

Planungs-Voraussetzungen für Lichterfelde-Süd

Was muß unbedingt erledigt werden, bevor man einen städtebaulichen Wettbewerb ausschreiben kann oder verantwortungsvoll ein Bebauungsplan-Verfahren starten kann? [01]



LICHTERFELDE-SÜD – Ab 3.10.2013 (pls/khd-research.net). Die seit Anfang August durchgeführte Umfrage hat etliche Anregungen und wichtige Hinweise erbracht. Diese wurden nun redaktionell — ergänzt um Erkenntnisse aus dem Quellen-Studium — aufbereitet und hier in Form einer Check-Liste publiziert. Der Dank geht an alle die, die mitgewirkt haben.

Angesichts der Komplexität sowie des großen öffentlichen Interesses an dem seit den 1980er-Jahren laufenden Planungsprozess für Lichterfelde-Süd müssen sämtliche in diesem Zusammenhang angefertigten und noch anzufertigenden Studien, Untersuchungen oder Gutachten — egal, wer sie bezahlt hat — im Internet für alle zugänglich veröffentlicht werden.

1. Ist die Groth-Gruppe (bzw. eine Tochter-Gesellschaft davon) überhaupt der/die rechtmäßige Eigentümer/in des 100-Hektar-Grundstücks in Lichterfelde-Süd?

Das muß unbedingt zweifelsfrei geklärt werden. Es ist sicher, daß das Grundstück bis in die 1930er-Jahre der jüdischen Kaufmannsfamilie Sabersky gehörte. Es mußte dann wg. der Speerschen Germania-Planungen an die Deutsche Reichsbahn verkauft werden. Unklar ist, ob der Verkauf zu einem angemessenen Preis erfolgte. Es darf aber vermutet werden, daß die Nazis voll die erlassenen Judengesetze anwandten und für das Grundstück kaum etwas zahlten — vielleicht sogar total enteigneten. In diesem Fall würde den Erben bzw. der Jewish Claim Conference (JCC) eine Rückübertragung des

Eigentums, zumindest aber eine Entschädigung zustehen.

Bei der JCC in New York ist das Grundstück in Lichterfelde-Süd nicht im Verzeichnis der geklärten Restitutionsfälle enthalten. Da es sein könnte, daß der Bund irgendwann einmal eine pauschale Entschädigung zahlte, wurde beim zuständigen Bundesfinanzministerium um Auskunft gebeten. Leider blieb die E-Mail unbeantwortet. Vermutlich reagieren Schäuble & Co nur, wenn DER SPIEGEL anfragt, was ja noch passieren kann.

2. Solide soziologische Untersuchung der Folgen und Ermittlung der Erfordernisse einer Süderweiterung der Thermometer-Siedlung unter Berücksichtigung der Vorstellungen der Groth-Gruppe.

Die Planungen der Groth-Gruppe sehen den Bau eines neuen Wohnquartiers mit Luxus-Wohnungen (kaum Mietwohnungen) direkt neben einem „sozialen Brennpunkt“ (Thermometer-Siedlung) vor. Damit sind ganz schwere Konflikte vorprogrammiert. Es ist deshalb unabdingbar, daß neutrale Stadtsoziologen ganz konkrete Vorschläge unterbreiten, wie und wodurch dem im Sozialraum Lichterfelde-Süd begegnet werden kann. Bereits beim Bürgerdialog im April 2012 wurde eine solche soziologische Begutachtung (durchs DIFU Berlin [02]) angeregt [03], aber das Bezirksamt — in seiner unermeßlichen Weisheit — griff das bislang nicht auf.

3. Eine Studie zur künftigen Verkehrssituation, die darauf abzielt, wieviel Wohnungen bzw. wieviel Bewohner mit Autos zusätzlich in Lichterfelde-Süd toleriert werden können.

Senat und Investor Groth weisen ständig auf die vorzügliche Anbindung von Lichterfelde-Süd ans S-Bahnnetz hin, die übrigens auch erst von den Bürgern (gegen Senats-Unsinns-Planungen!) erkämpft werden mußte [04]. Damit wollen sie im Verbund mit dem nachplappernden Bezirk [05] suggerieren, daß die künftigen Bewohner von Lichterfelde-Süd gar kein Auto mehr brauchen — es also gar kein Verkehrsproblem an der Osdorfer Straße geben würde. Das ist schlichtweg naiv oder volksverdummend!

Es ist doch vollkommen klar, diejenigen, die sich einmal in Lichterfelde-Süd von der Groth-Gruppe ein Eigenheim (ab 1/2 Mio. Euro) oder eine teure Eigentumswohnung (vermutlich ab 3.000 Euro/qm) kaufen können, sind keine Armen. Diese Familien haben längst 1 oder 2 Autos, und sie werden diese kaum verkaufen, nur um mit der Chaos-S-Bahn in die Stadt zu fahren.

4. Die Bebaubarkeit des 100-Hektar-Grundstücks muß neutral in einem vorgezogenen Landschaftsplan-Verfahren nach dem Berliner NatSchG überprüft werden.

Die im Frühjahr 2013 in einem nicht-öffentlichen Verfahren („Kungelrunde im Bezirksamt“ [06]) vorab auf Drängen des Investors — vor allen gesetzlichen Verfahren — festgelegte Bebaubarkeitsgrenze [07] auf dem Grundstück der Groth-Gruppe in Lichterfelde-Süd ist unrechtmäßig und fehlerhaft zustande gekommen. Wird diese Bebaubarkeits-Festlegung unverändert ins Bebauungsplan-Verfahren übernommen, dann wird der B-Plan im gerichtlichen Normenkontroll-Verfahren scheitern — und es gibt auf absehbare Zeit kein Baurecht in Lichterfelde-Süd.

Insbesondere muß im Rahmen dieser Bebaubarkeits-Überprüfung die unter Punkt 15 geforderte „artenschutzrechtliche Prüfung“ erfolgen, um die Vernichtung von nach der FFH-Richtlinie der EU „streng zu schützenden“ Anhang-IV-Arten zu verhindern. Die vorab vereinbarte Baugrenze [07] gewährleistet das nicht.

5. Überprüfung des „StEP Wohnen“ [08] des Senats: Ist der Bau von bis zu 3.000 Wohnungen in Lichterfelde-Süd überhaupt gerechtfertigt?

Auf der Basis der genannten — noch von neutrale Seite anzufertigenden — Studien zum Sozialraum, der Verkehrsentwicklung sowie der Bebaubarkeit (aufgrund der vorhandenen Natur-Gegebenheiten) muß der StEP-Entwurf durch den Senat korrigiert werden. Dieser interne Hilfsplan für die Weiterentwicklung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP) wurde bislang nur am Schreibtisch entwickelt, ohne nach ‚links oder rechts‘ zu schauen. Man wollte möglichst schnell ein hohes Wohnungsbau-Potential auf dem Papier nachweisen.

6. Wieviele Mietwohnungen müssen auf dem Areal im Sozialen Wohnungsbau durch wen kostengünstig gebaut werden?

Die bisher bekanntgewordenen Planungen der Groth-Gruppe sehen keine Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau vor. Das ist nicht hinnehmbar, denn in Berlin fehlen 500.000 Sozial-Wohnungen [09].

7. Der Wunsch der BVV (Beschluß Nr. 192/IV [10] vom 17.10.2012), ein gesetzliches Landschaftsplan-Verfahren für Lichterfelde-Süd durchzuführen, muß endlich realisiert werden.

Bereits die bislang bekannten Planungen wie das Groth-Konzept [11] oder der Bezirksamts-Masterplan [12] zeigen, daß es unmöglich sein wird, sämtliche Belange der Natur (und das sind Belange des Gemeinwohls!) nur in einem Bebauungsplan-Verfahren sachgerecht zu behandeln. Im Landschaftsplan-Verfahren (man könnte den XII-L2 reaktivieren) wäre dann auch die endgültige Bebaubarkeit des Areals zu ermitteln.

8. Welche Erkenntnisse müssen/können aus der Entwicklung des „Landschaftsparks Herzberge“ [13] in Berlin-Lichtenberg für die Einrichtung eines Landschaftsparks in Lichterfelde-Süd gewonnen werden?

Im (abgekupferten) „Masterplan“ [12] des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf kommt dieser Landschaftspark nicht vor, obwohl man in vieler Hinsicht aus der im Bezirk Lichtenberg seit 2004 erfolgten Entwicklung lernen kann.

9. Sachliche und politische Klärung, in welcher Größe ein Gewerbegebiet (GE) in Lichterfelde-Süd notwendig ist.

Sämtliche seit den 1970er-Jahren erfolgten staatlichen Planungen sahen für Lichterfelde-Süd immer auch ein Gewerbegebiet (GE) vor — aus sehr gutem Grund. Bis zum Fall der Mauer 1989 stand dabei die Versorgung West-Berlins mit Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Betrieben im Vordergrund, aber immer auch verbunden mit der Idee der Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen für Anwohner in den (damaligen) Sozial-Wohnungen der Thermometer- und Woltmann-Siedlung.

10. Sachliche und politische Klärung, ob vor Ort ein handwerkliches Ausbildungszentrum für benachteiligte Jugendliche (aus der Thermometer-Siedlung) entstehen soll.

Bereits in den frühen Tagen der Mietergruppe (um 1975) wurde auch die Idee diskutiert, in S-Bahn-Nähe auf dem Gelände südlich der Thermometer-Siedlung eine Lehrlings-Ausbildungsstätte für Handwerks-Berufe einzurichten. Als Träger wurde an die Deutsche Bundesbahn gedacht, die den Vorschlag goutierte, aber noch abwarten wollte, bis die Bebauungsplanung durch den Bezirk Steglitz steht. Wir wissen heute (2013), daß der Bezirk in über 35 Jahren (sic!) keine solide Basis für gewerbliche Ansiedlungen in Lichterfelde-Süd hinbekam.

11. Genaue Kartierung sämtlicher Gehölze in den Bereichen, in denen später gebaut werden soll.

Wenn man sich wirklich dem Erhalt der auf dem Areal in vielen Jahren gewachsenen Natur verpflichtet fühlt, dann ist diese Kartierung eine Selbstverständlichkeit, damit die Architekten-Teams dieses bei ihren Entwürfen berücksichtigen können.

12. Klärung wie und wo genau der Stangenpfehlgraben auf dem Gelände südlich der Thermometer-Siedlung wieder freigelegt werden kann.

Die Teltower Hochfläche ist auch gekennzeichnet durch ihre Pfuhe und Gräben. Auch das sollten die Architekten-Büros erfahren, denn auf dem Areal ist neben einigen Pfuhen auch die Quelle des Stangenpfehlgrabens anzutreffen. Um einen attraktiven öffentlichen Park zu gestalten, wäre die Freilegung dieses derzeit weitgehend verrohrten Fließgewässers anzustreben. An anderer Stelle [14] wurde bereits früher darüber berichtet. Im Groth-Konzept vom August 2013 [11] ist das nicht berücksichtigt, was auf Ignoranz oder Nichtwissen schließen läßt.

13. Installieren einer ehrlichen und fairen Bürgerbeteiligung, die wirklich von Partizipation ausgeht.

In Lichterfelde-Süd geht es jetzt immerhin um ein mehrere Milliarden schweres Projekt, was vielen immer noch nicht so ganz klar ist. Und es sollte im 21. Jahrhundert — im Zeitalter einer Informationsgesellschaft (mit Internet) — selbstverständlich sein, daß Bürger eine übers Baugesetzbuch hinausgehende Mitwirkungsmöglichkeit bei solchen Großprojekten haben. Insofern ist das, was das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und die Investoren CA-Immo und Groth-Gruppe bislang seit 2010 an Bürger-Partizipation boten, eine einzige Katastrophe! Wir leben nicht mehr im Feudal-Zeitalter!

NACHTRÄGE AB 15.10.2013:

14. Abklärung der Auswirkung der geplanten Bebauung in Lichterfelde-Süd auf das Stadtklima in der Innenstadt im Rahmen einer klimatische und hydrologische Untersuchung des derzeit noch unversiegelten 100-Hektar-Areals.

Berlins Innenstadt wird auch über die Trasse der Anhalter Bahn mit Frischluft aus dem südlichen Umland versorgt. Im aufkommenden globalen Klimawandel [16] wird das noch eine größere Bedeutung erlangen. Das große (feuchte) Areal in Lichterfelde-Süd, das am Beginn dieser bodennahen Luftschneise liegt, soll aber nun viel zu stark bebaut, d. h. enorm versiegelt werden. Das hat natürlich negative Folgen, die vorab sorgfältig geklärt werden müssen.

Internet-Links: PLS = [http://pruefstein-lichterfelde-sued.de/...](http://pruefstein-lichterfelde-sued.de/)
* = Kann sich ändern.

- [01] [PLS/Ex/PLS_Bauleitplanung_03.html#PV](#) (Stand: 88. Ed.)
- [02] [PLS/Lichterfelde_References.html#Ref_36](#)
- [03] [PLS/Themen/CA_IMMO_Planungen_02.html#Bau_12](#)
- [04] http://www.khd-research.net/ThS/Thermometer-Siedlung_02.html#S-Bahn_1
- [05] [PLS/Ex/PLS_Bauleitplanung_03.html#Leitbild_1](#)
- [06] [PLS/Aus_Medien/AM_15.html#BAbl_1a](#)
- [07] [PLS/Themen/GROTH-GRUPPE_Planungen_02.html#P-PLAN_18](#)
- [08] [PLS/Ex/PLS_Dies-Das_04.html#StEP_1](#)
- [09] [PLS/Aus_Medien/AM_20.html#TASP_1](#)
- [10] [PLS/Docs/BVV-0227-IV-5__L-Plan_LiS.pdf](#)
- [11] [PLS/Themen/GROTH-GRUPPE_Planungen_02.html#Plan_5](#)
- [12] [PLS/Ex/PLS_Bauleitplanung_03.html#Leitbild](#)
- [13] [PLS/Lichterfelde_References.html#Ref_176](#)
- [14] [PLS/Themen/HABERENT-VIVICO_Planungen.html#FPB_1](#)
- [15] [PLS/Ex/PLS_Bauleitplanung_03.html#PV_NT](#)
- [16] <http://www.khd-research.net/Sci/Klimawandel.html>
- [17] [http://de.wikipedia.org/wiki/Richtlinie_92/43/EWG_\(Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Richtlinie_92/43/EWG_(Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie))
- [18] [PLS/Themen/GROTH-GRUPPE_Planungen_02.html#Plan_1](#)
- [19] <http://www.ffh-gebiete.de/natura2000/ffh-anhang-iv/>
- [20] xxx
- [21] xxx
- [22] xxx
- [23] xxx
- [24] xxx
- [25] xxx

15. Durchführung einer staatlichen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsgebiets.

Diese Prüfung als Folge der FFH-Richtlinie der EU zum Artenschutz [17] hätte noch vor der Ad-hoc-Festlegung der Bebaubarkeit im „Letter of Intent“ [18] erfolgen müssen, z. B. im Rahmen des von der BVV gewünschten Landschaftsplan-Verfahrens. Die Vorab-Festlegung auf 39 Hektar Bebaubarkeit erfolgte *nur* aus wirtschaftlichen und politischen Gründen, was zur Nichtigkeit des späteren Bebauungsplans im Normenkontroll-Verfahren führen dürfte. Allen Beteiligten ist seit Jahren bekannt, daß im Planungsgebiet nach Anhang IV [19] der FFH-Richtlinie „streng zu schützende“ Arten anzutreffen sind. Solche Arten dürfen bei Bauvorhaben „nicht beeinträchtigt oder zerstört“ werden.

Angesichts der Größe (110 ha) und Unzerschnittenheit des Planungsgebiets sowie der dort anzutreffenden sehr hohen Artenvielfalt kann es außerdem sachlich geboten sein, eine staatliche „Verträglichkeitsprüfung“ nach § 34 BNatSchG durchzuführen (nicht verwechseln mit einer UVP des Baurechts!).

(Sicher wird noch mmer etwas fehlen. Ergänzungen werden zunächst unter [15] mitgeteilt. — khd).