Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin

Blatt 1/11

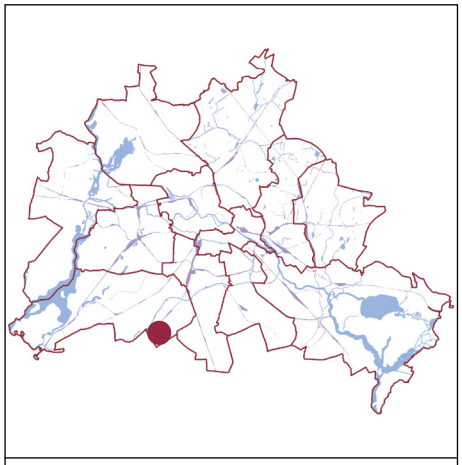
Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

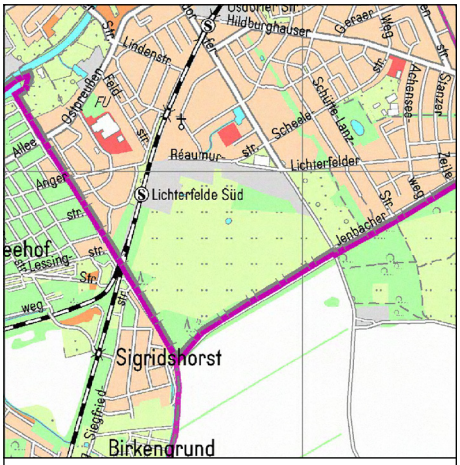
Stand: 08.05.2015

Standardänderung/Parallelverfahren*

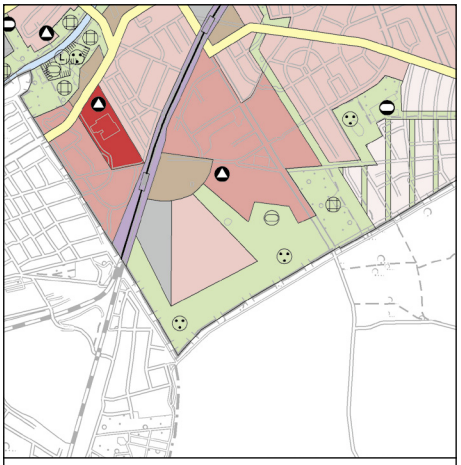
Einleitungsbeschluss	08.08.95
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	16.11. - 18.12.98
- öffentliche Auslegung (erneut)	02.06. - 03.07.15
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



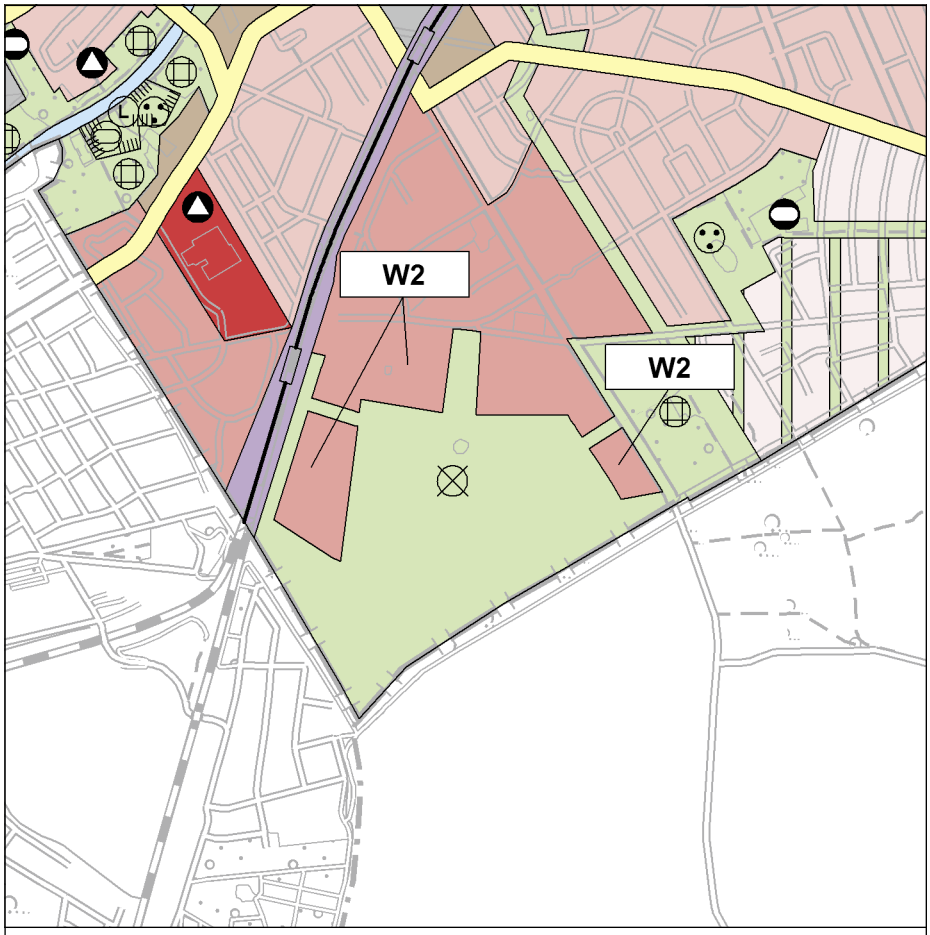
Lage im Stadtgebiet



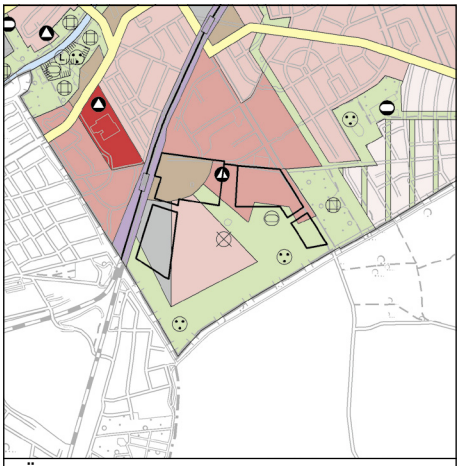
Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Januar 2015) 1:50.000



Beabsichtigte FNP-Änderung 1:25.000



Überlagerung: FNP-Darstellung / beabsichtigte Änderung

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Der Änderungsbereich Lichterfelde-Süd liegt am südlichen Rand des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf. Von 1953 bis 1993 wurde das ca. 110 ha große Areal überwiegend von den US-Streitkräften als militärisches Übungsgelände „Parks Range“ genutzt. Diese Nutzung wurde 1994 aufgegeben und die „Geisterstadt“ komplett zurück gebaut. Im Jahr 2012 wurde für einen Teil der Fläche (ca. 96 ha) die Planung für eine Wohnbebauung wieder aufgenommen.

Bearbeitung I B 13 Tel.: 9025 - 1384

Blatt 2/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

Bei dieser Fläche handelt es sich um das letzte große zusammenhängende Wohnbauflächenpotenzial im Südwesten Berlins, der als Wohnstandort stark nachgefragt ist. Der Bereich ist zudem durch eine sehr gute Lagegunst mit direktem Anschluss an das schienengebundene ÖPNV-Netz und damit einer direkten Verbindung zur Stadtmitte gekennzeichnet.

Die Gesamtfläche wird im Osten umgrenzt durch die Osdorfer Straße, im Süden verläuft die Landesgrenze zu den Brandenburger Kreisen Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark mit ihrem offenen Landschaftsraum (Regionalplark Teltow). Die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG für S-, Regional- und Fernbahn mit dem S-Bahnhof Lichterfelde-Süd verlaufen westlich.
Im Norden grenzt die Fläche an den Landweg und die Réaumurstraße. Daran anschließend befindet sich die Anfang der 1970er Jahre entstandene Thermometersiedlung, die einzige „Großsiedlung“ in Steglitz-Zehlendorf mit in der Regel achtgeschossigen Gebäuden und 18- und 22-geschossigen Punkthochhäusern. Die Fläche ist in großen Teilen unbebaut und durch ein sehr großes naturräumliches Potenzial von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung gekennzeichnet.

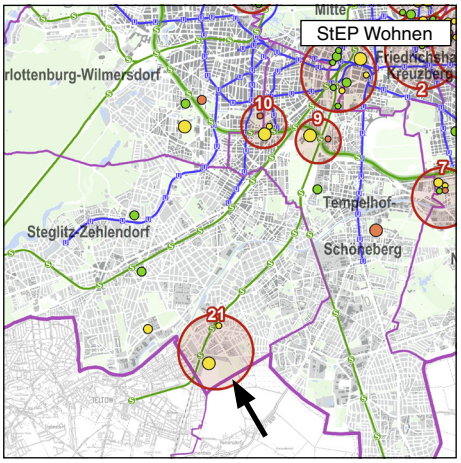
Aufgrund der verschiedenen Nutzungseinflüsse entstand in den zurückliegenden Jahren eine halboffene Weidelandschaft, die aufgrund ihrer hohen Arten- und Lebensraumvielfalt einen großen Wert für die Biodiversität darstellt. Zugleich nimmt die Fläche in Bezug auf den (auch überregionalen) Biotopverbund eine wichtige Funktion wahr. Mehrere Fachgutachten aus den Jahren 2010 bis 2014 dokumentieren und belegen diese Ergebnisse. Vereinzelt finden sich auch Waldflächen. Entlang der Réaumurstraße und des Landwegs befinden sich kleinteilige gewerbliche Nutzungen (Handwerks- und Gewerbebetriebe).

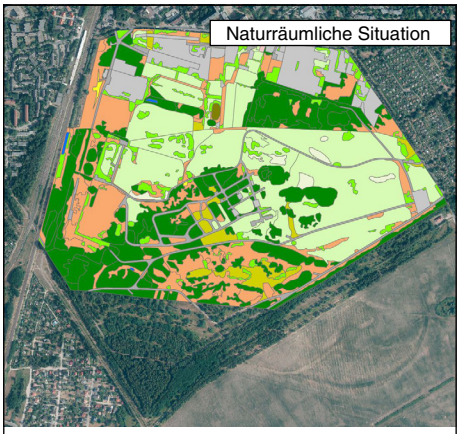
Herausragende gesamtstädtische Planungsaufgabe für diese Fläche ist die Aktivierung und Integration von Wohnungsbaupotenzialen am Stadtrand unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsinteressen sowie der naturräumlichen Situation. Die Planung von gemischten und gewerblichen Bauflächen wird für diese Fläche nicht weiterverfolgt.

Parallel zur Aufgabe der Nutzung durch die US-Streitkräfte wurden bereits Anfang der 1990er Jahre erste Nachnutzungsüberlegungen angestellt, so auch im Zusammenhang mit der Bundestagsentscheidung für Berlin als Bundeshauptstadt und dem damit prognostizierten Wohnungsbedarf. Deshalb ist die Konversionsfläche in Lichterfelde-Süd bereits seit der Aufstellung des ersten gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes 1994 für das wiedervereinigte Berlin aufgrund ihrer guten Standortvoraussetzungen und der Lage am S-Bahnhof für bauliche Nutzungen mit rd. 2500 Wohneinheiten vorgesehen.

Parallel wurde 1995 eine Änderung des FNP (sowie des Landschafts- und Artenschutzprogramms) eingeleitet. In den Folgejahren wurde versucht, die gesamtstädtischen Zielvorstellungen im Rahmen dieses Änderungsverfahrens auf der Grundlage verschiedener städtebaulicher Konzepte schrittweise zu konkretisieren. Nach der Durchführung von zwei öffentlichen Auslegungen in den Jahren 1999 und 2001 wurde das Änderungsverfahren ausgesetzt, da zu diesem Zeitpunkt kein gesamtstädtischer Konsens über eine künftige Nutzung der Fläche erzielt werden konnte.

Nach mehrmaligem Eigentümerwechsel ist der konkrete Planungsprozess in Zusammenarbeit mit dem Bezirk und dem neuen Eigentümer des Großteils der Gesamtfläche 2010 wieder aufgenommen worden (die Südspitze von rd. 12 ha Größe befindet sich im Besitz des Bundeseisenbahnvermögens). Dazu wurde zwischen dem Bezirk und dem Investor im April 2013 eine Absichtserklärung („Letter of Intent“) zur weiteren Entwicklung der Fläche abgeschlossen. Danach wurde unter Einbeziehung aller Beteiligten federführend vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf im Rahmen eines Leitbildprozesses ein abgestimmtes städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept entwickelt. Dieses sieht vor, auf rd. 39 ha einen durchgrünten Wohnstandort einschließlich der erforderlichen Wohn-





Quelle: Fugmann/Janotta, 2015

Quelle: Casanova+Hernandez, 2014

Ergänzende Planungsunterlagen

Blatt 3/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

folge- und Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln. Dazu wurde im Laufe des Jahres 2014 ein diskursives, internationales städtebauliches Workshopverfahren mit acht Architekturbüros durchgeführt. Die Grüne Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft soll mit ca. 57 ha als zusammenhängendes naturnahes Gebiet unter Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten gesichert und weiter entwickelt werden. Der Erhalt der biologischen Vielfalt bei gleichzeitiger (Teil-)Öffnung des Geländes für die Bevölkerung war Gegenstand eines gesonderten, parallelen naturschutzfachlichen landschaftsplanerischen Fachworkshops.

Grundlage für die Darstellungen dieser FNP-Änderung ist der Siegerentwurf des Workshopverfahrens, das erarbeitete städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept des Büros Casanova + Hernandez Architects (Rotterdam). Der FNP stellt diese Planungskonzeption in ihren generalisierten Grundzügen dar. Dabei berücksichtigt sind Aspekte des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs, des damit verbundenen Wohnungsbedarfs und der Freiflächensicherung sowie weitere gesamtstädtische Planungskonzepte.

Im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 ist die Fläche Lichterfelde-Süd als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt (Festlegungskarte 1). Gemäß Ziel 4.5 (Z) ist die Entwicklung von Siedlungsflächen damit möglich.

Die Ergebnisse der Berliner Bevölkerungsprognose 2030 gehen von einer Zunahme der Einwohner Berlins aus (mittlere Variante). Bezogen auf den Bezirk Steglitz-Zehlendorf wird ein Wachstum um 6,3 % erwartet. Die Fläche Lichterfelde-Süd befindet sich zudem innerhalb einer Bezirksregion, für den die Wachstumsprognosen noch einmal deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegen.

Im Stadtentwicklungsplans StEP Wohnen (2014) ist die Fläche Lichterfelde-Süd als großer Neubauschwerpunkt mit bis zu 2700 Wohneinheiten als Obergrenze enthalten. Es wird dabei von einem Realisierungszeitraum von 2017 bis 2025 ausgegangen. Auch die Wohnungsbaupotenzialstudie für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf (Stadtentwicklungsamt, März 2014) bewertet die Fläche als Wohnbauflächenpotenzial mit einer Realisierungseinschätzung bis 2025. Angesichts des steigenden Wohnungsbedarfs in der wachsenden Stadt kann hier im nachgefragten Südwesten Berlins ein naturnahes nachhaltiges Wohnen an der Peripherie entwickelt und umgesetzt werden.

Im Stadtentwicklungsplan StEP Klima (2011) sind die Grün- und Freiflächen in Lichterfelde-Süd als Bereich von sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung gekennzeichnet. Bei der Nutzung von Teilflächen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung des Gebietes Lichterfelde-Süd wurde im Rahmen des Workshopverfahrens das städtebauliche Leitbild eines „naturnahen, autoarmen und klimagerechten Wohnens“ definiert.

Auch im Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) wird die besondere Bedeutung des Areals für das Stadtklima sowie für Biotop- und Artenschutz und Erholung hervorgehoben. Mit seinen naturschutzfachlichen Inhalten bietet das LaPro eine wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan (s. Pkt. 2). Da sich der reale Zustand von Natur und Landschaft verändert hat, wird das LaPro nachfolgend zum FNP geändert.

Lichterfelde-Süd liegt außerhalb des Netzes der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, ist aber über die Osdorfer Straße als örtliche Verbindungsstraße der Kategorie III in das Berliner Straßennetz eingebunden. Eine Änderung der Klassifizierung ist im StEP Verkehr nicht vorgesehen. Verkehrliche Anforderungen aus der zusätzlichen Wohnbebauung sind auf der nachfolgenden Planungsebene konkret zu ermitteln und durch Maßnahmen der Verkehrslenkung oder der Straßengestaltung zu berücksichtigen. Die Lagegunst des Gebietes Lichterfelde-Süd umfasst vor allem die gut ÖPNV-Erschließung (S-Bahnhaltestelle). Gleichzeitig ist jedoch mit den westlich verlaufenden Gleisanlagen eine erhebliche Barrierewirkung verbunden. Deren Überwindung sowie die Auswirkungen auf die Lärm- und Lufthygienesituation sind Gegenstand der weiteren stadt- und freiraumplanerischen Qualifizierung. Gleiches gilt für die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen einzelner Straßenabschnitte.

Auf der Grundlage der abgestimmten Ergebnisse des Workshop-Prozesses wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fortgeführt und zeitnah zum Abschluss gebracht. Damit sollen die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung durch den Bezirk Steglitz-Zehlendorf in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen geschaffen werden.

Für die Fläche südlich des Landweges und der Réaumurstraße sowie die westlichen Flächen entlang der Bahn wurde 1982 vom (ehemaligen) Bezirk Steglitz das Bebauungsplanverfahren XII-252 sowie 1983 das Landschaftsplanverfahren XII-L-2 eingeleitet. Beide Verfahren wurden aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen durch die Wiedervereinigung der Stadt nicht weitergeführt. Für den Bereich der geplanten Bauflächen beabsichtigt der Bezirk den Bebauungsplan 6-30 aufzustellen.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Aufgabe und planerisches Ziel ist die Aktivierung und Integration von Wohnungsbaupotenzialen am Stadtrand unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsinteressen sowie der naturräumlichen Situation. 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. Darin werden die Wohnungsbau-, Infrastruktur-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freiflächenbedarfe berücksichtigt und damit die stadtwirtschaftlich sinnvolle Entwicklung der Fläche vorbereitet. Die FNP-Änderung übersetzt diese Zielsetzungen in die generalisierte Planspra-

Blatt 4/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

che der Flächennutzungsplanung und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar. Wesentliche Elemente sind die zentrale Weidelandschaft mit einer Randbebauung im Übergang zu den angrenzenden Stadträumen. Die genaue örtliche Abgrenzung der Bau- und Freiflächen erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen unter Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange.

Kern der Darstellung für Lichterfelde-Süd ist die Sicherung der Grünen Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft als zentralen Grünraum. Die Bauflächendarstellung orientiert sich zum einen am nördlich angrenzenden bebauten Gebiet der Thermometersiedlung mit dem Anknüpfungspunkt an die bestehende Verkehrserschließung und den öffentlichen Personennahverkehr. Zum anderen wird eine Bauflächenentwicklung entlang der Bahnfläche sowie entlang der Osdorfer Straße ermöglicht. In diesen Bereichen wird vorrangig die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie von örtlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, in geringem Umfang auch von Mischnutzungen ermöglicht. Die vorgesehene FNP-Änderung führt insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung von Bauflächen gegenüber den gegenwärtigen Darstellungen.

Die zentrale Grüne Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft soll als zusammenhängendes, naturnahes Gebiet unter weitgehendem Erhalt der wertvollen Weidelandschaft bestehen bleiben und naturschutzfachliche Funktionen zur Sicherung vom Flora und Fauna übernehmen. Zugleich soll die freie Fläche in Teilen für Freizeit- und Erholungsnutzungen zugänglich gemacht und damit die Freiraumangebote der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung verbessert werden. Diese Nutzungen können innerhalb einer FNP-Darstellung Grünfläche umgesetzt werden. Gegenüber der bisherigen FNP-Darstellung wird die dargestellte Grünfläche deutlich vergrößert. Innerhalb der Grünflächendarstellung erfolgt keine Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen. Diese Differenzierung wird im Rahmen der konkretisierenden Planung vorgenommen. Vorgesehen ist dafür die Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplanes. Die bestehenden Waldflächen sind integraler Bestandteil der Grünflächendarstellung.
Die Kennzeichnung durch das Symbol schadstoffbelastete Böden als Hinweis für die nachfolgende Planungsebene wird in den Ausführungen im Umweltbericht näher (s. Pkt. 2) erläutert.

Die Baufläche ist durch eine zentrale Grünfuge gegliedert. Als Durchwegungsmöglichkeit gewährleistet sie außerdem die Anbindung der zentralen Grünfläche an die umgebenden nördlichen Stadträume und stellt damit ein Grundprinzip der Planung dar. Durch zwei weitere gliedernde Grünverbindungen innerhalb der Baufläche wird eine zusätzliche Vernetzung mit den umgebenden Wohngebieten und Grünflächen ermöglicht und so der hohen Bedeutung von miteinander verbundenen Freiräumen Rechnung getragen.

Weitere örtliche Grünverbindungen zwischen oder in den einzelnen Quartieren sind Teil der Baufläche und im Rahmen der nachfolgenden Planungen entwickelbar. Durch einen symbolischen Grünzug entlang der Landesgrenze im Osten erfolgt eine zusätzliche Verknüpfung des Gebietes mit angrenzenden gesamtstädtisch bedeutsamen überörtlichen Grünfläche und -verbindungen. Ein zweiter Grünzug entlang der Bahntrasse sichert ein wichtiges Verbindungsbiotop und dient zusätzlich als aktive Schallschutzmaßnahme.

Um die zentrale Grüne Mitte herum schließen sich U-förmig die neu geplanten Wohnbauflächen der Dichtestufe W2 an. Ein Schwerpunkt liegt dabei im Bereich südlich der Thermometersiedlung entlang des Landweges/ Réaumurstraße auf den Flächen, die bereits baulich genutzt sind und sich zum S-Bahnhof orientieren. Innerhalb der Wohnbauflächen sollen sechs Quartiere um einen Quartiersplatz in jeweils differenziert abgestufter Dichte zur Grünen Mitte hin entstehen (Hybride Stadt). Integriert sind die erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie z. B. eine Schule, Sportflächen und Kitas. Jedes Quartier soll durch verschiedene Wohnformen gekennzeichnet sein, um so auf die unterschiedlichen Wohn- und Lebensverhältnisse bedarfsgerecht reagieren zu können. Das Lagesymbol Schule kann daher entfallen.

Bestandteil der Wohnbauflächendarstellung sind ebenfalls die Bereiche, die für eine kleinteilige Nahversorgung sowie für ergänzende Dienstleistungen vorgesehen sind. Sie konzentrieren sich zum einen um einen Stadtplatz am S-Bahnhof als urbane Mitte sowie in ausgewählten EG-Bereichen der Bebauung. Für die am Landweg/ Réaumurstraße befindlichen Gewerbebetriebe sollen vom Grundstückseigentümer an anderer Stelle geeignete Flächen als Ersatzstandorte gefunden werden.

Hinsichtlich des Lärmschutzes entlang der Osdorfer Straße sowie der Bahntrasse ist eine lärmabschirmende Bebauung (lärmrobuste Stadtstruktur) vorgesehen. Konkrete Maßnahmen dazu werden im Rahmen der Umsetzung auf der nachfolgenden Planungsebene erfolgen (z. B. Grundrissgestaltung, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz).

Die geplanten Darstellungen sind mit dem bestehenden übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz vereinbar. Untersuchungen zur konkreten örtlichen Verkehrserschließung werden im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt und sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene.

Ausgehend von diesen Zielen und Zwecken wird durch die FNP-Darstellungen mit folgenden wesentlichen Auswirkungen gerechnet:
Die geplante Wohnbebauung trägt langfristig zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes v. a. im Südwesten der Stadt bei. Durch die zeitlich gestufte Inanspruchnahme einzelner Bauflächen kann flexibel auf die Nachfrage an diesem Wohnbaustandort reagiert werden. Die Sicherung der Grünen Mitte ermöglicht einen weitgehenden Erhalt als zusammenhängendes naturnahes Gebiet unter Bewahrung der hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten. Durch die (Teil-)Öffnung des Geländes für die Bevölkerung wird das Angebot an qualifizierten Grün- und Freiflächen für alle Bevölkerungsgruppen verbessert.
Das in die Wohnbauflächendarstellung integrierte gemischt genutzte Areal am

Blatt 5/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

S-Bahnhof trägt in Abstimmung mit der Zentrenstruktur des Bezirks zur Deckung weiterer Flächenbedarfe v. a. für die Nahversorgung bei.
Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht unter Pkt. 2 beschrieben.

1.3 Verfahrensablauf und Schlussfolgerungen

- Einleitung FNP-Änderung 1995:

Das FNP-Verfahren für den Änderungsbereich Lichterfelde-Süd wurde 1995 eingeleitet. Damit wurde der Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 23. Juni 1994 zum ersten gesamtstädtischen Berliner Flächennutzungsplan nach der Wiedervereinigung umgesetzt. Der Beschluss sah vor, einzelne Plandarstellungen zu überprüfen und ggf. an weiterentwickelte Nutzungskonzepte anzupassen. Wesentliche Grundlage für Lichterfelde-Süd bildete ein erstes städtebauliches Rahmenkonzept (erarbeitet im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1991-1995). Die Fläche ist eines der größten Flächenpotentiale im Süden Berlins und sollte nach Abzug der US-Streitkräfte angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums Berlins als neues Stadtquartier entwickelt werden. Geplant war, hier u. a. Wohnen für Bundesbedienstete unterzubringen, die Fläche war Bestandteil der Wohnungsbaustrategien 1995 des Berliner Senats (Senatsbeschluss vom 14. April 1992). Entsprechend den generalisierten Darstellungen des FNP sollte ein hochwertiges urbanes Quartier unter Minimierung von Umweltbelastungen entwickelt werden. Vorgesehen waren ca. 2.500 Wohneinheiten, Gewerbe, Dienstleistungsnutzungen sowie ca. 40 ha Grünfläche.

- Wettbewerbsverfahren 1997:

Auf der Grundlage dieses ersten städtebaulichen Rahmenkonzeptes wurde im September 1997 ein europaweiter städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Damaliger Eigentümer war das Bundeseisenbahnvermögen (BEV), das nach Aufgabe der Nutzungsrechte durch die US-Streitkräfte einen Großteil der Fläche erhalten hatte. Auslober des Wettbewerbs waren als Vertreterin des Eigentümers die EIM EisenbahnImmobilien Management GmbH, als Projektentwickler die Haberent Grundstücks GmbH in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen für Bauen und Stadtentwicklung, dem Bezirk Steglitz sowie der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW.

Aufgabe war es, einen attraktiven Stadtteil mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu entwickeln, der die Vorteile einer städtischen Infrastruktur mit der naturnahen Landschaft harmonisch verbindet. Dabei sollte der Integration der auf dem Gebiet vorhandenen freiräumlichen Strukturen sowie der Verzahnung mit dem Landschaftspark Teltow eine besondere Bedeutung zukommen. Auf Grundlage der vorangegangenen Strukturuntersuchungen wurde ein Mengengerüst für die einzelnen Nutzungen abgeleitet, das als Orientierungsrahmen dienen sollte.
Für Wohnen waren ca. 52 ha (darunter 16 ha für Bundeswohnen) mit rd. 3.300 WE vorgehen, ca. 17 ha für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Gemeinbedarf, ca. 11 ha Erschließungsfläche sowie ca. 35 ha Grün- und Freiflächen. Angeboten werden sollte ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnformen unter Berücksichtigung eines wachsenden Bedarfs an Eigenheimen.
Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde der Beitrag von Prof. Beigel (architecture research unit, university of North London) prämiert. Drei wesentliche Entwurfselemente bestimmten die besondere Qualität des Ergebnisses: die Gleichstellung von Stadt und Landschaft, die Erschließung im Verlauf des Carstennschen Straßenrasters des Ortsteil Lichterfelde und die Ausrichtung der Baufelder mit Bezug auf vorhandene Landschaftselemente.

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 1998:

Auf der Grundlage dieses Wettbewerbsergebnisses wurde der Vorentwurf der FNP-Änderung der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im November-Dezember 1998 vorgestellt. Es wurden zwei Alternativen zur Diskussion gestellt:

Die Darstellung der Alternative A sah einen großzügigen langgestreckten Grünraum zwischen den Wohnbauflächen W3 vor, der in den Landschaftsraum jenseits der Stadtgrenze überging. An den Bahnanlagen, im Bereich des S-Bahnhofes und entlang der bestehenden Straßen war die Darstellung von gemischter Baufläche M2 vorgesehen. In Alternative B war die Wohnbaufläche W3 mit „landschaftlicher Prägung“ entsprechend der vorrangig vorgesehenen aufgelockerten Bauweise dargestellt. Die Darstellung des Grünraumes entsprach der Alternative A. Die gemischte Baufläche M2 konzentrierte sich auf den Bereich an den Bahnanlagen und entlang des Landweges/ Réaumurstraße, während an der Osdorfer Straße gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten ein breites Spektrum an Meinungen, bezogen sich jedoch vorrangig auf die Lage, Nutzung und Dichtestufen der Bauflächen.

Nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte, aufbauend auf dem prämierten Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbes, eine Konkretisierung des Planungskonzeptes mit allen Planungsbeteiligten, um die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Die Überarbeitungen bezogen sich vorrangig auf die Baustruktur im Bereich Réaumurstraße und Osdorfer Straße, die Schaffung eines zentralen grünen Innenraumes, die Abgrenzung der Bauflächen im südlichen Teil der Fläche und an der Landesgrenze sowie das Erschließungssystem.

- Öffentliche Auslegung 1999 und 2001:

Auf Grundlage des entsprechend modifizierten Entwurfs wurde im August-September 1999 die erste öffentliche Auslegung der FNP-Änderung durchgeführt. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf sah nunmehr eine Gliederung der Wohnbaufläche mit der Dichte W2 südlich der Réaumurstraße sowie W3 zwischen zentralem Grünraum und Landesgrenze vor, um unterschiedliche Wohnformen und Dichten zu ermöglichen. Der Grün-

Blatt 6/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

raum wurde an zentraler Stelle zwischen den Wohnbauflächen mit Übergang in den Landschaftsraum dargestellt. Gemischte Bauflächen M2 konzentrierten sich im Bereich des S-Bahnhofes/ Landweg, entlang der Bahnanlagen sowie entlang der Osdorfer Straße. Die Bandbreite der eingegangenen Stellungnahmen bezog sich wie schon in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorrangig auf die Lage, Abgrenzung und Dichte der Bauflächen.

Aus gesamtstädtischer Sicht zeichnete sich zu diesem Zeitpunkt bereits ab, dass die Entwicklungserwartungen für Berlin, die Anfang der 1990er Jahre der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung zugrunde gelegen hatten, nicht der tatsächlichen Realentwicklung entsprachen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum war nicht eingetreten, die Einwohnerzahl Berlins blieb annähernd stabil. Ein über die Eigenentwicklung hinausgehendes Bevölkerungswachstum galt als unwahrscheinlich. Eine zurückhaltende Wohnungsnachfrage und die erfolgte Mobilisierung von Potenzialen an anderen Standorten hatten dazu geführt, dass für die Entwicklung großer, neuer Wohnungsbaustandorte kein dringender Bedarf mehr bestand. Diese Situation betraf u. a. die Fläche in Lichterfelde-Süd, zumal auch die Wohnungsnachfrage von Bundesbediensteten andernorts gedeckt werden konnte.

Nach einer zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung im März - April 2001 und angesichts fehlender Entwicklungserwartung wurde das FNP-Änderungsverfahren ausgesetzt.

- Öffentliche Auslegung 2015:

Da die nun vorliegende FNP-Darstellung in weiten Teilen vom letzten Stand des FNP-Verfahrens (2. Öffentliche Auslegung 2001) abweicht, ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 sind im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erarbeitet worden.
Insgesamt erfolgt eine deutliche Rücknahme der Bauflächendarstellung. Diese konzentriert sich auf den Randbereich zwischen Bahnanlagen und Osdorfer Straße und beinhaltet die Flächen, die gegenwärtig bereits genutzt werden. Die Grüne Mitte bleibt in ihrer Gesamtheit damit als Grünfläche weitgehend erhalten. Eine gewerbliche Nutzung entspricht nicht mehr den Planungszielen.

Im Rahmen der Fortschreibung werden entsprechend der dargestellten Planungsziele für die Fläche Lichterfelde-Süd die Inhalte des Landschaftsprogramms (Teilpläne Naturhaushalt/ Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung) modifiziert.

* Die Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan 6-30 (in Einleitung).

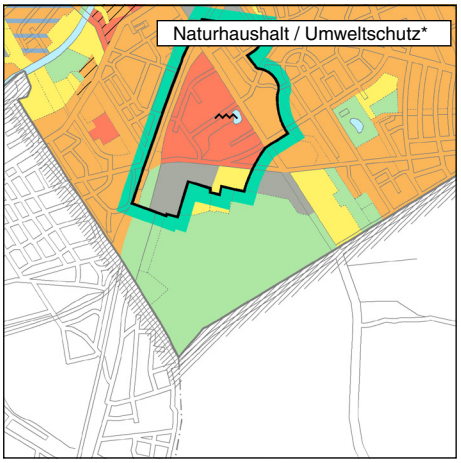
Umweltbericht

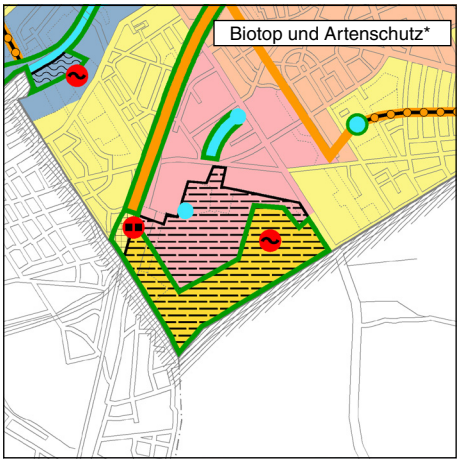
2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

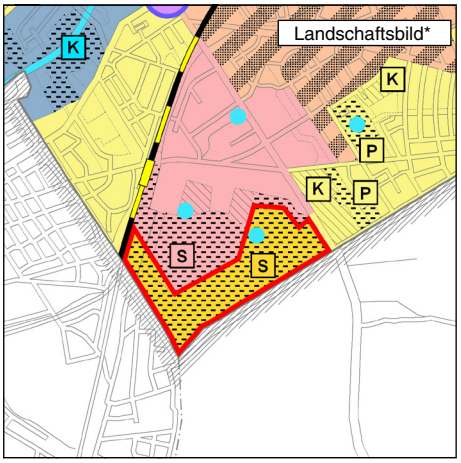
Das Baugesetzbuch schreibt für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung aller Bauleitpläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet oder nach dem 20. Juli 2006 nicht abgeschlossen wurden, eine Umweltprüfung vor (§ 2 Abs. 4 und § 244 Abs. 2 BauGB). Dies gilt auch für Ergänzungen und Änderungen von Bauleitplänen. Die Umweltprüfung nach BauGB erfüllt die Anforderungen der Strategischen Umweltprüfung und der Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG). Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind nach § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

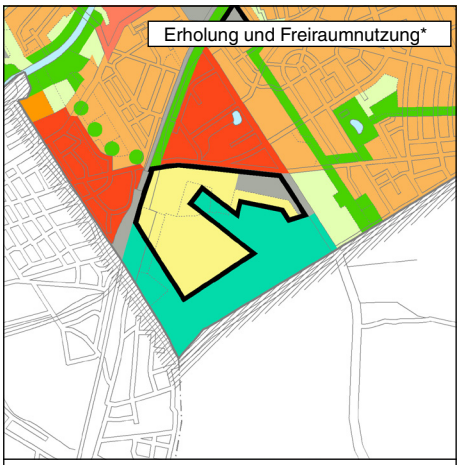
2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

Siehe hierzu Pkt. 1 der Begründung.









* Teilpläne des LaPro 1:50.000
Stand: 3. Ausgabe 2006

Blatt 7/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

2.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsräumlich bildet die Untersuchungsfläche in Lichterfelde Süd den Übergang von der dicht und vergleichsweise kompakt bebauten Stadt Berlin zu den von landschaftlichen Fluren und kleineren Siedlungen geprägten Landkreisen Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark in Brandenburg. Die betrachtete Fläche liegt im „Äußeren Parkring“, dessen Erhaltung und Ergänzung um neue Parkanlagen als Bestandteil des Berliner Freiraumsystems ein Ziel des Landschaftsprogramms (LaPro) ist. Dementsprechend sollen die Bauflächen gegenüber der bisherigen Planungsüberlegung zugunsten der zentralen Freifläche reduziert und die Grüne Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft als neuer großer Freiraum in den Parkring integriert werden. Die Grünfläche soll durch eine gute Verknüpfung mit dem angrenzenden Stadtraum Funktionen zum Schutz und zur Entwicklung von Flora und Fauna übernehmen und gleichzeitig neue Erholungs- und Freiraumangebote ermöglichen.

Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für das Plangebiet vor allem aus den Zielaussagen des Landschaftsprogramms. Diese werden nachträglich und in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem FNP geändert.
Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird die stadtklimatische Bedeutung des Untersuchungsgebietes erkennbar. Die klimatisch wirksamen Freiräume sind zu erhalten und die Luftaustauschverhältnisse zu sichern und zu verbessern. Der nördliche Bereich im Übergang zur Thermometersiedlung ist als sensibler Bereich im Hinblick auf Veränderungen der Luftaustauschverhältnisse zu bewerten. In diesem Bereich sollen der Luftaustausch gesichert bzw. verbessert, Freiflächen vernetzt sowie Austauschbarrieren und Bodenversiegelungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.
Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung formuliert das Ziel, das Erholungspotenzial der Freiflächen zu entwickeln und nutzbar zu machen.
Im Bereich der Feldfluren insbesondere im Süden und Osten soll die Erholungseignung verbessert werden und typische Nutzungen bzw. Strukturelemente gesichert und entwickelt werden. Bei der Errichtung von Wohnquartieren ist die Anlage zusammenhängender Grünflächen bzw. Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in Form von wohnungs- und siedlungsnahem Grün vorzusehen. Dazu gehören einerseits kleinere wohnungsnahe Grünanlagen (über 0,5 ha, Einzugsbereich 500m) mit einer Funktion für die Kurzzeit- und Feierabenderholung im fußläufig erreichbaren Umfeld der Wohnung. Auf der anderen Seite dient der Freiraumtyp der siedlungsnahen Grünanlagen (über 10 ha, Einzugsbereich bis 1.500m) vorwiegend der halb- bis ganztägigen Erholung und weist dementsprechend höhere Anforderungen an die Ausstattungsvielfalt auf. Private Hausgärten und halböffentliche Freiflächen können einen Teil des Bedarfs an öffentlichen Flächen kompensieren. Die Freiflächen sollen darüber hinaus mit den übergeordneten Grünstrukturen durch Verbindungen wie Rad- und Wanderwege für die Freizeit- und Erholungsnutzung vernetzt werden.
Ziel des Programmplans Landschaftsbild ist es, die charakteristischen Stadtbildbereiche sowie die markanten Landschafts- und Grünstrukturen in Lichterfelde Süd zu erhalten und zu entwickeln. Im städtischen Übergangsbereich im Nordteil sollen bei Siedlungserweiterungen die Entwicklung raumbildender Strukturen und die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze in die Quartiersbildung integriert werden. Im kulturlandschaftlich geprägten Süden und Osten des Gebietes stehen die Erhaltung typischer Landschafts- und Gestaltelemente sowie die Integration von abwechslungsreich strukturierten und artenreichen Lebensräumen in die Naherholungslandschaften im Vordergrund.
Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird ein Großteil des Gebietes mit dem Ziel der vorrangigen Entwicklung als „Artenreservoir/ Verbindungsbiotop“ dargestellt. Im Bereich der zentralen Freifläche liegt der Fokus auf Arten der Feldfluren und Wiesen sowie auf der Sicherung, Entwicklung und Renaturierung von Pfuhlen, Kleingewässern, Feuchtwiesen und sonstigen Feuchtbiotopen. Störungen dort lebender Tier- und Pflanzenarten sollen vermieden werden. Für den westlichen Bereich entlang der S-Bahntrasse wird darüber hinaus die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für ruderale und sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) angestrebt. Hinsichtlich der Biotopentwicklungsräume wird das Gebiet in zwei Teilbereiche unterteilt, den städtischen Übergangsbereich im Norden und den kulturlandschaftlich geprägten Landschaftsraum im Süden. Im Nordteil ist bei Siedlungserweiterung die Erhaltung wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen sowie Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen wie beispielsweise Pfuhle und Gräben als Ziel formuliert. Für den heute als Grüne Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft bezeichneten Südteil sieht der Programmplan die Aufstellung von eigenen Biotoppflegekonzepten zur Erhaltung und Entwicklung typischer Landschaftselemente wie beispielsweise den temporären Kleingewässern vor, bei der Entwicklung von Naherholungsgebieten und Parkanlagen sollen die wertvollen Biotope und kleinteiligen Landnutzungsmethoden im Rahmen der Landschaftspflege integriert werden. Darüber hinaus stellt das LaPro (Programmplan Biotop- und Artenschutz) für diesen Bereich ein geplantes Landschaftsschutzgebietes dar.

Neben dem Landschaftsprogramm treffen weitere gesamtstädtische Planungen umweltbezogene Aussagen zum betrachteten Stadtraum. Planungshinweise hinsichtlich des Bodenschutzes gibt die Karte 01.13 des Umweltatlasses Berlin. Der überwiegende, gegenwärtig nur zu einem geringen Maß versiegelte Anteil des Bodens im südlichen Änderungsbereich wird als besonders schutzwürdig (Vorrang 1) eingestuft; hier sollen Eingriffe vermieden werden. Der nördliche Teil entlang der Bahntrasse und Réamurstraße befindet sich demnach im Unerheblichkeitsbereich. Der Stadtentwicklungsplan Klima zielt auf eine klimagerechte Stadtentwicklung und die Erhaltung stadtklima-

Blatt 8/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

tisch bedeutsamer Freiflächen, der Fokus des Luftreinhalteplans 2011-2017 ist auf Maßnahmen zur Verringerung der Stickstoffdioxidbelastung aus verkehrlichen Abgasen ausgerichtet. Der Lärmaktionsplan 2013 sieht die Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastungen an bereits belasteten Standorten und eine Innenentwicklung im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur ohne unverträgliche Zunahmen der Verkehrs- und Lärmbelastungen vor.

2.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Der Änderungsbereich ist geprägt durch große zusammenhängende Grün- und Freiflächen (vorrangig Halboffenland mit Wiesen und Gehölzgruppen) des ehemaligen Truppenübungsplatzes. Diese haben eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie als Kaltluftentstehungsgebiet. Insbesondere in austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen ergeben sich durch den Kaltluftstrom bioklimatische Entlastungswirkungen für benachbarte Siedlungsräume, insbesondere die hoch belastete Thermometersiedlung.
Der nördliche Streifen entlang der Réaumurstraße wird gegenwärtig vielfältig von unterschiedlichen Gewerbeeinrichtungen genutzt. Der zentrale Bereich wird durch rotierende Pferdebeweidung gepflegt und ist durchzogen mit ehemaligen Verkehrsflächen mit zum Teil hohem Versiegelungsgrad (insbesondere im Bereich der ehemaligen Geisterstadt).
Nach Einstellung der militärischen Nutzung ist seit 1994 eine eingeschränkte Erholungsnutzung auf den Freiflächen möglich, ein freies Betreten der Fläche wird allerdings durch eine Umzäunung verhindert.

Das angrenzende örtliche Straßennetz (Réaumurstraße/ Osdorfer Straße) ist durch hohe Verkehrszahlen (derzeit 1.165Kfz/h) und verkehrsbezogene Luftschadstoffe und Lärmbelastungen gekennzeichnet. Zusätzlich wird der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes durch die Lärmemissionen des Schienenverkehrs belastet.
Von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz insbesondere für Reptilien und Amphibien (Zauneidechse, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Moorfrosch) und Vögel (z. B. Neuntöter und Sperbergrasmücke) sind die gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln besonders geschützten Biotope der Frisch-, Trocken- und Magerwiesen sowie dauerhafte und temporäre Gewässer. Diese Biotope befinden sich vor allem innerhalb der Grünen Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft. Ebenso erfüllen die vereinzelt von Gehölzgruppen durchzogenen Offenlandbereiche im Zentrum sowie die stärker gehölzgeprägten, mit Lichtungen durchzogenen Bereiche im Süden besondere Habitatfunktionen. Das Untersuchungsgebiet ist folglich Lebensraum von nach Anhang I und IV der FFH-Richtlinie sowie nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten. Aufgrund der vorhandenen Arten und Biotopstrukturen ist das Untersuchungsgebiet als bedeutende Kernfläche für die Entwicklung des Berliner Biotopverbundes und die Biotopvernetzung anzusehen.
Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich größere Bereiche mit Vegetationsbeständen im Sinne des Berliner Waldgesetzes. Diese sind Bestandteil der Freiflächenkulisse entlang der südlichen Berliner Stadtgrenze und erfüllen wichtige Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen. Während im nördlichen Teilbereich eine teilweise Inanspruchnahme von Waldanteilen erfolgt, ist die südliche Spitze (Bundeseisenbahnvermögen; rd. 12 ha) von der FNP-Änderung unberührt.

Auf den Flächen des Änderungsbereiches Lichterfelde Süd sind großflächige Aufschüttungen nachgewiesen, durch die militärische Nutzung liegen punktuell auch Altlastenverdachtsflächen vor. Eine Gefährdung von Umweltschutzgütern und sensiblen Nutzungsformen wie Kinderspielplätzen oder Hausgärten im Zuge planungsbedingter Bodeneingriffe kann nicht ausgeschlossen werden, sodass Schutz- und Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise den Auf- oder Abtrag der oberen Bodenschichten auf nachgelagerten Planungsebenen erforderlich werden können. Aufgrund der durch die ehemalige militärische Nutzung vorwiegend in den obersten Bodenschichten anzutreffenden Altlasten ist der Auf- oder Abtrag des stark anthropogen geprägten Oberbodens als geeignete Maßnahme anzusehen.
In der Berliner Denkmalliste sind keine Denkmäler auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in Lichterfelde vermerkt.

2.5 Prognose der Umweltauswirkungen

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die planerische Zielsetzung, große Teile des Untersuchungsgebietes als Freiflächen zu erhalten, drückt sich in der FNP-Darstellung der zentralen Freifläche als Grünfläche aus. Im Vergleich zur bisherigen Darstellung ist der Grünflächenanteil erheblich höher. Die Freiflächen erfüllen wichtige klimaökologische Funktionen, Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere und sind bedeutsam für die Erholungsnutzung. Sie prägen darüber hinaus den Stadtraum an dieser Stelle in besonderem Maße. Im Bereich der geplanten Baufelder werden Freiflächen versiegelt, was zu einem Verlust an natürlichen Bodenfunktionen, Vegetationsflächen sowie an Kaltluftentstehungsflächen führt. Eine Bebauung der Randbereiche des ehemaligen Truppenübungsplatzes wird in angrenzenden Stadtquartieren (insbesondere in der Thermometersiedlung im Norden) durch die Hinderniswirkung der geplanten Baukörper zu einer Abnahme des Kaltluftvolumenstroms führen. Die bioklimatische Situation wird sich durch die Bewahrung breiter, unbebauter Austauschkorridore jedoch großräumig nicht nennenswert verändern. Durch den neue Bebauung ist in den nördlich gelegenen, überwiegend bebauten Bereichen allerdings mit einer Zunahme der lokalen Wärmebelastung zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen können im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf nachfolgenden Ebenen durch die Freihaltung von Kaltluftleitbahnen sowie durch geeignete klimawirksame Maßnahmen wie z. B. Fassadenbegrünung, Vernetzung von Grünflächen und Erhöhung der Albedo durch einen hohen Anteil

Blatt 9/11

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

heller Fassaden und heller versiegelter Oberflächen in den Quartieren minimiert werden.

Positiv auf die Naturentwicklung wirken sich die Erhaltung und die Entwicklung der zentralen Freifläche als Weidelandschaft zum umgebenden Siedlungsumfeld aus. Darüber hinaus liegen Potentiale im Bereich der nachzuweisenden siedlungs- und wohnungsnahen Freiflächen im und am Rand des Baugebietes vor. Weitere positive Aspekte für die Naturentwicklung sind die langfristig zu sichernde Landschaftspflege der Offenlandbereiche sowie die Wiederherstellung und Optimierung der Habitate von besonders und streng geschützten Arten.
Im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung soll die Grüne Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft außerdem zur Reduzierung von Barrierewirkungen im Sinne der Durchgängigkeit beitragen. Dafür sind im städtebaulichen Konzept die Zugänglichkeit an mehreren Stellen innerhalb der Bauflächenkulisse sowie innerhalb der Grünen Mitte mehrere Durchwegungen vorgesehen. Die im Vorhaben geplante, oberflächliche Ableitung des Regenwassers dient der verzögerten Versickerung der Niederschläge vom bebauten Bereich und wird zudem als Wasserfläche u. a. durch ihre Verdunstungsleistung eine klimatische Ausgleichswirkung entfalten und darüber hinaus auch die Wasserführung der für den Artenschutz wertvollen Kleingewässer verbessern. Die vorgesehene erhöhte Strukturvielfalt, u. a. durch die Anlage von kleinen Wasserflächen wird zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität für Erholungsuchende beitragen.
Mit dem der FNP-Änderung zugrunde liegenden Nutzungskonzept können große Teile der vorhandenen Waldstruktur erhalten werden. Für die durch die Bauflächen in Anspruch zu nehmenden Anteile von etwa 7 ha ist eine Kompensation erforderlich. Dafür gibt es Möglichkeiten auf Flächen der Berliner Forsten, innerhalb des Bezirks oder in der direkten Nachbarschaft oder in Form einer Abgabe, die z. B. für die Waldentwicklung eingesetzt werden kann. Die genaue Ermittlung der für eine Waldumwandlung erforderlichen Kompensation erfolgt auf der nachfolgende Planungsebene im Rahmen der Pflege- und Entwicklungsplanung, des Bebauungsplanverfahrens sowie im städtebaulichen Vertrag. Die südlich gelegenen Waldflächen werden durch die FNP-Änderung nicht berührt.

Die vermuteten Bodenbelastungen stellen ein potentielles Risiko bei Bodenarbeiten und sensiblen Nutzungen dar und können entsprechende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen erfordern, die auf der nachfolgenden Planungsebene zu bestimmen und zu bewältigen sind, soweit sie nicht bereits veranlasst wurden. Es liegen keine Hinweise auf planungsbedingte erhebliche Veränderungen der Lärm- und Schadstoffbelastungen vor. Die Belastungssituation wird - soweit sich dies als erforderlich erweist - durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen auf der nachfolgenden Ebene bewältigt. Hier können verschiedene Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung wahrgenommen werden, von der städtebaulich lärmrobusten Strukturierung z. B. bei der Anordnung und Ausrichtung der Baufelder sowie der Nutzungsanordnung bis zur lärmoptimierten Grundrisskonzeption und Festsetzung resultierender Luftschalldämmmaße. Auch die konkrete Verkehrsorganisation sowie die Lage und Funktion der örtlichen Niederschlagsentwässerung von den Bau- und Verkehrsflächen werden auf der nachfolgenden Ebene geregelt.

In dem Änderungsbereich in Lichterfelde Süd wurden Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nachgewiesen; entsprechend sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Besonders geschützt sind nach EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) alle europäischen Vogelarten. Darüber hinaus kommen weitere seltene und gefährdete Arten der Roten Liste, wertvolle Pflanzenarten des Berliner Florenschutzes sowie gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope im Gebiet vor.

Auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz wurden ca. 50 Brutvogelarten mit z. T. spezifischen Lebensraumansprüchen und allgemein rückläufigen Bestandszahlen festgestellt, neben den beiden Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie - Neuntöter (Lanius collurio) und Sperbergrasmücke (Sylvia nisoria) - sind hier auch die regional gefährdeten Arten Wendehals (Jynx torquilla), Rauchschwalbe (Hirundo rustica), Bachstelze (Motacilla alba), Feldsperling (Passer montanus), Haussperling (P. domesticus), Baumpieper (Anthus trivialis), Feldschwirl (Locustella naevia) und Braunkehlchen (Saxicola rubetra) zu nennen. Darüber hinaus weisen weitere Bereiche potentielle Funktionen als Teillebensräume z. B. für Fledermäuse wie Großer Abendsegler (Nyctalus noctula), Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus), Insekten wie den Großen Feuerfalter (Lycaena dispar), Reptilien wie die Zauneidechse (Lacerta agilis) und Amphibien wie Wechselkröte (Bufo viridis), Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) und Moorfrosch (Rana arvalis) auf, die allesamt als Arten des Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG streng geschützt sind.
Für die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens muss ein vorgezogener Ausgleich für in Anspruch genommene Lebensräume der besonders und streng geschützten Arten erfolgen. Die Ermittlung der Eingriffsfolgenabschätzung ergibt ein Ausgleichserfordernis für Singvögel von 17,4 ha für halboffenes, dornbuschreiches und lückiges Extensivgrünland (Neuntöter, Bachstelze, Braunkehlchen) und weitere 12,4 ha für gehölzreiches und mit dichter Gras- bzw. Krautschicht ausgebildetes Grünland (Baumpieper). Die Habitate von Rauchschwalbe und Haussperling können aufgrund der anzunehmenden besonderen Lebensraumeignung vollständig im Bereich der zukünftigen Bebauung ausgeglichen werden. Weiterer Ausgleichsbedarf besteht für Zauneidechsenhabitate (20,1 ha) und Jagdhabitate der Fledermäuse (ca. 20,05 ha). Neben dem Artenschutz entsteht zusätzlich ein Ausgleichserfordernis für den Verlust von Wald und sonstigen Biotopen. Die Berechnungen gemäß dem Waldleitfaden für Berlin (Band 2) ergeben ein Ausgleicherfordernis von 31 ha für den Wald und für den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiege-

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

lung von - je nach Versiegelungsgrad - 8,8 ha bis zu 16,6 ha. Hinzu kommen weitere 7,4 ha Ausgleicherfordernis für den Verlust von anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren, 6,6 ha für den Verlust von Gras- und Staudenfluren sowie 0,23 ha für Biotope der Grün- und Freiflächen. Die vergleichsweise hohen Ausgleichserfordernisse können zum Teil auf der gleichen Fläche überlagert werden bzw. durch entsprechende Maßnahmen direkt vor Ort umgesetzt werden. Der verbleibende Bedarf an Kompensationsmaßnahmen kann beispielsweise über die Ersatzflächen für Arten und Biotope in Berlin (SenStadtUm 2014) auf Ebene der Bebauungspläne umgesetzt werden.

Bei der Entwicklung der Grünen Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft als neuen städtischen Freiraum sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten vorzunehmen. Eine vollständige Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch voraussichtlich bei Umsetzung der gesamten Planung nicht möglich. Der FNP-Änderung stehen artenschutzrechtliche Belange dennoch nicht entgegen, da die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt werden. Die artenschutzkonforme Umsetzung auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen kann somit gewährleistet werden. Gleiches gilt für die potentielle Beeinträchtigung geschützter Biotope, für die auf nachfolgenden Planungsebenen eine entsprechende Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG beantragt werden muss.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung der Randbereiche des ehemaligen Truppenübungsplatzes gehen keine bestehenden Erholungsflächen verloren. Gleichzeitig sind private Hausgärten, umfangreiche öffentliche Grünflächen sowie die Bebauung auflockernde Freiflächen und damit neue Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Die zentrale Freifläche der Grünen Mitte - Lichterfelder Weidelandschaft soll neben der derzeit möglichen Naturerfahrung auch weitere naturverträgliche Nutzungsformen der Naherholung für alle Bevölkerungsgruppen ermöglichen und als neuer städtischer Freiraum entwickelt werden. Zum Schutz von Flora und Fauna sollen intensivere Erholungsformen ausschließlich in den wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen sowie dem Pufferbereich zwischen Bebauung und Weidelandschaft ermöglicht werden, darüber hinaus muss die Betretbarkeit der zentralen Freifläche zum Schutz der Avifauna während der Brutzeit von März bis Juli eingeschränkt werden. Die Ansiedlung kultureller öffentlicher Nutzungen (z. B. Sportplatz, Grundschule, Kitas, Umweltbildungseinrichtungen) ist Teil der Baufläche. Durch eine besondere gestalterische Ausformung des Übergangsbereichs zwischen der Bebauung und der Grünen Mitte, der ermöglichten Zugänglichkeit der Freiflächen und der besonderen Pflege von markanten Baumgruppen sowie weiterer Maßnahmen ergeben sich positive Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen sowie Erlebnismöglichkeiten der Fläche für den Menschen.
Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planungsaussagen des FNP auf Denkmale oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.5.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Würde auf die Durchführung der Planung gänzlich verzichtet (Nullvariante), blieben die vorhandenen Bodenfunktionen sowie klimatischen Wirkungen vollumfänglich bestehen, allerdings bliebe die Wahrnehmung und Erlebbarkeit der strukturreichen Freifläche durch die Absperrung des Geländes stark eingeschränkt. Bei Fortführung der auf die vorkommenden Arten speziell abgestimmten Pflege durch Beweidung blieben die Biotopstrukturen erhalten; bei Aufgabe dieser Pflege würden sich langfristig die Biotopstrukturen und entsprechend das Artenspektrum wandeln und die halboffene, mosaikartige Landschaft sukzessive von homogenen Gehölzflächen abgelöst werden.
Die vorliegende Planänderung zielt insgesamt auf eine Rücknahme bzw. Änderung von bisher im FNP dargestellten Bauflächen zugunsten einer erweiterten Grünflächendarstellung.
Nach der gegenwärtigen FNP-Darstellung ist die Entwicklung von Bauflächen auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz in deutlich größerem Umfang vorgesehen, was zu einer höheren Versiegelung, einem größeren Verlust an Biotopflächen und Lebensraum geschützter Arten sowie zu einer stärkeren Abnahme des Kaltluftvolumenstroms und einer entsprechend höheren Temperaturbelastung des Siedlungsumfeldes führen könnte.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Entwicklung der neuen Baugebiete stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar und verursacht eine Beeinträchtigung geschützter Biotope. Der vollständige Ausgleich ist grundsätzlich innerhalb des geplanten Freiraumes, im Wirkraum der zu erwartenden Eingriffe sowie unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro möglich. In Bezug auf den besonderen Artenschutz und der in Aussicht zu stellenden Ausnahmegenehmigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden bestandserhaltende Maßnahmen im Gebiet und im funktionalen Umgriff vorgesehen.

Die Ausgestaltung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Eingriffsregelung in der abwägenden Entscheidung der nachfolgenden Bebauungsplanung sowie im Sinne des Arten- und Biotopschutzes durch Auflagen im Rahmen entsprechender Ausnahmegenehmigungen zu konkretisieren. Dies gilt auch für Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung der stadtklimatischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse sowie die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen, die sich in Bezug auf Altlasten, den Wasserhaushalt und den Immissionsschutz ergeben. Ggf. sind entsprechende Vorgaben beispielsweise im Rahmen von Konzeptionen zur Bodensanierung, Entwässerung oder Verkehrslenkung bzw. Lärmkontingentierung zu entwickeln

Lichterfelde-Süd
(Steglitz-Zehlendorf)
Lfd. Nr. 11/95

- Entwurf -

Stand: 08.05.2015

und umzusetzen.
Unter Pkt. 2.5.1 werden bereits verschiedene konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt.

2.7 Darstellung von Alternativen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2014) hat auf gesamtstädtischer Ebene den Wohnungsbedarf ermittelt und die Wohnungsbaupotenziale untersucht. Gerade im Südwesten Berlin steht einer hohen Nachfrage ein Mangel an Wohnungsbaupotenzialen gegenüber. Daher ist Lichterfelde-Süd auf Grund seiner siedlungsstrukturellen Einbindung und seiner vorhandenen ÖV-Erschließung ein gesamtstädtisch wichtiger Entwicklungsstandort. Im Rahmen der Konzepterstellung für die Nachnutzung des Untersuchungsgebietes Lichterfelde-Süd wurden unter umfangreicher Einbeziehung der örtlichen Öffentlichkeit verschiedene Alternativen diskutiert. Aufgabe war die Verzahnung des ehemaligen Truppenübungsplatzes mit dem städtischen Umfeld sowie der angrenzenden Landschaft bei Erhaltung des zentralen Bereichs als Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche und Lebensraum für geschützte Arten einschließlich ihrer klimatischen Entlastungsfunktion für den umgebenden Siedlungsraum. Lage, Anordnung und Verteilung der Baumassen der Randbebauung wurden in Varianten geprüft und im Ergebnis unter anderem aufgrund klimatischer sowie biotop- und artenschutzrechtlicher Optimierungen gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP verändert. Grundlage war eine vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf beauftragte naturschutzfachliche Studie von 2012, in der die Naturverträglichkeit unterschiedlicher Varianten bebaubarer Flächengeprüft wurde. Auf dieser Grundlage fanden von Mai bis November 2014 ein städtebauliches und ein landschaftsplanerisches Workshopverfahren statt. Als Ergebnis der weiteren Konkretisierung entstand daraufhin ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept, welches sich nach Maßgabe der Planungsziele als das tragfähigste erwies und deren Prinzipien dem vorliegenden Stand der FNP-Änderung zugrunde liegen.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Umweltrelevante Aussagen wurden in erster Linie durch die Auswertung des Landschaftsprogramms und des Umweltatlasses Berlin, Informationen des bezirklichen Umweltamtes und der Betreiberin des Beweidungskonzeptes sowie anhand der im Oktober 2014 vorliegenden Kartierungen der Biotoptypen und Arten erfasst.
Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte darüber hinaus unter Hinzuziehung diverser fachgutachterlicher Untersuchungen (Fauna, Flora, Altlasten, Verkehr, Klima, Luft, Lärm) und behördlicher Erkenntnisse sowie durch die Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit im Planungsverfahren (Beteiligungsschritte siehe erste Seite des Änderungsblattes).

2.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind - soweit erforderlich - auf Ebene der nachfolgenden Planungsebene festzulegen und können im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung überprüft werden.