

# **Ein stadtplanerisches Trauerspiel in 7 Akten**

**In den Hauptrollen: Bezirksbürgermeisterin Richter-Kotowski und die Herren Klaus und Thomas Groth**

## **Prolog:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 6 – 30 Lichterfelde Süd nähert sich seinem ruhmlosen Ende. Inzwischen hat die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die wesentlichen Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes sollen wohl in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses der BVV, Dienstag, 7. Mai 2019, vorgestellt werden. Im Anschluss daran steht dann nur noch die abschließende Beteiligung der Öffentlichkeit mit Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB an.

Der gesamte bisherige Planungsprozess wurde entscheidend durch die Groth-Gruppe mit dem Ziel gesteuert, vor allem den wirtschaftlichen Interessen eines Investors zu entsprechen, der als großzügiger Spender an politische Parteien bekannt ist. Die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung, der Anwohner und auch der neu zuziehenden Nachbarn sollen zurück stehen, wie u. a. die folgenden Beispiele zeigen:

### **1. Zu wenige „bezahlbare“ Wohnungen vorgesehen!**

In Berlin fehlen vor allem Wohnungen für Familien und Einzelpersonen mit mittleren und kleineren Einkommen. Nach Auffassung des Berliner Senats sind Wohnungen noch „bezahlbar“, wenn die Einstiegs-Kaltmiete nicht 6,50 - 8,50 Euro/Quadratmeter Wohnfläche übersteigt. Durch Termintrickserei beschränkt der zwischen dem Bezirksamt und der Groth-Gruppe geschlossene städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan die Zahl der „bezahlbaren“ Wohnungen auf 25 v. H. der in Mehrfamilienhäusern geplanten Wohnungen. Eine Einsicht in den städtebaulichen Vertrag wird uns verweigert. Die Landesbeauftragte für Informationsfreiheit empfiehlt uns, deshalb vor dem Verwaltungsgericht zu klagen.

### **2. Thermometersiedlung wird weiter benachteiligt!**

Vor allem nach dem Verkauf der GSW und der Gehag an die Deutsche Wohnen und an die Deutsche Annington verschlechterte sich die Lebensqualität in der Thermometersiedlung. Außenanlagen verwahrlosten zunehmend. Das Wissen über ein seit Jahrzehnten dem Bezirksamt bekanntes Defizit an Naherholungsflächen ging mit dem Umzug des Amtes in das grüne Zehlendorf verloren. Der einstimmige Beschluss des Berliner Abgeordnetenhauses vom 20. Februar 2014 zur städtebaulichen Entwicklung in Lichterfelde Süd: „insbesondere soll hierbei die Chance zur Verbesserung der Gesamtstruktur unter Einbeziehung des nördlichen Wohnungsbauareals (Thermometersiedlung) genutzt werden“ ist inzwischen vergessen. Nach dem „Monitoring soziale Stadtentwicklung 2017“ ist die Thermometersiedlung ein „sozial abhängter“ Stadtteil mit deutlich negativer Zukunftsprognose. Die vorliegend Planung wird nicht nur diesen Trend noch verstärken, sondern zugleich Lebensqualität und Gesundheit in der Thermometersiedlung nachteilig beeinflussen.

So ist die automobile Verkehrsanbindung des geplanten neuen Stadtteils ausschließlich über die Réaumurstraße vorgesehen. Die angrenzenden neuen Wohnungen erhalten deshalb

Schallschutzfenster. Für den Schallschutz der an der Nordseite der Réaumurstraße schon vorhandenen Wohnungen sieht sich weder die Groth-Gruppe noch das Bezirksamt in der Verantwortung.

Durch die vorgesehene massive Bebauung entlang der Réaumurstraße wird die Thermometersiedlung zudem von der Frischluftzufuhr abgeschnitten. Nach dem Klimaatlas von Berlin ist dieser Stadtteil schon heute ein lokaler Wärmeschwerpunkt mit Schwüleneigung.

Im neuen Stadtteil geplante wohnungsnahe Naherholungsflächen wurden nach einer Kennziffer ermittelt, die allein die erwartete Zahl der Zuziehenden berücksichtigt.

Ein sehr beliebter und belebter Verbindungsberg zwischen Réaumurstraße und Teltower Kirschbaumallee bzw. Mauerrundweg wird durch die geplante Bebauung abgeschnitten. Ersatz ist aus den vorliegenden Plänen nicht ersichtlich. Ein eigentlich nahe liegender Ausbau der Osdorfer Str. bis zur Stadtgrenze mit Fuß- und Radwegen ist nicht vorgesehen, obwohl dies von Großbeeren aus beabsichtigt ist.

### **3. Schlechte Verkehrsanbindung des geplanten neuen Stadtteils!**

Der neue Stadtteil kann nur über die Osdorfer Str. erschlossen werden. Die untere Verkehrsbehörde hatte schon vor Jahren festgestellt, dass diese Straße und der anschließende Ostpreußendamm zumindest im Berufsverkehr bis zur Belastungsgrenze „ausgereizt“ seien. Ein von der Groth-Gruppe bezahlter Gutachter will schon seit einiger Zeit glaubhaft machen, mit etwas Hokuspokus an den Ampelanlagen werde alles gut. Die BVG schenkt diesem Gutachter offensichtlich keinen Glauben und fordert auf dem Ostpreußendamm eine Busfahrspur in jeder Richtung. Der Verkehr von und zu dem neuen Stadtteil wird zu erheblichem Mehrverkehr etwa über Schütte-Lanz – Oberhofer Weg führen.

Ein Konzept für den Radverkehr in Lichterfelde Süd fehlt.

Die S-Bahnbindung ist wegen eingleisiger Strecken von nahezu täglichen Störungen gekennzeichnet.

### **4. Aktiver Lärmschutz an der Anhalter Bahn nicht vorgesehen!**

Entlang der Anhalter Bahn verkehren heute werktäglich ca. 385 Züge (Fern-, Regional-, Güter- und S-Bahnzüge). Die Deutsche Bahn will bis 2030 das Volumen ihrer Fern- und Regionalverkehre verdoppeln. Deshalb will sie auch in Lichterfelde Süd die Zahl der Fernbahngleise von zwei auf vier verdoppeln.

Weil Wohnungen an planfestgestellte Bahnanlagen herangebaut würden, sieht sich die Deutsche Bahn nicht für aktiven Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden in der Verantwortung. Die Groth-Gruppe lehnt aktiven Lärmschutz aus Kostengründen ab. Stattdessen will sie einem „Schallbericht“ folgen, der empfiehlt, alle bahnseitigen Räume der dort geplanten (Sozial)Wohnungen mit nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten und diese ständig zu belüften sowie alle Außenanlagen (Balkone usw.) vollständig zu verglasen. Sorgen von Anwohnern westlich der Bahnanlagen, durch Reflektion von Bahnlärm durch

eine teilweise massive Bebauung auf der Ostseite werde für sie die Lärmbelastung noch zunehmen, ignoriert das Bezirksamt.

## **5. Eine neue Grundschule an der Anhalter Bahn: Investorenwohl geht vor Kindeswohl!**

Nach Stellungnahmen aus dem Bezirksamt folgt die Absicht, eine neue Grundschule unmittelbar neben den Fernbahngleisen der Anhalter Bahn zu errichten, der Devise „Lärm zu Lärm“. Zudem würde ein Schulbau an anderer Stelle „wertvolle Bauflächen“ beanspruchen. Die Senatsschulverwaltung hält den geplanten Schulstandort nicht für das vom Senat neu entwickelte Modell einer „Townhaus-Schule“ geeignet. Frau Bezirksbürgermeisterin Richter-Kotowski will das Lärmproblem lösen, indem „zur Bahn weniger Fenster in die Schule eingebaut werden“.

## **6. Zauneidechse, Fledermaus & Co. müssen Baulöwen weichen!**

Seit Ostern werden auf Flächen eines Bauabschnitts nahe dem S-Bahnhof Lichterfelde Süd Zauneidechsen eingefangen und auf Flächen in der Weidelandschaft umgesetzt (Richter-Kotowski: „In den Eidechsenzoo“), die zum Teil schon Reviere dort vorhandener Zauneidechsen sind. Dadurch entsteht dort eine Störung eines vorhandenen ökologischen Gleichgewichts bis überzählige Zauneidechsen durch Kannibalismus oder Verhungern eliminiert sind.

Fledermausquartiere, die nach Angaben früherer Mieter und deren Mitarbeiter im Planungsgebiet vorhanden waren, konnte ein im Auftrag der Groth-Gruppe tätiger Gutachter nicht bestätigen, der uns dazu eine Auskunft verweigerte.

## **7. Ein authentischer historischer Gedenk- und Lernort an die NS-Zeit in Lichterfelde Süd?**

In der Zeit des Nationalsozialismus unterhielt die Wehrmacht in Lichterfelde Süd das einzige in einer deutschen Großstadt gelegene Kriegsgefangenen-Mannschaftsstammlager, das Stalag III D. Gleichzeitig existierten dort auch Lager mit Zwangsarbeitern der Reichsbahn. Das Landesdenkmalamt Berlin hat dieses Gebiet inzwischen untersucht, hält elf noch vorhandene Baracken für denkmalwürdig und möchte davon drei dauerhaft erhalten.

Ein gemeinsam mit der Initiative KZ-Außenlager Wismarer Straße e. V. und der VVN Vereinigung der Verfolgten des Naziregimes/Bund der Antifaschisten durchgeföhrter Einwohnerantrag für einen authentischen historischen Gedenk- und Lernort in Lichterfelde Süd ist erfolgreich gewesen. Die Bezirksverordnetenversammlung ersuchte deshalb in seiner Sitzung am 20. März 2019 das Bezirksamt einstimmig, „in den Bebauungsplan für das Entwicklungsgebiet Lichterfelde Süd einen historischen Gedenk- und Lernort in zu erhaltenden Gebäuden des Kriegsgefangenenstammlagers (Stalag) III D aufzunehmen“. Die Groth-Gruppe, als Grundstückseigentümerin auch Eigentümerin der Baracken, glaubt aber, den Käufern und Mietern ihrer Häuser den Anblick eines solchen Ortes nicht zumuten zu können.

