

Preisträger 2012 - Kategorie  
„Umweltengagement“

**BERLINER  
UMWELTPREIS  
DES BUND**



<http://pruefstein-lichterfelde-sued.de/>

Berlin, den 21.11.2013

## **Stellungnahme zur Dokumentation der Seebauer/Wevers und Partner GBR vom 5. November 2013 zum Bürgerdialog vom 15. Oktober 2013 und weiteres Vorgehen**

### **I: Stellungnahme**

#### **1 Transparente Darstellung des Bürgerdialogs**

Die Veranstaltung am 15. Okt. 2013 „diente ... vor allem dem Austausch und Dialog über Fragestellungen und Themen, die aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger im weiteren Entwicklungsprozess zu beachten sind.“ (Dokumentation, im folgenden Doku, S.4) Zweck der Dokumentation war es somit, den Austausch zwischen Bürgerinnen und Bürgern mit den Bezirksamt und dem Grundstückseigentümer wiederzugeben. Einen solchen Anspruch erfüllt die sehr geraffte Darstellungsweise des Moderators nur bedingt. Aus Aktionsbündnis-Sicht bedürfen daher vor allem die folgenden Sachverhalte einer Klarstellung.

#### **2. Die neue „grüne Mitte“**

Nach einführender Stellungnahme von Frau Lappe liegt im Ergebnis der Naturschutz- und Landschaftsentwicklungsstudie Schutzgebietskonzept Lichteifelde Süd von FugmannJanotta „eine Konzeption vor, die eine weitestgehende Erhaltung der ‘Grünen Mitte’ vorsieht.“ (Doku, S. 4) Mit dem Marketingbegriff einer ‘Grünen Mitte’ ist offenbar die Fläche von 57 ha gemeint, die nach dem letter of intent vom 3./ 5. April 2013 anscheinend (zunächst), ohne besonderen Schutzstatus, als Grünbereich erhalten bleiben soll.

FugmannJanotta empfahl hingegen, „insgesamt 84 ha des ca. 111 ha großen Areals als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen“. Für eine Bebauung sind lt. FugmannJanotta nur 16 ha unbedingt und weitere 11 ha bedingt geeignet, wobei die zuletzt genannte Zahl Waldflächen einbezieht, die nach § 6 Landeswaldgesetz unter besonderem Schutz stehen. Allein aus naturschutzfachlicher Sicht kommen somit von der ca. 96 ha großen Groth-Immobilie allenfalls 27 ha und nicht, wie im letter of intent angedacht, 39 ha für eine Widmung als Bauland in Frage. Von dem Grundstückseigentümer in Auftrag gegebene Gutachten, die möglicherweise FugmannJanotta relativieren, liegen nach schriftlicher Auskunft des Moderators bisher nicht vor.

#### **3. Die rechtliche Bedeutung des letters of intent**

In der Dokumentation vermissen wir vor allem die klarstellende Auskunft von Herrn Bezirksstadtrat Schmidt, dass das letter of intent, etwa vergleichbar einem Verlöbnis, keine rechtlichen Bindungswirkungen entfalte. Weil Herr Groth dieser Aussage nicht widersprach, erscheint es zweifelsfrei, dass das letter of intent weder das Bezirksamt verpflichtet, in Lichteifelde Süd auf dem Groth-Grundstück 39 ha Bauland auszuweisen noch dort einen Neubau bis zu 2.700 Wohnungen zu bewilligen (vgl. Doku, S. 9, 11)

#### **4. Die Betriebe und ihre Arbeitsplätze**

Zur Lage der auf dem Groth-Grundstück zum Teil seit Jahrzehnten ansässigen Betriebe vermissen wir in der Dokumentation die Auskunft von Frau Meise, dass die Betriebe im Rahmen des von ihnen selbst

entwickelten Modells einer Gewerbeinsel eigentlich alle in Lichterfelde Süd verbleiben wollten. Die Aussage auf S. 9 der Dokumentation, dass der Vorschlag der Betriebe „im Leitbild (Masterplan) berücksichtigt und dort aufgenommen (wurde)“, sehen wir als Fortschritt, weil sie über die bisher bekannte Aussage im Masterplan vom August 2013, „ggf. Erhalt Gewerbetriebe 'Gewerbeinsel' (MI?)“ hinauszugehen scheint. Deshalb stellt sich die Frage, ob es eine noch nicht veröffentlichte Fortschreibung des Masterplans gibt? Missverständlich ist aber die Feststellung: „Sicherer Planungshorizont 2015? > 2015 ist ein denkbarer Termin.“ (Doku, S. 9) Sollen damit bisherige Zusagen in Frage gestellt werden, dass die Betriebe bis zu einem Baubeginn, frühestens 2015 auf ihren bisherigen Standorten verbleiben können?

Ebenfalls in der Dokumentation vermissen wir die mutmaßlich beruhigend gemeinte aber auch sachlich zutreffende Auskunft von Herrn Groth, dass über die stadtplanerische Ausweisung einer Gewerbeinsel auf seinem Grundstück allein der Senat und das Bezirksamt zu entscheiden hätten. Zuvor hatte Frau Lappe die Sorge geäußert, die Betriebe seien nicht durch den Ausweis einer Gewerbeinsel geschützt, weil die Groth-Gruppe ihnen dennoch kündigen würde.

### **5. Naherholungsflächen für die Thermometersiedlung**

Die Aussage von Frau Lappe fehlt uns ebenfalls in der Dokumentation, dass die für die Bewohner der Thermometersiedlung seit langem versprochenen Naherholungsflächen in dem Bereich gefunden werden müssten, für die von der Groth-Gruppe eine Wohnbebauung angedacht ist.

### **6. Verkehr und Erschließung**

Zum Themenbereich Verkehr und Erschließung (Doku, S. 10) war im Bürgerdialog sehr deutlich Kritik an einem die Stadtgrenze überschreitenden Ausbau der Osdorfer Str. geübt worden, wodurch erheblicher zusätzlicher Verkehr aus dem Güterverteilzentrum Großbeeren und nach Eröffnung des neuen Großflughafens auf diesem Wege nach Lichterfelde Süd hineingezogen würde. Dadurch werde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus einem Neubaugebiet noch weniger beherrschbar sein. Die vorgetragenen Argumente erscheinen uns so beachtlich, dass sie es verdienen, in die Dokumentation aufgenommen zu werden.

Die im Bürgerdialog zur Verschonung der Kleingärten angekündigte Verschwenkung einer verbreiterten Osdorfer Str. ist auf dem Plan auf S. 6 der Dokumentation noch nicht ersichtlich.

Ausgesprochen irritiert, dass nun doch eine Erschließung eines Neubaugebietes über die Lippstädter Str. angedacht sein soll (Doku, S. 11). Herr Bezirksstadtrat Schmidt hatte eine entsprechende Bemerkung seinerseits auf Nachfrage als Irrtum bezeichnet und großen Wert darauf gelegt, dass dieses auch so protokolliert werde.

### **7. Natur, Erholung, Freizeit**

Zur Zugänglichkeit zur ehemaligen Parks Range für in der Natur Erholung suchende sehen wir mit Interesse dem Abschluss der Prüfung des noch immer nicht erledigten Antrags der Grüne-Fraktion vom 7. Dez. 2010 (Drucksache 1723/III „Parks Range in Lichterfelde Süd öffnen“) entgegen. Das Bezirksamt hatte schon 2011 ein Betretungsrecht anerkannt, wie es nun das Berliner Naturschutzgesetz in seiner aktuellen Fassung in § 41 vorsieht. Eine Beschränkung dieses Betretungsrechts obliegt allein der Unteren Naturschutzbehörde, die zum Geschäftsbereich von Frau Stadträtin Markl-Vieto gehört. Ein im Bürgerdialog gegebener Hinweis auf den Landschaftspark Herzberge war offensichtlich als warnendes Beispiel für eine drohende Grünentwicklung in Lichterfelde Süd und nicht als positiv gemeinte Anregung gedacht wie es die Dokumentation auf S. 11 vorgeben will.

### **8. Information und Kommunikation**

Ausweislich S. 12 der Dokumentation „haben unter [www.lichterfelde-sued-im-dialog.de](http://www.lichterfelde-sued-im-dialog.de) alle Interessierten jederzeit die Möglichkeit, sich über den weiteren Entwicklungsprozess zu informieren und Fragen zur Entwicklung und Bebauung des Gebietes etc. in den blog zu stellen.“ Nach unseren Informationen ist Inhaber des genannten Domain und Betreiber des blog die Groth-Gruppe. Auf dem

blog, der allerdings bisher nur für wenige Tage im Netz auffindbar war, konnte eine Fassung der Dokumentation eingesehen werden, die dem layout der Dokumentation entspricht, wie sie der Werkstatt vorliegt, aber inhaltlich von dieser abweicht. Wie beurteilen der Moderator und das Bezirksamt diesen gesamten Sachverhalt?

## **II. Weiteres Vorgehen**

Engpassfaktor für das Ausmaß einer stadträumlichen Erweiterung von Lichterfelde Süd durch den Bau zusätzlicher Wohnungen und damit verbunden einer Zunahme der Verkehrsteilnehmer ist die Begrenztheit einer straßenseitig möglichen Verkehrsanbindung. Bei den Beratungen über „Wie geht es weiter mit Lichterfelde Süd“ sollte diese Problematik vorrangig betrachtet werden.

Weiterhin ist u. E. klärungsbedürftig, ob über die Empfehlung von FugmannJanetta hinaus, naturschutzfachlich und –rechtlich abgesichert, eine Wohnbebauung möglich ist, wie z. B. im letter of intent angedacht. Auf eine u. E. erforderliche Prüfung, ob die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU bei dem Planungsprozess in Lichterfelde Süd berücksichtigt wird, machen wir aufmerksam.

Den Betrieben auf dem Groth-Grundstück sollte das Bezirksamt endlich Planungssicherheit verschaffen, ob sie innerhalb einer Gewerbeinsel in Lichterfelde Süd eine Zukunft haben. Herr Groth hatte im Bürgerdialog ausdrücklich auf die entsprechende Zuständigkeit des Bezirksamtes verwiesen. Ein fortbestehendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen am Rande eines Stadtteils mit besonderem Entwicklungsbedarf sollte auch im Focus der politischen Entscheidungsträger sein. Ein Ausweis einer Gewerbeinsel als Mischgebiet wäre nicht ausreichend, weil dann die dort vorhandenen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes nicht mehr haltbar wären. Außerdem böte ein Mischgebiet einem Grundstückseigentümer viele Handhabe, vorhandenes Gewerbe durch lukrativeren Wohnungsbau zu verdrängen.

Vorab einer vertieften Neubauplanung sollte auch fundiert geprüft werden, ob und ggf. welche infrastrukturellen und sozialen Defizite im Umfeld eines geplanten neuen Stadtteils vorhanden sind. Deshalb empfehlen wir, ein Institut wie z. B. das Deutsche Institut für Urbanistik mit einem stadtsoziologischen Gutachten zu beauftragen.

Eine vertiefte Erörterung des von der Groth-Gruppe geplanten Bauvorhabens sollte solange zurückgestellt werden.

Gerhard Niebergall