

Preisträger 2012 – Kategorie
„Umweltengagement“

**BERLINER
UMWELTPREIS
DES BUND**



<http://www.aktionsbuendnis-lichterfelde-sued.de>

Groth-Gruppe drängt auf Baurecht in Lichterfelde-Süd – Bezirksmehrheit aus CDU und GRÜNEN verweigert Unterrichtung der Anwohnerschaft

Die Groth-Gruppe will seit längerem in Lichterfelde-Süd einen neuen Stadtteil („Hybrid-City“) errichten. Aktuell sind etwa 2.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 500 Reihenhäuser und Doppelhaushälften vorgesehen. Aufgrund absehbar steigender Zinsen für Baukredite an Bauherren und Immobilienerwerber drängt die Groth-Gruppe auf Baurecht. Nach der Berliner Morgenpost stellte die auch für Stadtplanung zuständige **Steglitz-Zehlendorfer Bezirksbürgermeisterin Richter-Kotowski (CDU)** in Aussicht, dass noch erste **bis Ende 2017 Bauanträge** gestellt werden können.

Viele Wirkungen des Vorhabens der Groth-Gruppe sind noch ungeklärt, manche Details zumindest fragwürdig. In der **frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan 6 – 30 Lichterfelde-Süd** in den Sommerferien 2016 hatten viele Anwohner Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die Chefin des bezirklichen Stadtplanungsamtes, Frau Lappe, verweigert bisher konkrete Auskünfte über die Verwendung der Anwohnereingaben, weil sie gesetzlich nicht dazu verpflichtet sei.

Die FDP, unterstützt von SPD, LINKEN und AFD, beantragte deshalb in der Bezirksverordnetenversammlung, das Vorhaben in einer öffentlichen Versammlung in Lichterfelde-Süd vorzustellen. Die Zählgemeinschaft aus CDU und GRÜNEN lehnte dies mit ihrer Mehrheit in der BVV ab. Insbesondere die Haltung der GRÜNEN, die sich im Koalitionsvertrag auf Landesebene für mehr Bürgerbeteiligung aussprechen, ist enttäuschend.

Der Bebauungsplan 6 – 30 Lichterfelde-Süd soll nun Dienstag, 13. Juni 2017, Beginn: 17.30 Uhr, im Ausschuss für Stadtplanung und Wirtschaft der BVV im Rathaus Zehlendorf in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt werden.

Informationsbedarf bzw. Kritik gibt es u. a. an den folgenden Details des bekannten Bebauungsplanentwurfs:

- **Soziale und Infrastruktur-Defizite in der benachbarten Thermometersiedlung werden nicht beachtet:** Die Thermometersiedlung gilt als sozialer Brennpunkt. Öffentliche Naherholungsflächen fehlen hier vollständig. Die privaten Abstandsflächen insbesondere zwischen den Häusern der **Deutsche Wohnen** erscheinen häufig wenig gepflegt. Die sozialen Einrichtungen im Stadtteil in privater Trägerschaft sind unterfinanziert. Ein von den in der BVV vertretenen Parteien 2013 eingerichteter sogenannter „Politladen“ wurde 2015 von Kindern überfallen, ausgeraubt und dann aufgegeben. Ein Beschluss des Abgeordnetenhauses „Landschaftsschutz und Wohnungsbau in Lichterfelde-Süd konfliktfrei miteinander verbinden“ vom 20. Februar 2014 (Drucksache 17/1442) ... „Bei der Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen soll neben dem primären Bedarf auch dem der sozialräumlichen Umgebung Rechnung getragen werden.“ ... wird nicht umgesetzt.

- **Betriebe und um die 200 Arbeitsplätze von Handwerkern und regionalen Dienstleistern fallen weg.** Ein Konzept der Gewerbetreibenden, auf einer Teilfläche im Planungsgebiet zusammen zu rücken, wurde nicht beachtet.
- **Die Anzahl der im geförderten Wohnungsbau geplanten Wohnungen bleibt weit hinter dem Bedarf zurück:** Eine vorgesehene Quote von 25 % der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern bleibt selbst hinter dem Zielwert des Koalitionsvertrages von Rot/Rot/Grün von mindestens einem Drittel der Wohnfläche geförderter Wohnungen zurück.
- **Eine ausreichende Verkehrsanbindung des neuen Stadtteils ist kaum möglich:** Der geplante neue Stadtteil liegt eingeklemmt zwischen Thermometersiedlung, Anhalter Bahn und Stadtgrenze und ist für den Kfz-Verkehr nur über die gegenwärtig schon überlastete Osdorfer Str. an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Nachfolgende Verkehrsknotenpunkte wie Ostpreußendamm/Wismarer Str., Ostpreußendamm/Giesensdorfer Str. und Ostpreußendamm/Morgensternstr. sind gegenwärtig ebenfalls überlastet. Anwohner von Lichterfelder Ring, Schütte-Lanz-Str., Heinersdorfer Str., Oberhofer Weg und Lorenz-Mariannenstr. befürchten massiven Ausweichverkehr durch ihre Wohnstraßen. Das Bezirksamt klammert sich unter der Meinungsführerschaft der **GRÜNEN** an die **Idee von autoarmem Wohnen in Lichterfelde-Süd.**

Weil für autoarme neue Anwohner für jedes Reihenhaus nur ein und nur für jede zweite Geschosswohnung ein Parkplatz vorgesehen ist, wird Parksuchverkehr in benachbarte Wohngebiete nicht ausbleiben. Die CDU verspricht deshalb den Anwohnern westlich der Bahnanlagen im Westfalen Ring, Holtheimer Weg, Ahlener Weg eine **Anwohnerparkzone.**

Die **S-Bahn** kann für die S 25 wegen mehrerer eingleisiger Strecken und der hier eingesetzten altersschwachen Fahrzeuge nicht einen nachhaltigen 10-Minuten-Takt sicherstellen.

- **Lärmbelastung angrenzender Wohngebiet ist ungeklärt:** Die Wohngebäude entlang der Anhalter Bahn sollen relativ dicht an das erste Gleis heranrücken und mit Lärmschutzwänden für die dahinter liegende Bebauung verbunden werden. Die zur Bahn hin liegenden Wohnräume erhalten nicht zu öffnende Fenster und werden dauerbelüftet, alle Außenanlagen wie Balkone werden vollverglast. Die Bahnanlagen passieren werktäglich bis zu 400 Zugbewegungen (Fern-, Regional- und S-Bahn sowie Güterzüge. Die geplante hochgeschossige geschlossene Gebäudekulisse des neuen Stadtteils, befürchten Anwohner, wird zu Reflexionslärm führen. Weil die vorhandene Réaumurstr. als Erschließungsstraße für den neuen Stadtteil vorgesehen ist, befürchten auch die Anwohner in der Thermometersiedlung von Reflexionslärm betroffen zu sein.
- **Ein geplante skandalöser Grundschulstandort:** Hinter der ersten Häuserzeile des neuen Stadtteils soll ruhiges Wohnen möglich sein. Eine im neuen Stadtteil erforderliche Grundschule lehnt die Groth-Gruppe deshalb in zentraler ruhiger Wohnlage ab. Nach dem Grundsatz „Lärm zu Lärm2 (so ein Planer aus dem Bezirksamt) soll die Schule nun unmittelbar neben der Anhalter Bahn auf einem Grundstück errichtet werden, das von der Groth-Gruppe wegen der gegebenen Lärmbelastung nur mit erheblichen Preisabschlägen für Wohnungsbauzwecke zu vermarkten wäre. Die GRÜNEN, die bei dieser Standortwahl zunächst riefen: „Mit uns nicht“, sind inzwischen verstummt.
- **Die Klimawirkungen des neuen Stadtteils auf benachbarte Wohngebiete sind ungeklärt:** Es gehört inzwischen zum Allgemeinwissen, dass der laufende Klimawandel auch in Berlin zu steigenden Durchschnittstemperaturen, der Wahrscheinlichkeit wiederkehrender Hitzewellen mit einer zunehmenden Zahl sogenannter Tropennächte (mit über 20 Grad Celsius) führen wird. Es gibt gesicherte Erkenntnisse, dass solche Ereignisse in der Tendenz mit einer zunehmenden vorzeitigen Sterbehäufigkeit Kreislauf labiler Menschen verbunden sein wird. Zumindest für Wohnlagen am Stadtrand ist es deshalb wichtig, dass sie nicht von Luftaustauschzonen zu Kaltluftentstehungs-

gebieten am Stadtrand abgeschnitten werden. Durch die im neuen Stadtteil vorgesehene dichte Bebauung werden aber bestehende Luftaustauschzonen abgeschnitten.

- **Ein Konzept für den Natur- und Artenschutz gibt es (noch) nicht:** Von dem ca. 96 Hektar großen Grundstück der Groth-Gruppe in Lichterfelde-Süd sind nach dem Flächennutzungsplan und dem Entwurf des Bebauungsplans zunächst ca. 40 Hektar als Baugebiet vorgesehen. Auf dem gesamten Grundstück wurden etwa 50 Lebensarten aus der „Roten Liste“ gefährdeter Arten gefunden. 52 Brutvogelarten wurden nachgewiesen. Mehrere Arten wie die Zauneidechse und der Große Abendsegler, die nach europäischem Recht weder gestört noch gefangen oder getötet werden dürfen, sind hier ansässig. Ein eigentlich vor Baubeginn als tragfähig nachgewiesenes Konzept zum Ausgleich von Eingriffen im Baugebiet in Biotop bedrohter Lebensarten ist nicht bekannt. Nicht zum Vorteil von Natur und Artenvielfalt konkurrieren bei der Groth-Gruppe die **BUNDstiftung** (Stiftung des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschlands e. V.) und die **Grün Berlin GmbH** um die Hoheit über den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Teil der Lichterfelder Weidelandschaft. Die Groth-Gruppe hat sich wohl für die Grün Berlin GmbH vorentschieden und hofft auf **IGA**-Abglanz für ihr Marketingkonzept. Möglicher Weise werden wir dann in Lichterfelde-Süd keine Zauneidechse mehr finden aber vielleicht eine Hochseilbahn.
- **Erinnerungskultur:** Auf dem Groth-Grundstück übten die Alliierten Schutzmächte von West-Berlin vierzig Jahre den Häuserkampf. Zuvor sollten dort im Rahmen von „Welthauptstadt Germania“ eine „Reichslokomotivenschmiede“ und ein Eisenbahnversuchszentrum entstehen. Entlang südlich des Landweges bis zur Osdorfer Str. bestand ein großes Kriegsgefangenenlager. Einzelne Gebäude und möglicher Weise auch Reste des Lagerzauns sind immer noch vorhanden. An der heute nicht mehr vorhandenen Landstraße (Süd) wohnten die Saberskis und Sonnenthals, denen ehemals große Teile des Grundstücks gehörten, bevor sie 1938 enteignet wurden und im letzten Augenblick in die USA entkommen konnten. Bei ihrem Schadensersatzanspruch ließen sich die verarmten Saberskis und Sonnenthals nach 1950 auf einen für sie ungünstigen Vergleich ein, weil die bei der Senatsverwaltung für Finanzen ressortierende Reichsbahn-Vermögensverwaltung widrigenfalls angekündigt hatte, den Rechtsweg bis zur letzten Instanz auszuschöpfen.
- **Schattenwelten:** Die Groth-Gruppe erwarb ihr Grundstück in Lichterfelde-Süd über die **CA Immo** für ca. 7 Euro/m². Nach Baurecht kann sie für das Baugebiet eine Wertsteigerung auf etwa 300 Euro/m² realisieren. Nach dem Modell der „kooperativen Baulandentwicklung“ kann die Groth-Gruppe diesem Wertzuwachs Kosten für die Herstellung von Straßen, Wegen, Grünanlagen und Spielplätzen gegenrechnen, die sie bei einer öffentlichen Erschließung über einen Erschließungsbeitrag mitzufinanzieren hätte. Die Groths sind seit langem als honorige Parteispender bekannt und gelten als Meister der Landschaftspflege (Der Baulöwe, die Stadt und der Filz). Auch die Kirchen dürfen als wichtige Meinungsbildner auf ihre Mildtätigkeit hoffen. In der Großsiedlung Potsdam-Kirchsteigfeld baute er gleich für die Evangelische und die Katholische Kirche ein gemeinsames Gemeindehaus. Deshalb verwundert es nicht, dass die Evangelische Kirchgemeinde Petrus-Giesensdorf für den notwendigen Neubau ihres Gemeindehauses in der Celsiusstr. In ihrer finanziellen Notlage eine ordentliche Finanzspritze seitens der Groth-Gruppe hofft und im Rahmen ihrer „Ausgewogenheitsstrategie“ einer als zu radikal angesehenen Bürgerinitiativeden Zutritt zu ihren Räumen verwehrt.