Gutachter verschwieg diese Vergangenheit seines Grundstücks weitgehend. Nach noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen des Landesdenkmalamtes Berlin sind die noch vorhandenen Baulichkeiten dieser Lager als denkmalwürdig erkannt worden. Angestrebt wird, drei noch vorhandene Baracken als Gedenk- und Lernort zu erhalten und in die geplante Bebauung einzubeziehen.

Ein Einwohnerantrag, in den Bebauungsplan für das Entwicklungsgebiet in Lichterfelde Süd einen historischen Gedenk- und Lernort in zu erhaltenden authentischen Gebäuden in den Bebauungsplan aufzunehmen, liegt mit der erforderlichen Anzahl von Unterstützungsunterschriften der Bezirksverordnetenversammlung vor und befindet sich in deren Beratung. Träger des Einwohnerantrages sind die Initiative KZ-Außenlager Wismarer Straße e. V., die Vereinigung der Verfolgten des Nationalsozialismus (VVN) und das Aktionsbündnis.

## **Bei Frau Seibeld (MdB) gegen Geschosswohnungen und Verkehrsprobleme unterschreiben:**

Am Fenster des Wahlkreisbüros der CDU-Abgeordneten Seibeld am Hindenburgdamm ist ein Plakat sichtbar: „DER SENAT WILL EINE ZWEITE THERMOMETERSIEDLUNG BAUEN ... MIT IHRER UNTERSCHRIFT PROTESTIEREN SIE GEGEN GESCHOSSWOHNUNGEN UND VERKEHRSPROBLEME. Frau Seibeld ist Vizepräsidentin des Berliner Abgeordnetenhauses und als solche Mitglied im Landesvorstand der Berliner CDU.

Die Zuständigkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Beschlussfassung liegen bei dem Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung. Die Federführung im Bezirksamt befindet sich bei der Bezirksbürgermeisterin Richter-Kotowski (CDU), die den jeweiligen Planungsstand auch immer nach außen vertreten hat.

Wegen der Lärmquellen im Umfeld des neuen Stadtteils sehen alle Planentwürfe eine randliche teilweise sehr hochgeschossige Bebauung vor, um dahinter liegende Wohnbereiche, vor allem Einfamilienhäuser, vor von außen eindringendem Bahn- und Straßenlärm zu schützen. Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs sah für den neuen Stadtteil vor allem an der Rëaumurstraße einzelne bis zu 17-geschossige Hochhäuser vor. Nach der Groth-Gruppe schließt sich hier der neue Stadtteil an das Städtische in der Thermometersiedlung an.

Durch Rücknahme der Zahl der im neuen Stadtteil geplanten Einfamilienhäuser von zunächst 650 auf 320 entstand Spielraum, um Geschossigkeiten an der Rëaumurstraße abzusenken. Aktuell gibt es nun aber in den Bezirksgremien eine Beschlusslage mit einer Mehrheit aus FDP, CDU, Grüne und AFD, wieder zu den ursprünglich geplanten 650 Einfamilienhäusern (und damit auch zu höher geschossigen Mehrfamilienhäusern) zurück zu kehren. Bei ihrem Aufruf gegen Geschosswohnungen ignoriert Frau Seibeld diesen Zusammenhang und wohl auch, dass nur in Mehrfamilienhäusern „bezahlbare“ Wohnungen vorgesehen sind. Da „bezahlbare“ Wohnungen verloren zu gehen drohen, hat sich die Berliner Bausenatorin Lompscher zu Wort gemeldet, wird aber der Frau Seibeld kaum den Gefallen erweisen, das Bebauungsplanverfahren an sich zu ziehen.

In Lichterfelde geht die Sorge um, dass durch den Verkehr, der durch den neuen Stadtteil entsteht, die Straßen noch voller werden. (Bewohner\*innen von Eigenheimen sind in der Regel besser mit Autos ausgestattet als solche von Mietwohnungen.) Frau Seibeld möchte deshalb anscheinend (vor der Europawahl?) verbreiteten Unmut in Richtung der auch sonst „im Feuer“ stehenden Bausenatorin kanalisieren, ein ziemlich durchsichtiges Manöver!