

Stellungnahme zur FNP-Änderung 11/95 Lichterfelde Süd

Wir sehen durchaus Vorteile in der geplanten FNP-Änderung gegenüber dem jetzt noch gültigen FNP, sehen jedoch noch deutlichen Änderungsbedarf.

Positiv ist die Verlagerung des Baugebietes aus der Mitte an den Rand des Planungsgebietes um so die wertvolle Weidelandschaft wenigstens in Kernpunkten erhalten zu können. Bei der gesamten Planung kommt uns immer noch die Tatsache zu kurz, dass sich hier ein „Hot-Spot der Biodiversität in Berlin“ entwickelt hat (Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege vom 15.09.2014). Im städtebaulichen Workshop ist dies zwar dargestellt worden, aber schon in der Ausschreibung mit seinem hohen Anteil an Doppel- und Reihenhäusern ist dies übergangen worden. Wie unten dargestellt ist dies in entscheidenden Punkten dies dann auch in den Plänen nicht berücksichtigt worden.

Änderungsbedarf besteht so vor allem hinsichtlich der Grenzen der Baugebiete W2 gegenüber der Weidelandschaft; diese Grenzen müssen weiter in das Baugebiet zurückgenommen werden. Der FNP weist in seiner ihm eigenen Unschärfe die Grenzen zwar nicht exakt aus, die explizite Berufung auf den „Siegerentwurf des Workshopverfahrens“ „als Grundlage für die Darstellung dieser FNP-Änderung“ legt aber zwingend nahe, dass diese FNP-Änderung die gleichen Probleme erzeugt, die auch dieser Entwurf von Casanova + Hernandez hervorruft.

Im Einzelnen:

1. Größe der ausgewiesenen Baufläche

Es wird mit 38,7 ha mehr Baufläche dargestellt als nötig. Als Grundlage der Planung werden die vom STEP Wohnen für diesen Bereich genannten bis zu 2.700 Wohneinheiten genannt. Realisiert werden sollen ca. 2.550 Wohneinheiten nach dem Entwurf von Casanova + Hernandez, davon 1.866 WE als Geschosswohnungen und 654 WE als Reihen-/Doppelhäuser (so präsentiert als Ergebnis der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses durch Casanova + Hernandez im Rathaus Zehlendorf Anfang 2015).

Es ist bekannt, dass durch die Bebauung in erheblichem Maße Lebensräume geschützter Arten unwiederbringlich zerstört werden. Es wird ja auch im Umweltbericht und in der „Eingriffsfolgenabschätzung zur FNP-Änderung in Lichterfelde Süd“ zur FNP-Änderung dargestellt, dass von der geplanten Baumaßnahme erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten und Biotope ausgehen. Nach § 15 (1) BNatSchG sind jedoch

„vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“

Der jetzige Entwurf widerspricht zentral diesem Gebot des BNatSchG. Der Zweck, 2.550 Wohneinheiten zu erstellen lässt sich nämlich auch durch flächensparendes Bauen erreichen, das die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erheblich reduzieren kann. Hierfür sind die benötigten Wohnungen in Geschossflächenbau zu errichten. Der Bedarf an Einfamilienhäusern kann in Berlin auch durch Verdichtung bestehender Einfamilienhausgebiete erreicht werden (STEP Wohnen, S. 73/74).

So benötigen die geplanten 1.866 Geschosswohnungen eine Baufläche von 73.735 m², die 653 DHH/RH jedoch 128.275 m². Würden diese 653 WE ebenfalls im Geschosswohnungsbau errichtet, so müssen – unter Einbezug der mit 137m² im Mittel größeren Wohnungsfläche – statt der deklarierten 128.275 m² nur knapp 39.000 m² bebaut werden. Diese Ersparnis von 9 ha Baufläche würde den Eingriff erheblich vermindern, das Landschaftsbild leichter erhalten und geschützte Arten deutlich schonen können. Diese Änderung des Bebauungskonzept entspricht auch der Forderung von §1a (2) BauGB in dem gefordert wird, dass „mit Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden“ soll.

Diese Alternative wurde jedoch nie ernsthaft diskutiert: In der Begründung zur FNP-Änderung wird unter 2.7 Darstellung von Alternativen (S. 11) zwar geschrieben, dass „unter

umfangreicher Einbeziehung der örtlichen Öffentlichkeit verschiedene Alternativen diskutiert“ wurden. Im Workshop „Grüne Mitte“ wurde auf seiner 4. und letzten Sitzung der damalige Entwurfsstand vorgestellt und dort bereits die Bebauung mit DHH/RH kritisiert und eine Minimierung der Eingriffe gefordert. Eine Erörterung oder Diskussion dazu fand jedoch nicht statt und die Alternative, sich auf Geschosswohnungsbau zu fokussieren wurde nie aufgegriffen.

Im Gegenteil, die vorzeitige Festlegung auf eine Baufläche von 39ha durch den Letter of Intent vom April 2013 zwischen Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf und der Groth-Gruppe wurden sowohl der Minimierung des Eingriffs als auch der notwendigen planerischen Abwägung vorgegriffen.

2. Anordnung der Baufläche im Südwesten

Die Baufläche ist nicht nur vom Umfang her größer als für die Zweckerfüllung nötig, sie ist auch nicht im Sinne einer Minimierung des Eingriffs angeordnet: Wenn der FNP auch keine exakten Grenzen erkennen lässt, so ist doch durch den schon erwähnten Bezug auf den Entwurf von Casanova + Hernandez klar, dass vor allem an zwei wesentlichen Punkten die Beeinträchtigung der geschützten Arten in der Weidelandschaft unnötig vergrößert wird:

Zum Einen sollte auf der Westseite der Baubereich an die Bahn herangeführt werden. Die hier dargestellte grüne Verbindung wurde im Lauf des Verfahrens mit dem notwendigen Wanderungsweg des Moorfrosches aus seinem Winterquartier zu den Teichen entlang der Bahnstrecke begründet. Diese Teiche sind als Laichgewässer jetzt schon nicht optimal und werden durch die nahe Bebauung in ihrer Qualität noch erheblich abnehmen. Dazu kommt, dass dieser Wanderungsweg sicher ein beliebter Hundeausführbereich sein wird, so dass für die Moorfrösche der Weg extrem gefährlich wird. Aus diesem Grund sollte für die Moorfrösche – so wie auch für die anderen Amphibien – alternative Laichbiotope geschaffen werden.

Wenn die Baukörper im Südwesten des Baugebietes weiter zur Bahn hin gerückt werden, ist der dadurch gewonnene, nun zusammenhängende Raum in der Weidelandschaft wesentlich wertvoller für den Artenschutz als dieser Streifen entlang der Bahn. Dies würde sich sicher auch aus dem Gutachten von Meermeier hervorgehen, wo alle wichtigen Tiergruppen zusammen betrachtet werden.

Das dadurch evtl. größer werdende Lärmproblem für die Wohnhäuser kann durch passiven Schallschutz gelöst werden, was wegen der Bahnnähe wahrscheinlich ohnehin nötig ist.

3. Anordnung der Baufläche im Südosten

Die durch eine Grünfuge getrennte Baufläche W2 im Südosten des Baugebietes muss entfallen, da diese hier weitgehend offenen Biotope für den Erhalt der Weidelandschaft und ihrer wertgebenden Arten sehr wichtig ist. Die naturschutzrechtlich gebotene Minimierung des Eingriffs zwingt geradezu zu diesem Schritt. Die symbolische Darstellung eines Grünstreifens zwischen Baugebiet und Landesgrenze ist für das Funktionieren des Biotopverbundes entlang des Grünen Bandes viel zu wenig.

Bei der unter 1. genannten Ersparnis an Baufläche durch Fokussierung auf den Geschosswohnungsbau lässt sich ohne Einbußen auf diese Baufläche verzichten. Es ließen sich hier ggf. auch noch Ausgleichsmaßnahmen umsetzen, die wegen der direkten Nachbarschaft zum Eingriffsortes besonders wertvoll sind.

4. Ausweisung der Weidelandschaft als Grünfläche

Die Ausweisung der Weidelandschaft als Grünfläche ist gut, denn dies macht am besten deutlich, dass die Weidelandschaft keine Landwirtschaft ist und die Baumbestände als integraler Teil einer halboffenen Landschaft und nicht primär als Wald zu betrachten und zu entwickeln sind. Ebenfalls begrüßen wir die Aufstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans. Um die Zielkonflikte zwischen Artenschutz und Erholung zu regeln muss wegen der Nähe und Größe der neuen Wohngebiete dieser Pflege- und Entwicklungsplan mit der Gestaltung der Naherholungsflächen im Wohngebiet und mit den Übergangsbereichen abgestimmt werden. Auch hierfür ist eine Reduzierung der Wohnbaufläche durch Konzentration auf Ge-

schosswohnungsbau nötig, um über genügend Pufferflächen zwischen den intensiv genutzten und den empfindlichen Bereichen in der Weidelandschaft zu verfügen.

5. Verkehr

Wir halten es für unverantwortlich, über 2.500 WE zu planen und darauf zu vertrauen, dass auf der nachgeordneten Ebene die Verkehrsprobleme gelöst werden. Der gute Anschluss an die S-Bahn und der schon jetzt überfüllte Verkehrszug Osdorfer Str. – Ostpreußendamm legen ein Konzept für autofreies oder wenigstens Autoarmes Wohnen nah.

Anmerkungen zum Verfahren

A.

Wir begrüßen, dass zur FNP-Änderung ein adäquater Umweltbericht erstellt wurde. Allerdings sind die darin zitierten Unterlagen nicht mit den übrigen Unterlagen veröffentlicht; dies erschwert die fundierte Bewertung der Planung und widerspricht der Intention des BauGB, „Unproblematisch ist es hingegen, wenn innerhalb einer systematischen Darstellung wegen einzelner Fragen auf Fachgutachten verwiesen wird; diese müssen dann allerdings als Anlagen Bestandteil des Umweltberichtes (und damit der Begründung) und mit diesem Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB sein.“ (aus Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung S. 20)

Dies betrifft vor allem das Artenschutzgutachten von Meermeier, da dies wesentliche Grundlagen für den Artenschutz und somit auch für die konkrete Planung der Fläche hat. Wir fordern Sie deswegen auf, die für den Umweltbericht verwendeten Unterlagen zu veröffentlichen.

B.

Wir halten es für problematisch, diese Änderung des FNP als Fortführung des Verfahrens von 1995 zu organisieren. Innerhalb der 20 Jahre haben sich personelle, räumliche, politische, ökologische und legale Veränderungen vollzogen, die dies nicht mehr als ein einheitliches Verfahren erkennen lassen. Sie überspringen somit faktisch die frühzeitige Bürgerbeteiligung und übergehen somit ein wichtiges Stück von Partizipation.

C.

In dem Kontext bitten wir die Aussagen zu korrigieren, die eine Beteiligung bei der Planung suggerieren:

Aus S. 3 rechts schreiben Sie:

„Grundlage bildet das erarbeitete städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept, das in einem umfangreichen Planungsprozess unter weitgehender Einbindung der örtlichen Öffentlichkeit, von Experten und Verbänden aus dem Bereich des Natur- und Artenschutzes erstellt und öffentlich diskutiert wurde.“

Die Verbände aus dem Bereich des Natur- und Artenschutz waren explizit eingeladen aus dem städtebaulichen Workshop und im Workshop Grüne Mitte wurde gerade mal mitgeteilt, was der städtebauliche Workshop mal entworfen hatte, was aber nicht mehr aktuell war und somit auch sinnlos zu kommentieren war. Im Zusammenhang damit, dass die vorgezogene öffentliche Auslegung faktisch wegfällt ist diese Unterstellung einer Beteiligung besonders unseriös und bitte dringend zu unterlassen.

D.

Die Berufung auf das Landschaftsprogramm im Umweltbericht auf S. 7 der Begründung macht die Absurdität dieser Planungshierarchie zwischen FNP und LaPro deutlich: da das LaPro Aussagen entsprechend der Ausweisungen im FNP trifft, kann es gar nicht mehr die vorhandenen Umweltqualitäten schützen, was ja eigentlich Sinn des Naturschutzes und der Landschaftsplanung ist. Sie schreiben selbst (S. 3 Mitte): „Da sich der reale Zustand von Natur und Landschaft verändert hat, wird das LaPro nachfolgend zum FNP geändert.“ Damit das LaPro tatsächlich ein Werkzeug zum Schutz von Natur und Landschaft wird, dass man aus ihm tatsächlich Kriterien für eine räumliche Planung ziehen kann, muss es seine Ziele aus

der real vorhandenen Natur ableiten und nicht aus dem, was der FNP an Natur in seine Planung noch zulässt.

-