

PROTOKOLL

Termin: **2. Workshop** **»Lichterfelde Süd – Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung«**

Datum: 06.07.2012
Zeit: 09.30 bis 13.30 Uhr

Ort: Hallesches Ufer 74-76,
10963 Berlin

Teilnehmer:

CA Immo	Henrik Thomsen Ingeborg Breithaupt Stefan Wagner	Leiter CA Immo Berlin CA Immo CA Immo
Bezirk Steglitz- Zehlendorf	Norbert Kopp Norbert Schmidt Christa Markl-Vieto Sabine Lappe Dr. Andreas Ruck	Bezirksbürgermeister Steglitz-Zehlendorf Bezirksstadtrat f. Soziales u. Stadtentwicklung Steglitz-Zehlendorf Bezirksstadträtin f. Jugend, Gesundheit, Umwelt u.. Tiefbau, Steglitz-Zehlendorf BA Steglitz-Zehlendorf Leiterin Stadtplanungsamt BA Steglitz-Zehlendorf Leiter Umweltamt
Senatsverwaltung Stadtentwicklung u. Umwelt	Silke Stockum Helene Gorzawski Bernd Machatzi Klemens Steiof Michael Gödde Kurt Nelius,	SenStadtUm I B 13 Ref. Stadtentw.planung SenStadtUm I E 102 Landschaftsplanung SenStadtUm I LB 2 Landesb. Naturschutz SenStadtUm Artenschutz SenStadtUm I E Landschaftsplanung SenStadtUm I A 1, StEP Wohnen
Abgeordnete BVV Steglitz- Zehlendorf	Uwe Köhne Bernd Steinhoff Volker Semler Dominic Stingl Michaela Häusler Arne Müller	Fraktion B90 / Grüne Fraktion B90 / Grüne Fraktion SPD Fraktion SPD Fraktion Piraten Fraktion Piraten
Experten	Martin Seebauer Frank Rudloff Dr. Patrick Kaurisch Carlo W. Becker	SWUP ALB, Akustik Labor Berlin omniCon BGMR Landschaftsarchitekten
Gäste	Klaus Groth Gerd Unger Dr. Matthias Krieger Christian Frauenstein Dr. Klaus Martin Groth	Groth Gruppe Groth Gruppe Groth Gruppe Groth Gruppe Gaßner, Groth, Siederer & Coll.
Koordination	Marc Steinmetz Christiane Axer	a:dks a:dks

Ablauf/Tagesordnung:

Begrüßung / Übersicht Termin

1. **Auswertung der Öffentlichkeitsveranstaltung**
 2. **Strategien zur Wohnversorgung Berlin - Standort Lichterfelde Süd –**
 3. **Markt- und Standortanalyse**
 4. **Bericht schalltechnische Untersuchung**
 5. **Randbedingungen Verkehr / Erschließung**
 6. **Bericht Altlasten / Baugrund**
 7. **Naturschutzfachlich-landschaftsplaner. Untersuchung, Bestandsanalyse**
 8. **Zusammenfassung aus Sicht der CA Immo**
- Ausblick / weiteres Vorgehen**

Das vorliegende Protokoll fasst den Ablauf und die wesentlichen Inhalte der Veranstaltung in verkürzter Form zusammen. Die genannten Anlagen und Präsentationen stehen auf der für das Workshopverfahren eingerichteten Internetplattform unter: <http://www.a-dks.de/lichterfelde/> zum Download bereit. Die Seite ist passwortgeschützt und die Nutzung den Teilnehmern des Workshopverfahrens vorbehalten. Die Zugangsdaten werden per e-Mail an die Workshopteilnehmer versendet.

Nach der Begrüßung aller Teilnehmer durch den Leiter der CA Immo Berlin, Henrik Thomsen und einer Übersicht über den Tagesablauf, beginnt der Workshop. Nach den Vorträgen der Teilnehmer soll jeweils eine Diskussion über die Inhalte erfolgen. Die Statements und Fragen aus dem Teilnehmerkreis sind im Protokoll zusammenfassend festgehalten.

Es folgt der erste Tagesordnungspunkt:

TOP 1 Auswertung der Öffentlichkeitsveranstaltung

9.35 Uhr

Dipl. - Ing. M.A. Martin Seebauer, SWUP

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Martin Seebauer stellt Vorbereitung, Ablauf und Inhalte der 1. Öffentlichkeitsveranstaltung dar, die am 19. April 2012, in der Mercator-Grundschule, Mercatorweg 8-10, 12207 Berlin stattgefunden hat. Hervorgehoben wird die zahlreiche Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger sowie die rege Beteiligung an der Diskussion im Plenum. Die an „Thementischen“ formulierten Fragen und Anregungen der Bürger zu den Themen, Natur/Erholung/Freizeit, Bebauung, Infrastruktur und Erschließung sowie sonstigen Themen werden kurz dargestellt.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Bezirksbürgermeister Norbert Kopp informiert über ein Treffen mit den Gewerbetreibenden auf dem Grundstück und regt an, einen Vertreter in das Workshopverfahren einzubinden. Dieser Vorschlag wird begrüßt und soll umgesetzt werden. *(Die Kontaktaufnahme erfolgt über das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und CA Immo)*

Auf Nachfrage zur Durchführung einer 2. Öffentlichkeitsveranstaltung noch im August 2012 wird dieser Termin in Frage gestellt. Sinnvoller erscheint zunächst die Sammlung neuer Erkenntnisse ohne Terminfestsetzung, um eine inhaltliche Grundlage für die nächste Öffentlichkeitsveranstaltung zu schaffen.

Die Auswertung der 1. Öffentlichkeitsveranstaltung soll den Bürgerinnen und Bürgern, die teilgenommen haben zugänglich gemacht werden. *(Die Versendung soll über das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf erfolgen)*

TOP 2 Strategien zur Wohnversorgung Berlin - Standort Lichterfelde Süd – 10.15 Uhr

Kurt Nelius, SenStadtUm I A 1

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Kurt Nelius gibt in seinem ca. 20-minütigen Vortrag einen Überblick über die Strategien zur Wohnversorgung, die als Grundlage zur Erstellung des neuen Stadtentwicklungsplans Wohnen (StEP Wohnen) dienen werden. Dabei werden die zugrunde liegenden Statistiken, Kennwerte und Trends gezeigt und die daraus abgeleiteten Schlüsse für den StEP Wohnen als rahmengebendes Instrument aus gesamtstädtischer Perspektive erläutert. Als übergeordnetes Ziel wird Berlin-weit die Schaffung von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr genannt. Bei zurzeit steigender Nachfrage werden die Wohnbauflächenpotenziale für Steglitz-Zehlendorf hierbei im Verhältnis zu anderen Bezirken als eher gering eingestuft. Als Fazit für den Standort „Lichterfelde Süd“ wird dieser als »unverzichtbarer Wohnstandort« bezeichnet, auf dem eine Realisierung von »maximal ca. 200 WE p.a.« im Zeitraum von 2016 – 2030 als möglich angesehen wird.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Bezirksbürgermeister Norbert Kopp bezweifelt die Möglichkeit der Realisierung von Wohneinheiten in der genannten Größenordnung und plädiert für eine maßvolle Entwicklung mit „...so viel Grün wie möglich...“.

Henrik Thomsen verweist auf das mit diesem Vortrag sichtbare Spannungsfeld in den Ansprüchen an das Gelände. Die im ersten Workshop gezeigten Naturpotenziale und die nun formulierten Ansprüche aus gesamtstädtischer Perspektive stehen sich gegenüber und sind bei der Lösungsfindung zu berücksichtigen.

In der weiteren Diskussion wird aus Sicht des Bezirks die Vorgehensweise des StEP Wohnen mit der Setzung von quantifizierten Wohnungsbauzielen für die einzelnen Bezirke kritisiert.

Die bestehende steigende Nachfrage im Bezirk wird aus dem Teilnehmerfeld bestätigt.

Auf die Frage nach der Verbindlichkeit des StEP Wohnen für den Bezirk, macht Herr Nelius den »Empfehlungscharakter«, den das Planwerk haben soll, deutlich.

In der Diskussion stehen sich die Kritik an der Absicht einer Bebauung des Areals im beschriebenen Maße und die Betonung der Notwendigkeit der baulichen Nutzung erschlossener Flächen im Stadtraum gegenüber.

Auch die Möglichkeit der Nutzung der Potenziale der Fläche als Ausgleichsfläche im gesamtstädtischen Kontext wird eingeworfen.

Der Einfluss der Flugruten des Flughafens BBI auf das Areal soll geprüft werden.

TOP 3 Markt- und Standortanalyse

11.05 Uhr

Henrik Thomsen, Leiter CA Immo Berlin

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Henrik Thomsen leitet in seinem Vortrag u.a. aus der Analyse der schwachen Marktsituation für Gewerbeimmobilien in der Peripherie sowie der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, die Prädestinierung des Areals für Wohnungsbau ab.

Er hebt die Stärken des Areals, wie die gute ÖPNV Anbindung, den Übergang in die freie Landschaft/Naherholungsgebiet, die schnelle Verbindung zum BBI, die vorhandene soziale Infrastruktur und die landschaftlichen Potenziale der Umgebung hervor. Als Schwächen werden die die Lärmimmissionen, die Trennwirkung der umgebenden Strukturen zu den gewachsenen Siedlungsbereichen, der Einfluss der Thermometersiedlung auf das Standortimage und die fehlenden kulturellen und gastronomischen Angebote gewertet.

Aufbauend auf dieser Gegenüberstellung werden unter anderem die Chancen hervorgehoben, das Potenzial für eine Quartiersentwicklung mit eigenständigem Charakter und Image: „Wohnen im Grünen“, „Gartenstadt“ zu nutzen und die Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers durch eine soziale Mischung zu ermöglichen.

In den Handlungsempfehlungen wird die Schaffung einer durchgrüneten Siedlungsstruktur mit einem starken, aus dem Quartier generierten eigenständigen Image betont. Durch die Ansprache unterschiedlicher Zielgruppen könnte eine Struktur mit Schwerpunkt auf Ein- und Zweifamilienhausbebauung, ergänzt durch Geschosswohnungsbau entstehen.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

- keine -

Es folgt eine 30-minütige Pause

11.15Uhr

TOP 4 Bericht schalltechnische Untersuchung

11.45 Uhr

Dipl.-Phys. Frank Rudloff, ALB

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Herr Rudloff leitet seinen Vortrag mit Erläuterungen zu den Grundlagen der Akustik ein. Es folgt die Darstellung der rechtlichen Grundlagen mit den schalltechnischen Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten für verschiedene Nutzungsarten. Die DIN 18005 gibt als Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, für Mischgebiete 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts an; für Allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts.

Im Anschluss folgt die Darstellung der topografischen Situation des Planungsgebietes unter Einbeziehung der Hauptlärmquellen der S- und Fernbahnstrecke im Westen und der Osdorfer Straße im Osten des Geländes.

Modellberechnungen zu den anfallenden Belastungen auf dem Areal (in 2 m Höhe und in 8 m Höhe) wurden sowohl mit als auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle entlang der Gleisanlagen und entlang der Osdorfer Straße) gemacht.

Im Falle einer Wohnbebauung empfiehlt der Gutachter aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wällen.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Auf Rückfrage nach dem notwendigen Abstand von Lärmschutzanlagen von der Bahnlinie wird der Mindestwert von 10,6 m genannt.

Die Befürchtung einer Schallreflexion entlang der Osdorfer Straße in die östlich liegenden Kleingärten ist unbegründet, da Lärmschutzwälle den Schall absorbieren.

TOP 5 Randbedingungen Verkehr / Erschließung

12.15 Uhr

Ingeborg Breithaupt, CA Immo

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Frau Breithaupt stellt in Ihrem Vortrag die verkehrliche Situation um das Gebiet dar. Die Osdorfer Straße, die Réaumurstraße und der Landweg bilden das umgebende Straßennetz, von dem aus das Gelände erschlossen werden kann. Die Osdorfer Straße wird im StEP Verkehr als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe III (örtlich Verbindung) eingestuft und obliegt der Planungshoheit der Senatsverwaltung. Diese hat bisher keine Ausbauabsichten erklärt.

CA Immo geht derzeit davon aus, dass im Fall einer baulichen Nutzung des Areals die Kapazität des vorhandenen Straßennetzes grundsätzlich ausreicht, wobei insbesondere die Kreuzungen zur Osdorfer Straße im weiteren Verfahren auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft werden müssen.

Die Erschließungsgunst des Areals durch den öffentlichen Nahverkehr, mit der S-Bahnstation und den Buslinien am nordwestlichen Gebietsrand, aber auch die tangierenden Strecken des Berliner Radwegenetzes entlang des Mauerweges, werden positiv gesehen. Wohnbebauung dort anzusiedeln, wo bereits ein gut ausgebautes Nahverkehrssystem besteht, wird als ein Gebot des nachhaltigen Städtebaus dargestellt.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Aus dem Teilnehmerfeld wird darauf hingewiesen, dass auch das umgebende Straßennetz und die Knotenpunkte Kapazitätsgrenzen haben, die im Vorfeld, abhängig von der Größe der Baumaßnahme, überprüft werden müssen.

Von Seiten der Senatsverwaltung wird angeregt, auch die angrenzenden Gemeinden in Brandenburg zu eventuellen Planungen für die Osdorfer Straße zu befragen.

TOP 6 Bericht Altlasten / Baugrund

12.25 Uhr

Dr.-Ing. Patrick Kaurisch, omniCon

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Herr Kaurisch erläutert, nach einem kurzen Einblick in die Historie des Gebiets, die bisher getätigten Untersuchungen zum Baugrund und die Erkenntnisse zum Thema Altlasten.

Nach bisherigen Erkenntnissen liegen keine Altlasten vor, die einen akuten Handlungsbedarf erfordern würden.

Im Zuge der Nutzung als Militärübungsgelände wurde das Gelände mit Bauschutt und sonstigen Abraummassen aufgeschüttet, wobei insbesondere im Süden die Auffüllung eine Mächtigkeit von 10 m erreicht. Die Böden der Auffüllungen sind größtenteils belastet und müssen im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend entsorgt werden.

Zum Thema Kampfmittel liegen keine weitergehenden Erkenntnisse vor. Es ist jedoch mit Blindgänger überall auf dem Gelände zu rechnen.

Im dritten Reich sollte auf dem Gelände ein großes Reichsbahnausbesserungswerk entstehen. Die Fundamentverdachtsflächen aus der Zeit liegen vor allem am westlichen Rand des Areals.

Als Fazit kann von der uneingeschränkten Nutzbarkeit des Geländes als Wohn- und Erholungsgebiet ausgegangen werden.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

- keine -

TOP 7 Naturschutzfachlich-landschaftspl. Untersuchung, Bestandsanalyse 12.45 Uhr

Dr.-Ing. Carlo W. Becker, bgmr

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

In seinem Fachbeitrag stellt Herr Becker (bgmr Landschaftsarchitekten) die bereits im ersten Workshopverfahren gezeigten Ergebnisse der »Bestandsanalyse der naturschutzfachlich-landschaftsplanerischen Untersuchung« des Areals vor. Hierbei werden die flächenbezogenen Themenfelder wie Biotopstruktur / gesetzlich geschützte Biotope und die Analyse der Avifauna getrennt dargestellt.

Die Biotop- und Flächenstruktur des Areals zeigt im Norden bebaute und gewerblich genutzte Bereiche mit dem Reiterhof und einem Birkenwäldchen. Im Süden sind in einem Wechsel von gehölzgeprägten Flächen und Offenlandbereichen unterschiedlich strukturierte Flächen zu finden.

Gesetzlich geschützte Biotope wie Birken-Vorwald, Trockenrasenflächen und artenreiche Weidflächen sind an sechs Stellen festzustellen und nehmen ca. 7,2 ha ein.

Die Untersuchung der Fauna auf dem Gelände zeigt eine hohe Artenvielfalt. Sowohl bei Vögeln, Amphibienarten und Reptilien, bei Heuschrecken und Fledermäusen wurden Arten der Roten Liste oder der Vorwarnliste nachgewiesen.

Dem nördlichen Bereich kommt keine besondere Bedeutung für Fauna und Flora zu. Die südlichen Bereiche weisen eine vielfältige Biotopausstattung und artenreiche Tierwelt auf. Die Qualitäten resultieren aus der Störungsarmut, der Flächengröße und der Unzerschnittenheit des Gebietes.

Die südlichen Flächen, insbesondere auch die an die CA Immo Fläche angrenzende Dreiecksfläche, sind für eine Verknüpfung mit den Brandenburger Umlandflächen besonders geeignet.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Von Seiten der Senatsverwaltung wird der einzigartige Charakter der »halboffenen Weidelandschaft« aus Naturschutzsicht betont. Derzeit werden ergänzende Erkenntnisse zum Thema Natur/Artenschutz zusammengestellt. Diese sollen in den Workshopprozess einfließen. (*Erstellung Bewertungskarte erfolgt durch das Büro des Landschaftsbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege*)

Seitens des Bezirks wird berichtet, dass ein Landschaftsplanungsbüro mit der Erstellung einer Studie zur Prüfung der Einstufung des Geländes als »Landschaftsschutzgebiet« beauftragt wurde. Die Ergebnisse werden im Oktober vorliegen und den Beteiligten zugänglich gemacht.

CA Immo bedauert die späte Information über diesen Schritt des Bezirksamtes, der erst im unmittelbaren Vorfeld des Workshoptermins erfolgte. Der gegenseitige Informationsaustausch innerhalb des Workshopverfahrens sollte wie bisher offenen und direkt geführt werden, um »Parallelprozesse« zu vermeiden.

TOP 8 Zusammenfassung aus Sicht der CA Immo

Ingeborg Breithaupt, CA Immo

(die gesamte Präsentation ist auf der Internetplattform eingestellt und hier zusammenfassend wiedergegeben)

Frau Breithaupt stellt die Erkenntnisse der CA Immo dar, die im Vorfeld des Termins aus den Präsentationen der Fachbeiträge gezogen wurden. Unter Einbeziehung der Expertenmeinung bilden die Rahmenbedingungen in den Bereichen Verkehr, Schallschutz, Altlasten und Baugrund keine Restriktionen für eine bauliche Nutzung des Geländes. Die Kapazität der Umgebungsstraßen reicht voraussichtlich aus, Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, die Entsorgung verunreinigter Böden kann im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen und eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrunds scheint gegeben.

Aufbauend auf den Informationen zum Natur- und Artenschutz stellt CA Immo eine Karte vor, die das Areal in »zur Bebauung vorgesehene Flächen« im Norden, Westen und Osten (ca. 34 ha, rot), »von Bebauung freizuhaltende Flächen« im Süden und um das »Wäldchen« (ca. 38 ha, grün) und eine zentrale Fläche für »Bebauung in Abstimmung mit dem Natur- und Artenschutz« (ca. 30 ha, gelb) unterteilt. Die Karte ist nicht parzellenscharf. Sie wird von CA Immo als erster prinzipieller Zonierungsvorschlag und Grundlage für die weitere Diskussion eingebracht.

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Die Karte wird inhaltlich kontrovers diskutiert.

Der Bezirk legt Wert auf die klare Ausweisung der Karte als Vorschlag der Ca Immo und nicht als Ergebnis des bisherigen Verfahrens.

Seitens des Natur- und Artenschutzes wird die hohe Wertigkeit der zentralen (gelben) Fläche betont. Auch die uneingeschränkte Bebaubarkeit der roten Fläche wird hinterfragt.

Die Ergebnisse der Studie zum Thema »Landschaftsschutzgebiet« sollten bei der weiteren Beurteilung einbezogen werden.

Ca Immo betont, dass der Grad der Bebaubarkeit der zentralen Fläche prozessabhängig zu sehen ist. In den kommenden Monaten soll jede einzelne Fläche genau untersucht und auf ihren Schutzstatus bzw. ihre Bebaubarkeit hin bewertet werden.

Diese Haltung wird von Bezirksstadtrat Norbert Schmidt begrüßt, der für die Fortführung des Diskussionsprozesses auf dieser Basis plädiert.

Ausblick / weiteres Vorgehen

Henrik Thomsen, CA Immo

Henrik Thomsen stellt das angestrebte weitere Vorgehen aus Sicht der CA Immo dar. Zunächst sollen Entwicklungsszenarien erarbeitet werden, die in Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung konkretisiert werden. Die erzielten Ergebnisse sollen dann im Stadtplanungsausschuss vorgestellt werden.

angestrebter künftiger Prozess:

Erarbeitung von Entwicklungsszenarien

Abstimmungsgespräche mit der Verwaltung

Vorstellung der Ergebnisse im

Stadtplanungsausschuss	IV. Quartal	2012
Information der Öffentlichkeit 2	<i>IV. Quartal</i>	2012
3. Workshop (bei Bedarf)		
städtebaulicher Wettbewerb		2013
Information der Öffentlichkeit		2013
Masterplan		2013 – 2014
FNP Änderungsverfahren		2013 – 2014
1. Teilbebauungsplan		2014 – 2015

Statements und Fragen aus dem Teilnehmerfeld:

Aus dem Teilnehmerfeld wird daraufhin angeregt, den nächsten Workshop in einer anderen Form zu organisieren. Dabei sollen mit dem gesamte Teilnehmerkreis „runde Tische“ gebildet werden, an denen Szenarien und skizzenhafte Pläne erarbeitet und diskutiert werden können.

Alternativ könnten auch in kleineren Arbeitsgruppen (CA Immo und Verwaltung) Zwischenergebnisse erarbeitet werden, die dann in einem weiteren Workshoptermin vorgestellt werden. Diesem Vorschlag stimmte Bezirksbürgermeister Kopp zu.

Es wird weiterhin angeregt, sich auf dem 3. Workshoptermin auch mit einem Abgleich der Bereichsentwicklungsplanung zu beschäftigen und die Versorgungslage in der Umgebung zu eruieren.

Für künftige Termine wird der Einsatz eines externen Moderators angeregt.

Nach einem Dank an die Teilnehmer für die engagierte und konstruktive Mitarbeit endet die Veranstaltung gegen 13.30 Uhr.

Protokoll: Marc Steinmetz, Christiane Axer, a:dks mainz berlin