

19. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)**

vom 01. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2022)

zum Thema:

**Ist der B-Plan-Entwurf 6-30 (Lichterfelde Süd) aus der Zeit gefallen?**

und **Antwort** vom 19. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 14 156

vom 01. Dezember 2022

über Ist der B-Plan-Entwurf 6-30 (Lichterfelde Süd) aus der Zeit gefallen?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Wie schätzt der Senat die Lichterfelder Weidelandschaft naturfachlich ein?

Antwort zu 1:

Die Lichterfelder Weidelandschaft ist von hohem naturschutzfachlichen Wert. Insbesondere die Artenvielfalt ist von herausragender Bedeutung. Diese befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 6-30 und wird als Ausgleichsfläche für den B-Plan genutzt. Zudem soll sie als zusammenhängendes naturnahes Gebiet unter Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten gesichert und weiterentwickelt werden und naturschutzfachliche Funktionen zur Sicherung von Flora und Fauna übernehmen. Zugleich soll sie als freie Fläche in Teilen für Erholungsnutzungen zugänglich gemacht werden. In dem Zusammenhang findet ein gesondertes naturschutzfachliches Verfahren zur Unterschutzstellung der Lichterfelder Weidelandschaft statt.

Frage 2:

Wie wird auf dieser Einschätzung aufbauend die Verdrängung und Umsiedlung von Arten, der Zerschnitt von Naturverbänden, die Flächenversiegelung und die massive Rodung von Bäumen (darunter geschützte Arten) und kleinen Wäldern insbesondere für Reihen- und Einfamilienhäuser beurteilt?

Antwort zu 2:

Seit Einleitung des Bebauungsplans 6-30 durch den Bezirk Steglitz-Zehlendorf stand fest, dass Arten umgesiedelt werden müssen und Waldflächen verloren gehen werden. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden die naturschutzfachlichen Anforderungen bereits sehr frühzeitig berücksichtigt und durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in der Planung durch den Bezirk umgesetzt. So wurden die Bebauungsplangrenzen seit der Trägerbeteiligung 2019 erheblich zugunsten der Weidelandschaft verändert. Zur Öffentlichen Auslegung im September 2022 wurden entsprechende Verpflichtungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Bezirk und Investor zum Erhalt und zur Entwicklung der Weidelandschaft und der naturräumlichen Ausstattung vereinbart.

Auch die Umsetzungsmaßnahmen der Arten werden in enger Zusammenarbeit zwischen Oberster und Unterer Naturschutzbehörde sowie Investor in Absprache mit dem zuständigen Stadtplanungsamt vorbereitet, umgesetzt und geprüft.

Für die notwendige Waldumwandlung wird eine Waldausgleichsabgabe festgesetzt. An anderer Stelle sind damit Ausgleichsmaßnahmen zugunsten des Waldes in Berlin umzusetzen.

Der Masterplan mit mehreren kleinen Quartieren sieht eine bauliche Verdichtung in Richtung des geplanten Stadtplatzes, des S-Bahnhofes Lichterfelde Süd sowie der geplanten sozialen Infrastruktur (u.a. Schule und Sportplatz) vor. In Richtung Lichterfelder Weidelandschaft sind im Übergang zwischen Siedlungs- und Naturraum weniger dichte Bebauungstypologien geplant. Dies führt dazu, dass im Bereich des heutigen „ETÜP“-Wäldchens Reihen- und Doppelhäuser entstehen sollen. Der Plangeber wird mit dieser Planung dem Anspruch gerecht, unterschiedlichen Einkommens- und Bevölkerungsgruppen Angebote sowohl im Mietwohnungsbau als auch zur Eigentumsbildung zu schaffen. Er trägt dem dringenden Wohnungsbedarf in unterschiedlichen Wohnsegmenten in Berlin Rechnung und berücksichtigt im Planungsrecht insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Frage 3:

Inwiefern läuft der Entwurf für den B-Plan 6-30 dem Ziel der Regierungskoalition entgegen, bis zum Jahr 2030 eine Netto-Null-Versiegelung in Berlin zu gewährleisten?

Antwort zu 3:

Aus Sicht des Senats und Bezirks steht der Entwurf des B-Plans 6-30 den Koalitionszielen nicht entgegen. Der Wohnungsbau wird mit höchster Priorität vorangebracht und ist ausdrücklich in den Richtlinien der Regierungspolitik verankert; ausreichender, bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum wird geschaffen, um die Wohnungsbauziele des Landes Berlin zu erreichen. Das neue klimaverträgliche Stadtquartier Lichterfelde Süd ist eines der am weitesten fortgeschrittenen Neuen Stadtquartiere. Der städtebauliche Entwurf steht für eine hohe

städtebauliche Qualität mit innovativen Konzepten, hoher Qualität der Freiräume und einer bedarfsgerechten Nutzungsmischung in den einzelnen Quartieren. Für die Quartiersentwicklung sind verschiedenste Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen bzw. bereits in Umsetzung.

Frage 4:

Wie beurteilt der Senat den Umstand, dass der städtebauliche Vertrag von 2018 nur 539 mietpreisgebundene Wohnungen festsetzt, die Zahl der Reihen- und Einfamilienhäuser aber nach oben offen ist?

Frage 4a:

Inwiefern vertritt der Senat die Auffassung, dass ein Anteil von 21% bzw. 539 mitpreisgebundenen Wohnungen bei insgesamt ca. 2600 entstehenden Wohneinheiten ausreichend ist, um eine soziale und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in dem neuen Quartier sicherzustellen?

Antwort zu 4 und 4a:

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs im Land Berlin begrüßt der Senat den Bau von ca. 2.600 Wohneinheiten. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt bei dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Lichterfelde Süd zur Anwendung. Damit wird die Errichtung von 25 % der Geschosswohnungen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum vereinbart. Von den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geplanten 2.500 Wohnungen entstehen 2.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, darunter 500 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten (25%). Diese wurden im städtebaulichen Vertrag vereinbart, um den bezahlbaren Wohnraum im neuem Wohngebiet sicherzustellen.

Im Gleichklang werden wichtige sozialen Einrichtungen wie z.B. 3 Kindertagesstätten, eine Grundschule mit Sporthalle und Sportplatz, eine Jugendfreizeiteinrichtung und ein Stadtplatz, die den Bewohnern im neuen Stadtquartier sowie dem Umfeld (u.a. der Thermometersiedlung) mit seinen Bewohnern zugutekommen, realisiert.

Frage 4b

Welche Kenntnisse hat der Senat darüber, welche Unternehmen die mietpreisgebundenen Wohnungen errichten werden (Bitte nach Anzahl der Wohnungen und Art des Bauherren aufschlüsseln)?

Antwort zu 4b:

Die Degewo übernimmt die Herstellung von 539 geförderten Wohnungen. Hierfür ist die Übernahme von sieben Baufeldern des B-Planes vorgesehen.

Frage 5:

Wie kann sichergestellt werden, dass die Wohnungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, im Gegensatz zu den durch die Groth-Gruppe geplanten Häusern und Wohnungen, die bestmöglichen energetischen Standards aufweisen?

Antwort zu 5:

Die Neubauten von degewo erfüllen regelmäßig einen besseren Standard als das Gebäudeenergiegesetz vorgibt. Die Degewo ist als Bestandhalter sehr darauf bedacht ihre

Gebäude zukunftsfähig zu machen und auch die warmen Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter gering zu halten. Für die Neubauten in Lichterfelde Süd ist als energetischer Standard eine BEG-Förderung als Effizienzhaus 40 NH vorgesehen.

Darüber hinaus sind gewisse energetische Standards bereits im städtebaulichen Vertrag mit der Groth-Gruppe geregelt (die Verpflichtungen daraus sind an die nachfolgenden Eigentümer weiter zu geben). Ergänzend sind Standards über bundesweite und landesweite Gesetze und Verordnungen geregelt. Zudem kann sich die Gesellschaft oder das Land Berlin ggf. zu höheren Standards selbst verpflichten.

Frage 6:

Wie viele Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden sich voraussichtlich in eigenen Baukörpern errichten?

Antwort zu 6:

Insgesamt sind gem. Städtebaulichem Vertrag (§ 19 und Anlage 18) 539 Wohnungen in acht Gebäuden zu errichten.

Frage 6a:

Inwiefern verfügen diese Wohnungen über einen mit den Wohnungen und Häusern der Groth-Gruppe vergleichbaren Wohnstandard (Keller, Aufzüge, Balkone etc.)?

Antwort zu 6:

Da ein gewisser Anteil stets barrierefrei herzustellen ist, werden alle Neubauten mit Aufzügen ausgestattet. Einzelheiten werden Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.

Frage 7:

Inwiefern erwägt der Senat das Verfahren um den B-Plan 6-30 an sich zu ziehen und ggf. abzuändern, sollte er im jetzigen Entwurf von der BVV Steglitz-Zehlendorf beschlossen werden?

Antwort zu 7:

Der Senat wird das Bebauungsplanverfahren für das Projekt Lichterfelde-Süd nicht an sich ziehen. Der Bebauungsplan steht kurz vor Festsetzung.

Frage 7a:

Sollte er das nicht erwägen, inwiefern erachtet der Senat den vorliegenden B-Planentwurf als eine zeitgemäße Antwort auf die Klimakrise, die Klimaziele des Senates und die überaus angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt?

Antwort zu 7a:

Siehe auch Hinweise zu Frage 3.

Das Land Berlin hat dringenden Wohnungsneubaubedarf. Das Bebauungsplanverfahren läuft seit vielen Jahren, es wurden im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sämtliche Maßnahmen, die dem nachhaltigen Bauen dienen, einbezogen (siehe auch Energiekonzept, Regenentwässerungskonzept, Mobilitätskonzept, zusätzliche Regelungen im Vertrag (§ 20b und

§ 20h SV) zum nachhaltigen Bauen sowie die darüber hinaus geltenden Gesetze und Verordnungen).

Frage 8:

Wie bewertet der Senat, dass der Standort für die vom Investor zu finanzierende Grundschule direkt an den Bahngleisen und damit in einem höchst lärmbelasteten Areal geplant ist?

Antwort zu 8:

Die Entwurfsplanung für den Schulstandort wurde in Abstimmung mit den Fachämtern überarbeitet. Im Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte eine Neuordnung des Grundschulgrundstücks. Hierzu wurde eine Variantenprüfung vorgenommen, die Vorzugsvariante wurde in den Masterplan aufgenommen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung gibt zudem Vorgaben für bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Frage 8a:

Inwiefern sieht der Senat Möglichkeiten, hier regulierend einzugreifen und die Schule an einem zentraleren und ruhigeren Ort zu konzipieren?

Antwort zu 8a:

Das Bebauungsplanverfahren steht kurz vor der Festsetzung. Daher wird in die Planung nicht mehr eingegriffen.

Berlin, den 19.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen