

Neues Lichtenrader „Mälzerei-Shopping-Centrum“?

Der Ortsteil Lichtenrade, am südlichen Stadtrand im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin gelegen, soll in einem größeren Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und östlich der Bahntrasse ein neues Einkaufs- bzw. Stadtteilzentrum erhalten. Das Einkaufszentrum soll rund um die ehemalige Mälzerei, in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes Lichtenrade, entstehen.

Der Großinvestor Dr. Harald Huth von HGHI (High Gain House Investments GmbH) hat viele Grundstücke entlang der Bahntrasse in östlicher Richtung erworben. Dr. Huth ist Erbauer und Investor der Gropius-Passagen und der Shoppingmall „Das Schloss“ in Steglitz.

Konkret befindet sich die HGHI zur Zeit wegen des „Nahversorgungszentrums Lichtenrade“ in einer intensiven Abstimmungsphase mit dem Bezirksamt. Betroffen sind die Grundstücke Bahnhofstraße 30-32 (das ehemalige Haus Buhr bzw. Landhaus Lichtenrade), Steinstraße 37-43 und in der Nuthestraße die ersten Grundstücke bis kurz hinter der Kurve. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt der Investor noch keine öffentlichen Erklärungen ab, um den Abstimmungsprozess mit dem Bezirksamt nicht zu stören.



Der Ausschnitt vom Stadtplan soll die ungefähre Position und Größe des Einkaufszentrums verdeutlichen.

Der HGHI gehören in diesem Bereich schon über 100.000 Quadratmeter. Das Gebiet reicht offensichtlich in der Nuthestraße zumindest bis zur Höhe der Rieflerstraße. Nur ein kleinerer Teil der Grundstücke wird durch das geplante Einkaufszentrum in Anspruch nehmen. Mit dem Campingplatz und dem Hundeübungsplatz sind schon weitere Nutzungsverträge geschlossen worden. Diese Grundstücke werden, zumindest zurzeit, nicht für diese Bauvorhaben benötigt. Nach Berichten der Berliner Morgenpost vom 3. November 2009 hat sich die Miete für den Hundesportverein von 500 € auf 900 € erhöht. Die meisten der 55 Parzelleninhaber vom Verein „Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin“ haben die Parzellen geräumt. Die Nuthestraße sieht schon wie leer gefegt aus. Einige der Laubenpieper verteidigen jedoch immer noch ihre Scholle. Der Ausgang der anhängigen Gerichtsverfahren bleibt abzuwarten. Wie zu einem späteren Zeitpunkt die anderen Grundstücke genutzt werden, scheint noch vollkommen offen. Vermutlich ist hier jedoch eher an eine Bebauung mit Wohnungen gedacht.



Foto: Thomas Moser –BerLi-Press

Nach Angaben des Baustadtrates Bernd Krömer (CDU) liegen dem Bezirksamt für den Bereich um die alte Mälzerei Anträge auf einen Vorbescheid nach § 74 Absatz 1 der Bauordnung für Berlin vor. Aus Datenschutzgründen wird über den Bearbeitungsstand und über mögliche Inhalte keine Auskunft gegeben. Krömer teilt in der Beantwortung der Presseanfrage mit, dass der Bezirk derzeit intensiv über die weitere Entwicklung der Bahnhofstraße in Lichtenrade nachdenkt. Die Bürgeranfrage der Herrn Pötter und Otto wurde fast gleichlautend in der öffentlichen Fragestunde der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Tempelhof-Schöneberg am 20.1.2010 beantwortet. Weiter heißt es: „Ein wesentliches Ziel bei diesen Überlegungen ist für mich der dauerhafte Erhalt der gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in diesem Bereich und damit die Stärkung des Versorgungsbereiches insgesamt. Die Planungen für eine eventuelle Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen an der Bahnhofstraße/Steinstraße erfolgen unter Beachtung des BVV-Beschlusses XVIII/1233. Dabei wird auch eine perspektivische Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden alten Mälzerei

in die Planung aufgenommen. Denkbar wären für mich hier gastronomische Nutzungen und ergänzende Dienstleistungsbetriebe“.

Im Beschluss 1233 der BVV, der ursprünglich von der SPD-Fraktion eingebracht wurde, heißt es, dass das Ziel des Bezirksamtes sein soll „...einen integrierten Einzelhandelsstandort zur etablieren, der die Bahnhofstraße aufwertet und bestehende Nutzungen in diesem Bereich aufgreift. Eine zusätzliche Verkaufsfläche an diesem Standort soll insgesamt 2.500 Quadratmeter nicht übersteigen, die Gesamtfläche, einschließlich der bestehenden Flächen, soll 4.000 Quadratmeter nicht übersteigen.“

Der Bezirksverordnete Dr. Martin Müller-Follert (SPD) betont: „Klar ist, dass eine Entwicklung der Bahnhofstraße nur im Konsens mit den Bürgerinnen und Bürgern aus Lichtenrade und den Gewerbetreibenden in der Bahnhofstraße geschehen kann.“ Weiter erklärt Müller-Follert: „Auf der Fläche rund um die alte Mälzerei darf nur ein Einzelhandelsstandort entstehen, wenn er sich der Geschäftsstraße hinöffnet, ein ausgewogenes und interessantes Angebotsspektrum besitzt und er insgesamt an den Standort passt. Zur Ausgewogenheit gehört für mich auch ein Blick in Richtung gastronomischer oder kultureller Nutzungen, für die sich ja das Gebäude der alten Mälzerei geradezu anbietet.“ Hier decken sind offensichtlich der Wunsch der SPD mit den Vorstellungen des CDU-Stadtrates Krömer.

Auch Bernd Krömer betont: „Einen isolierten Einzelhandelsstandort, abgekehrt von der Bahnhofstraße, wird es nicht geben. So bereitet der Bezirk derzeit für die Nuthestraße ein Bebauungsplanverfahren vor, der die Ziele des Bezirks sichern soll.“ Krömer geht von einer Mischnutzung „Wohnen und Gewerbe“ aus. Ein eigenständiger Einzelhandel soll ausgeschlossen werden. Weiter sagt Krömer: „Dabei stehen wir am Anfang des Verfahrens, allerdings hat der Bezirk jetzt schon die Möglichkeiten mit den Instrumenten des Baugesetzes, Vorhaben, die diesen Zielen widersprechen, zurückzustellen.“ In der Beantwortung der Bürgeranfrage spricht Bernd Krömer noch von der Möglichkeit der „Verhinderung“.

Dr. Müller-Follert, Mitglied im Stadtplanungsausschuss der BVV, erklärt, dass auch noch einige Fragen in der verkehrlichen Erschließung des Standortes offen sind. Die ungeklärte Planfeststellung für die Dresdner Bahn ist dabei sicherlich nicht hilfreich. Bernd Krömer sagt dazu, dass der Bezirk weiter die „Tunnellösung“ der Dresdner Bahn fordert: „Einen direkten Einfluss auf den geplanten Bahnausbau hat die Entwicklung um die Mälzerei nicht“.

Die Einkaufsfläche in der Bahnhofstraße beträgt zurzeit ca. 10.000 Quadratmeter. Vorschlag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung soll die Einstufung als Stadtteilzentrum (bisher Ortsteilzentrum) sein. Damit wäre eine Erhöhung um 10.000 bis 20.000 Quadratmeter möglich. Dies entspräche der Einkaufsfläche am Tempelhofer Damm.

Im Vergleich dazu sind die Gropius-Passagen circa 85.000 Quadratmeter und das neue Kaufland in Mahlow circa 3.800 Quadratmeter groß.

Die Überlegungen für das neue Einkaufszentrum in Lichtenrade sollen circa 7.500 Quadratmeter abdecken. Auch soll eine große Anzahl von kostenfreien Parkplätzen entstehen. Nach anderen Quellen ist von circa 10.000 Quadratmeter, einschließlich des Neubaus für Rewe, auszugehen. Nach diesen Planungen würden die Vorhaben die im BVV-Beschluss 1233 genannte Größe ungefähr um das Doppelte übersteigen.

Wie verlautet, wird das alte Hochhaus in der Steinstraße „entmietet“. Somit werden keine neuen Mietverträge mehr abgeschlossen. Dieses Haus und das ehemalige Landgasthaus Lichtenrade (Haus Buhr) werden abgerissen. Das ehemalige Landgasthaus steht offensichtlich nicht unter Denkmalschutz. Im Hochhaus beklagten Anwohner jedoch schon über Jahre den schlechten baulichen Zustand des Hauses. Das ehemalige Landgasthaus ist über Jahre dem Verfall ausgeliefert worden und verschandelt mittlerweile das Ensemble mit der historischen Mälzerei. Die Mälzerei, die auch den Eigentümer wechselte, soll zumindest teilweise auch in den Plänen Berücksichtigung gefunden haben. Hier würden sich sicher auch gastronomische Betriebe anbieten.

Nach Presseberichten sollen Vorverträge mit REWE und ALDI geschlossen werden sein. Auch von einem C&A an der Bahnhofstraße wird gesprochen.

Mittlerweile haben sich auch Bezirksamts- und BVV-Vertreter mit der Aktionsgemeinschaft Bahnhofstraße getroffen. Eine Stellungnahme der Aktionsgemeinschaft ist angekündigt und wird in den nächsten Tagen erwartet.

Nach neuesten Informationen bringt die SPD- und CDU-Fraktion einen gemeinsamen Antrag in die BVV ein, womit das Bezirksamt aufgefordert wird, schnellstmöglichst eine Bürgerversammlung und eine Planungskonferenz (z. B. unter Beteiligung der Aktionsgemeinschaft Bahnhofstraße) zu organisieren.

Thomas Moser –BerLi-Press – www.berli-press.de für www.lichtenrade-berlin.de

„Lichtenrade-Meinung“

Die geplante Bürgerbeteiligung scheint mir jetzt auch überfällig zu sein. Es ist keinem geholfen, wenn Spekulationen über ein Einkaufszentrum durch die Medien wabern, ohne dass konkrete Überlegungen öffentlich gemacht werden. Auch wenn auf Einzelhändler und auf die Struktur in der Bahnhofstraße Rücksicht genommen werden sollte, muss die im BVV-Beschluss genannte Größe des Einkaufszentrums kein Dogma bleiben.

Bei der Planung geht es nicht um ein großes Gebäude, sondern um den Bau mehrerer kleinerer Einheiten.

Sicher ist auch über die Angebotsstruktur der Geschäfte zu sprechen; andererseits ist jedoch auch festzuhalten, dass das Gelände mit der jetzigen Bebauung ein Schandfleck für Lichtenrade ist. Schade ist, dass das alte Haus Buhr wohl vom Abriss nicht zu retten ist. Aber man muss sich im Bezirk auch nicht wundern, wenn jahrelang für den Erhalt dieses historischen Hauses nichts gemacht wurde. Die alten Lichtenrader denken sicher auch noch gerne an die Pfingstkonzerte im Garten vom Haus Buhr zurück.

Die Interessen einer breiten Lichtenrader Öffentlichkeit, und nicht nur von einigen Interessenvertretern, sollte einbezogen werden. Schön wäre es, wenn hier der Investor seine Pläne erläutern würde und auch Vertreter des Bezirksamtes und der Parteien ihre möglichst konkreten und möglichst realistischen Versionen aufzeigen würden.

Ziel könnte es sein, mit einem interessanten Einkaufszentrum den Standort Bahnhofstraße zu stärken und zu verschönern. Besonderer Wert sollte auf eine geschmackvolle Einbindung der Mälzerei in das Ensemble gelegt werden. So kann dieser historische Prachtbau auch aufgewertet werden. Eine behutsame gastronomische Nutzung ist in der Mälzerei wünschenswert, damit auch die Bahnhofstraße am Wochenende aus dem Dornröschenschlaf erwacht.

Es sollte alles gemacht werden, dass die Zukunftsfähigkeit von Lichtenrade gestärkt wird, ohne das damit die besondere Atmosphäre verloren geht. Eine behutsame Modernisierung des Standortes Bahnhofstraße in Lichtenrade könnte dem Ortsteil positive Impulse geben.

Thomas Moser