Bezirk Berlin Steglitz-Zehlendorf

Lichterfelde-Süd
(Landweg 1-15, Osdorfer Straße 58-70, Réaumurstraße 17-51)

Städtebaulicher Workshop

Aufgabenstellung





Groth Gruppe /
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

24. März 2014

Auftraggeber

Groth Gruppe
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin

in Abstimmung mit
dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Koordination und Durchführung

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Giesebrechtstr. 10
10629 Berlin

Inhalt

1 ANLASS UND ZIEL 1

2 VERFAHREN 3

2.1 Auftraggeber 3
Organisation 3
2.2 Art und Gegenstand des Verfahrens 3
1. Stufe 3
2. Stufe 4
Honorare und weitere Beauftragung 4
Urheberrecht und Erstveröffentlichung 4
2.3 Teilnehmer 5
2.4 Verfahrensbeteiligte 5
Entscheidungsgremium 5
Moderation 5
Fachliche Begleitung 6
Vorprüfung 7
2.5 Ablauf und Termine 7
Abgabe 7
2.6 Unterlagen 7
2.7 Leistungen 8

3 GEBIETSBESCHREIBUNG 10

3.1 Gebietsbeschreibung 10
Lage und Größe 10
Städtebauliche und landschaftliche Einbindung 11
Historische Entwicklung 13
Topografie und Baugrund 14
Freiräume / Vegetation 14
Verkehrserschließung 16
Technische Infrastruktur 18
Verkehrslärm 18
Gewerbelärm 19
Sportanlagen-/ Freizeitlärm 19
Altlasten 19
Erschütterung 20
Elektrosmog 20
Planerische Grundlagen 20

4 PLANUNGSAUFGABE 23

4.1 Planungsaufgabe 23
Nutzungskonzept 25
Städtebau 28
Zentrum und Stadtplatz 28
Bebauungsstruktur, bauliche Dichte und Höhen 29
Freiraumkonzept 29
Wohnbebauung 30
Verkehrliche Erschließung 30
Ruhender Verkehr 31
Bauabschnitte 32
4.2 Wirtschaftlichkeitsaspekte 32
4.3 Ökologische Ziele 32

Luftbilder auf dem Titelblatt siehe Anhang zur Aufgabenstellung

1 Anlass und Ziel

Die Groth u-invest Zehnte GmbH & Co. Lichterfelde-Süd KG, vertreten durch die Groth Gruppe, ist Eigentümerin der Grundstücke Landweg 1-15, Osdorfer Straße 58-70, Réaumurstraße 17-51 (Flur 5, Flurstück 4601 und 4609) in Berlin-Lichterfelde-Süd im Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Ziel ist es, die am südlichen Stadtrand gelegene Fläche unter Berücksichtigung und Bewahrung der großflächigen, ökologisch hochwertigen Freiflächen des Geländes als Wohnstandort zu entwickeln.

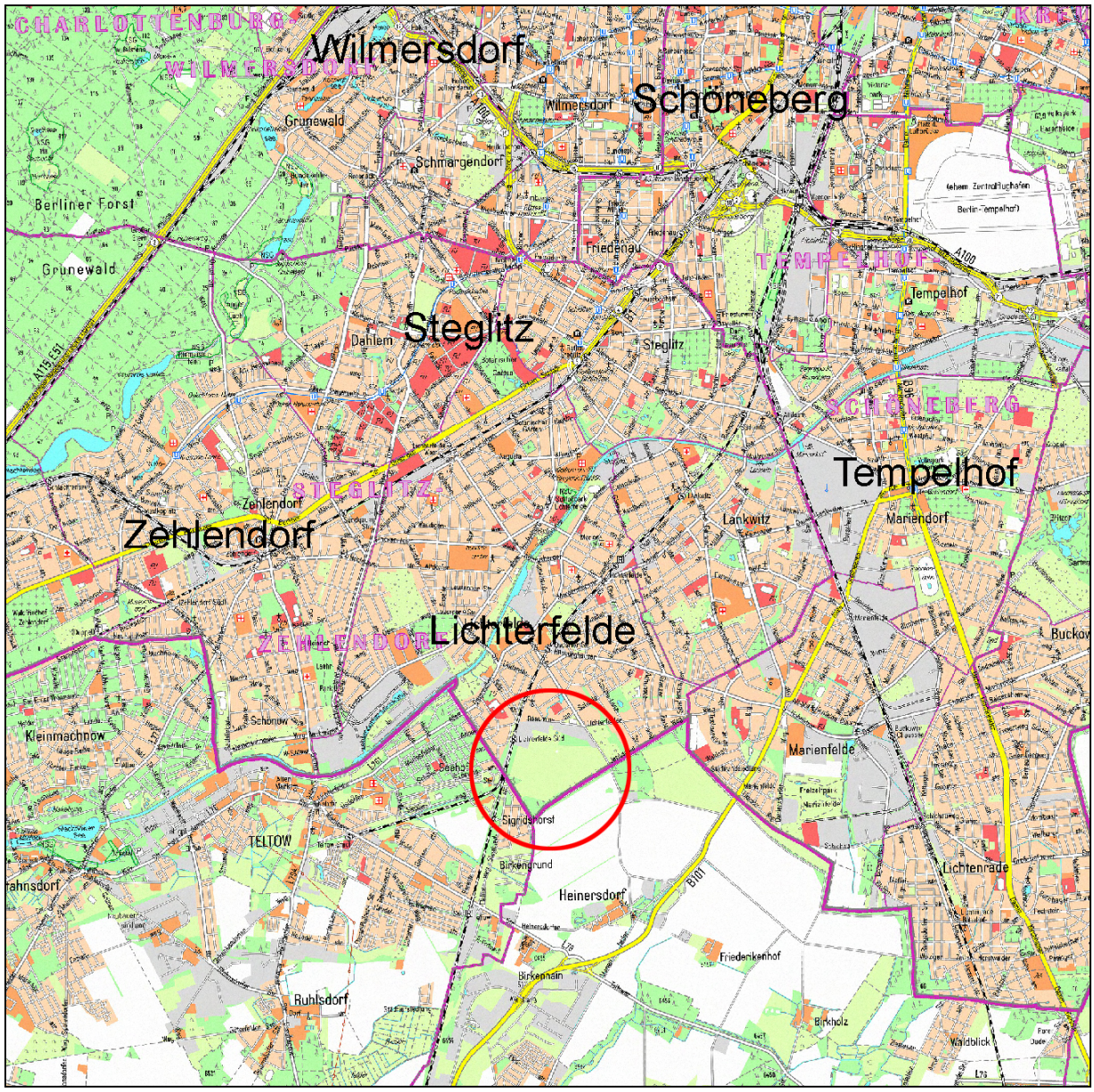
In enger Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf soll stufenweise in einem gemeinsamen Arbeits- und Diskussionsprozess mit den Eigentümern, den Vertretern aus Politik und Verwaltung, Verbänden und Bürgern mit den eingeladenen Architekturbüros die optimale, konsensfähige städtebauliche Konzeption entwickelt werden. Dies erfolgt in Form eines diskursiven städtebaulichen Workshopverfahrens.

Das städtebauliche Konzept wird die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sowie für die im Parallelverfahren durchzuführenden Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) bilden.

Die insgesamt ca. 96 ha große Fläche soll einerseits als durchgrünter Wohnstandort - mit einer Fläche von ca. 39 ha - samt ergänzender gewerblicher Nutzung zur Nahversorgung sowie der sonstigen erforderlichen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen entwickelt werden.

Andererseits ist eine ca. 57 ha große Freifläche des Geländes zu bewahren und aufzuwerten. Es soll eine zusammenhängende naturnahe „Grüne Mitte“ mit vielfältigen, auch landwirtschaftlichen Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten gesichert und weiter entwickelt werden. Die weitere Konkretisierung der „Grünen Mitte“ ist Gegenstand eines gesonderten landschaftsplanerischen Fachworkshops.

Die Ergebnisse (Kernsätze) der Werkstattgespräche vom 23. November 2013 mit Teilnahme von Bürgern und Vertretern von Verbänden werden in das Workshopverfahren einfließen (Anlage 5).



Lage im Stadtgebiet

2 Verfahren

2.1 Auftraggeber

Die Groth Gruppe beauftragt in Abstimmung mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf neun Architekturbüros mit der Bearbeitung der Aufgabe.

Organisation

Die Organisations- und Koordinationsleistungen übernimmt die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH (FPB).

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH
Giesebrechtstraße 10
10629 Berlin
Tel: 30 / 88 71 88 0
Fax: 030 / 883 90 20

Susanne Klar s.klar@fpb.de

2.2 Art und Gegenstand des Verfahrens

Die Bearbeitung der Aufgabe soll im Rahmen eines diskursiven Workshopverfahrens erfolgen. Alle Teilnehmer werden parallel beauftragt und honoriert. Das Verfahren wird offen durchgeführt, d.h. es erfolgt keine anonyme Abgabe und Bewertung, sondern die Teilnehmer präsentieren ihre jeweiligen Arbeiten den Verfahrensbeteiligten und diskutieren diese mit ihnen. Das gewählte Verfahren bietet den Vorteil, gemeinschaftlich und im Diskurs mit den Verfahrensbeteiligten eine optimale Lösung für das Plangebiet zu entwickeln. Ziel des Verfahrens ist die Erarbeitung eines konsensfähigen städtebaulichen Konzeptes. Dies wird durch die teilnehmenden Architekturbüros, in Abstimmung mit den Bauherren, dem Bezirk und der Senatsverwaltung in einem diskursiven Prozess erarbeitet. Darüber hinaus werden Vertreter der Politik, Verbände und Bürger in den Prozess einbezogen.

Es wird empfohlen, für die Gestaltung der Freiräume in und zwischen den Quartieren einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen. Für die Erschließung der Baufelder sowie die Verbindung der Quartiere untereinander durch Fuß- und Radwegeverbindungen im Rahmen eines umweltgerechten Verkehrs- und Erschließungskonzeptes ist ein Verkehrsplaner hinzuziehen. Die Ergebnisse des Fachworkshops „Grüne Mitte“ werden entsprechend des noch festzulegenden zeitlichen Ablaufs und der Synchronisierung der beiden Verfahren in das Workshopverfahren Städtebau einfließen und sollen insbesondere hinsichtlich der Ausgestaltung der Randbereiche, Übergänge und Vernetzungen bei der Konzeption berücksichtigt werden. Das Organigramm Workshop Städtebau und Fachgremium „Grüne Mitte“ ist den Unterlagen als Anlage 20 beigefügt.

Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgt in zwei Bearbeitungsstufen:

1. Stufe

In der ersten Stufe werden Ideenskizzen zur künftigen grundsätzlichen städtebaulichen Struktur, zum Nutzungskonzept, zur Anbindung und inneren Erschließung des Plangebietes

sowie zur Verbindung der Quartiere untereinander und mit der „Grünen Mitte“ erarbeitet.

In einem 1. Workshop werden die Ideen vorgestellt und hinsichtlich der optimalen Lösungsmöglichkeiten für die Einzelaspekte diskutiert und so die Aufgabenstellung weiter konkretisiert. Als Ergebnis des 1. Workshops werden gemeinsame Leitlinien für die weitere Bearbeitung formuliert und die Aufgabenstellung präzisiert.

2. Stufe

In der zweiten Bearbeitungsstufe sollen die städtebaulichen Konzepte weiterentwickelt und ausgearbeitet werden. Dabei sind die gemeinsam entwickelten Leitlinien aus dem 1. Workshop zu berücksichtigen.

In einem 2. Workshop wird in einem gemeinsamen diskursiven Prozess das städtebauliche Konzept ausgewählt, das Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sowie für die im Parallelverfahren durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) bilden wird. Die im 2. Workshop formulierten Überarbeitungsempfehlungen der Entscheidungsrunde werden von dem Verfasser des für den Städtebau ausgewählten Konzeptes eingearbeitet. Es erfolgt eine Abschlusspräsentation.

Honorare und weitere Beauftragung

Für die Teilnahme am Workshopverfahren wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Groth Gruppe und den beauftragten Büros geschlossen. Die Teilnehmer erhalten jeweils ein Bearbeitungshonorar. Bei Beauftragung der Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes werden die durch das Workshopverfahren bereits erbrachten Leistungen bis zur Höhe des gewährten Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet.

Die Groth Gruppe beabsichtigt, die Teilnehmer des Verfahrens mit Teilen der für die Umsetzung notwendigen Planungsleistungen gemäß HOAI, Lph. 2 - 4 zu beauftragen.

Damit wird angestrebt, alle beteiligten Architekturbüros an der Realisierung der Bauaufgaben zu beteiligen. Der Auftraggeber behält sich vor, für die Bauaufgaben weitere Architekturbüros hinzuzuziehen.

Urheberrecht und Erstveröffentlichung

Das Urheberrecht wird in einer gesonderten Urheberrechtsvereinbarung (Anlage 18) geregelt.

2.3 Teilnehmer

Folgende Architekturbüros wurden einvernehmlich vom Bezirk Steglitz-Zehlendorf und der Groth Gruppe für die Bearbeitung ausgewählt:

Casanova + Hernandez Architekten, Rotterdam

Christoph Kohl Gesellschaft von Architekten, Berlin

Claus Neumann Architekten, Berlin

Grüntuch-Ernst Architekten, Berlin

Hilmer & Sattler + Albrecht, München Berlin

Lorenzen & Partner; Kopenhagen Berlin

nps tchoban voss, Hamburg, Berlin, Dresden

O3 Architekten, München

BIG Bjarke Ingels Group, Kopenhagen
(3XN Architekten, Kopenhagen)

2.4 Verfahrensbeteiligte

Am Verfahren sind folgende Personen beteiligt:

Entscheidungsgremium	Norbert Kopp, Bezirksbürgermeister und Leiter der Abteilung Personal, Finanzen und Wirtschaftsförderung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin
	Norbert Schmidt, Bezirksstadtrat für die Abteilung Soziales und Stadtentwicklung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin
	Christa Markl-Vieto, Bezirksstadträtin für die Abteilung Jugend, Gesundheit, Umwelt und Tiefbau des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin
	Sabine Lappe, Leiterin des Stadtentwicklungsamtes des Bezirks Steglitz- Zehlendorf von Berlin
	Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin, Berlin
	Prof. Kirsten Schemel, Architektin, Berlin
	Prof. Klaus Trojan, Architekt und Stadtplaner, Darmstadt
	Prof. Leonhard Schenk, Architekt und Stadtplaner, Konstanz
	Andreas Rietz, Architekt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
	Klaus Groth, Groth Gruppe
	Gerd Unger, Groth Gruppe
Moderation	Prof. Hildebrand Machleidt

Fachliche Begleitung

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf:

Umwelt- und Naturschutzamt: Dr. Andreas Ruck, Dr. Christian Wilke

Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung: Christoph Noack

Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht: Rainer Misch

Straßen- und Grünflächenamt: Martin Müller-Ettler, Monika Osteresch

Schul- und Sportamt: Jörg Weese, Klaus Sonnenschein

Jugendamt: Reinhard Hoffmann

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt:

Michael Künzel, Referat Flächennutzungsplanung u. städtebauliche Projekte

Grit Schade, Wohnungsbauleitstelle

Groth Gruppe:

Antonia Kinze

Thomas Groth

Bernd Buschko

Gabriele Ronge-Müller

Claus Gutberlet

Dr. Matthias Krieger

Sachverständiger Verkehr: N.N.

Sachverständiger Schallschutz: N.N.

Bei Bedarf können weitere Sachverständige am Verfahren beteiligt werden.

Gäste

Vertreter Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des Bezirks Steglitz-Zehlendorf:

CDU-Fraktion

SPD-Fraktion

Fraktion Grüne

Fraktion Piraten

Sprecher der Bürgerinnen und Bürger

Herr Lätsch / Vertretung Herr Herrmann

Sprecher der Vertreter der Interessengruppen

Helmut Schmidt / Vertretung Monika Mampel

Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH ggf. unter Hinzuziehung weiterer Sachverständiger durchgeführt.

2.5 Ablauf und Termine

1. Stufe	
Versand der Unterlagen	Donnerstag 13. März.2014
Einführung in die Aufgabe und Ortstermin	Donnerstag, 20. März 2014 **10.00 – 14.00 Uhr**
Abgabe der städtebaulichen Entwürfe erste Stufe	Freitag, 25. April 2014
Kurzvorprüfung	28. – 2. Mai 2014
1. Workshoptermin	**Dienstag, 6. Mai 2014** **10.00 - 18.00 Uhr**
2. Stufe	
Formulierung der vertiefenden Aufgabenstellung und ggf. Überarbeitung der städtebaulichen Grundlage	Dienstag, 13. Mai 2014
Abgabe der städtebaulichen Entwürfe zweite Stufe	Donnerstag, 26Juni 2014
Vorprüfung	27. Juni bis 4. Juli 2014
2. Workshoptermin	**Dienstag, 8.Juli 2014** **10.00 – 18.00 Uhr**
Überarbeitung	28. bis 33. KW
3. Abschlusspräsentation	**Freitag, 15. August 2014**

(Der Terminplan wird noch aktualisiert.)

Eine Einladung zu den Terminen mit Ortsangabe erfolgt jeweils gesondert.

Abgabe

Die Unterlagen sind bis jeweils bis 18:00 Uhr bei der Groth Gruppe, Kurfürstendamm 63, 10707 Berlin abzugeben.

2.6 Unterlagen

Den Teilnehmern werden zur Vertiefung und Information folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1 Luftbilder des Plangebiets
2 Topografische Karte
3 Absichtserklärung (LOI)
4 Dokumentation Informationsveranstaltung „Wie geht es weiter in Lichterfelde Süd?“ am 15.10.2013
5 Ergebnisse - zusammenfassende Kernsätze und Protokoll zur Werkstatt „Wie geht es weiter in Lichterfelde Süd?“ am 23. November 2013
6 Leitbild Masterplan Eckpunkte, BA Steglitz-Zehlendorf, Entwurf August 2013
7 Kurze Geschichte des Grundstücks, Stadtkernforschung Dr. Benedikt Goebel, September 2012
8 Erläuterungsbericht Voreinschätzung zur Verkehrserschließung vom Februar 2013

9 Erläuterungsbericht Voreinschätzung der Auswirkungen auf Knotenpunkte Richtung Ostpreußendamm vom August 2013
10 Anforderungsprofil Verkehr des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf, „Verkehrliche Erschließung – Darstellung des Ist-Zustandes“ vom Dezember 2013
11 Schalltechnische Voruntersuchung vom 5. April 2012
12 Schalltechnische Handlungsempfehlungen, ALB vom 19. Januar 2014
13 Stellungnahme des Klimaschutzbeirates Steglitz-Zehlendorf zur geplanten Bebauung in Lichterfelde-Süd vom 10.01.2014
14 Naturschutzfachlicher Beitrag Bestandsanalyse Biotope und Bäume vom 29.November 2013
15 Naturschutzfachlicher Beitrag Fauna (Erste Ergebnisse liegen bis zum 1. Workshoptermin vor)
16 Gutachten Fugmann Janotta vom Januar 2013
17 Darstellung Mietfläche Beweidungskonzept
18 Urheberrechtsvereinbarung
19 Formblatt Flächenbilanz und städtebauliche Kenndaten
20 Organigramm Workshop Städtebau und Fachgremium „Grüne Mitte“

2.7 Leistungen

Alle Pläne sind in einem Satz Präsentationspläne (nicht gefaltet) und einem Satz Prüfpläne (s/w) einzureichen. Das maximal zulässige Format ist DIN A0. (Es stehen pro Arbeit maximal 3 Stellwände DIN A0 hochkant zur Verfügung). Auf Tafeln aufgezogene Pläne werden nicht zugelassen. Die Arbeiten sind zusätzlich als Dateien im pdf-Format sowie als dwg- oder dxf-Format auf CD-Rom oder DVD zu übergeben. Für die Darstellung des städtebaulichen Konzeptes werden folgende Leistungen von den Teilnehmern erwartet:

Leistungen 1. Stufe	**Maßstab**
• Darstellung stadträumlicher Bezug	1:10.000
• Schwarzplan	1:5.000
• Grundsätzliche städtebauliche Ideenskizzen: - städtebauliches Leitbild - Erschließungsstruktur - Freiraumstruktur - Integration und städtebauliche Einbindung in das Umfeld - Verbindung der Wohnungsquartiere untereinander und mit der „Grünen Mitte“	1:2.000
• Nutzungs- und Funktionsplan	1:2.000
• beispielhafte Darstellung der vorgeschlagenen Bautypologien in den unterschiedlichen Quartiere	1:500

• zusätzliche Skizzen, Perspektiven, die die Eigenart des Gebietes verdeutlichen	
• Zusammenstellung der Flächen und städtebaulichen Kenndaten gemäß Formblatt	
• Erläuterungsbericht mit detaillierten Ausführungen zu dem geplanten Konzept u. a. zu den Bereichen Wohnen, Lärm, Verkehr, Energie, Nachhaltigkeit, Versorgung, Soziale Aspekte	

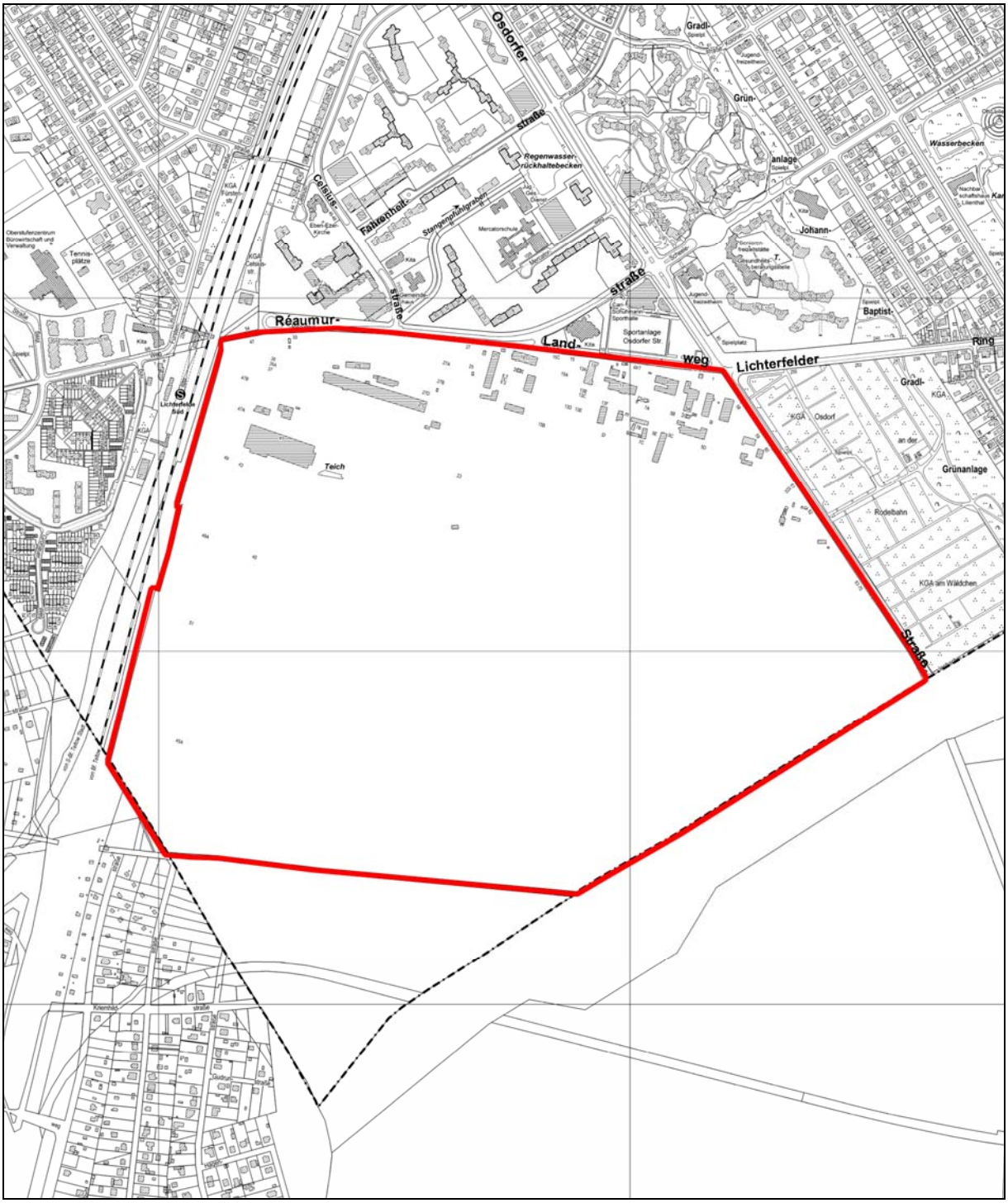
Leistungen 2. Stufe (vorläufig, weitere Präzisierung erfolgt in der vertiefenden Aufgabenstellung)	
• Schwarzplan	1:5.000
• Städtebauliches Konzept mit - Darstellung der Gebäude, Geschossigkeit und Höhenangaben, Frei- und Grünflächen, Verkehrsflächen	1:2.000
• Nutzungs- und Funktionsplan	1:2.000
• ergänzende Darstellungen: - Perspektiven - Parzellierung - Bauphasen / Bauabschnitte	1:2.000
• Vertiefende Ausarbeitung von noch zu bestimmenden Teilbereichen	1:500
• Skizzenhafte Darstellung von beispielhaften Grundrisstypologien (siehe Anlage Anforderungskatalog)	1:500
• Einfaches Massenmodell (Einsatzmodell).	1:2.000
• Erläuterungsbericht, Flächen und städtebaulichen Kenndaten • Energiekonzept und solare Optimierung der Gebäude • Verkehrskonzept (Verkehrsträger, ruhender und fahrender Verkehr)	

3 Gebietsbeschreibung

3.1 Gebiets-beschreibung

Lage und Größe

Das ca. 96 ha große Plangebiet befindet sich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde-Süd, am südlichen Rand des Bezirks.



Lageplan ohne Maßstab

Im Osten wird das Plangebiet durch die Osdorfer Straße gefasst. Im Süden grenzt es direkt an die brandenburgischen Landkreise Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark an. Im Westen verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG für S-, Regional und Fernbahn mit dem dort gelegenen S-Bahnhof Lichterfelde-Süd parallel zum Plangebiet. Im Norden wird das Plangebiet durch den Landweg und die Réaumurstraße begrenzt an die sich die sogenannte Thermometersiedlung anschließt.

Das Plangebiet ist in großen Teilen unbebaut und zum Teil mit naturschutzfachlich wertvollen Biotopen bewachsen. Es wird im Norden entlang der Réaumurstraße und des Landwegs gewerblich genutzt. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich um kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Daneben werden einige Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen und Containern sowie Winterdienstmaterial genutzt. Außerdem befinden sich ein Autoclub und ein Schützenverein mit Schießstand im Plangebiet.

Teile des Geländes werden durch einen ansässigen Reiterhof als Weideflächen für Pferde und als Ausreitgelände genutzt. Diese Nutzung wird auch weiterhin in die „Grüne Mitte“ / den Landschaftspark integriert (siehe Anlage 17).

Städtebauliche und landschaftliche Einbindung

Die unmittelbaren, das Gebiet prägenden landschaftlichen Bezüge sind die Flächen an der Anhalter Bahn im Westen sowie der weite Landschaftsraum im Süden. Nördlich an das Gebiet schließt die 1968/1974 entstandene Thermometersiedlung an. In den ca. 2.150 Wohnungen wohnten 1975 ca. 7.500 Menschen, Ende 2011 waren es 4.650. Sie gehört damit zu den "kleineren" Großsiedlungen, die in Berlin (West) am Stadtrand errichtet wurden und ist heute ein sozialer Brennpunkt im ansonsten bürgerlichen Lichterfelde. Die in der Regel achtgeschossigen Gebäudebänder sind von den umgebenden Straßen abgerückt und auf einen mittig verlaufenden Grünzug ausgerichtet. Die 18- und 22-geschossigen Punkthochhäuser erzielen eine aus der Entfernung sichtbare stadträumliche Wirkung.



Thermometersiedlung von der Osdorfer Straße aus nach Nordwesten, FPB 11/2013

Gegenüber der Thermometersiedlung, an der östlichen Seite der Osdorfer Straße, liegt die Siedlung Am Woltmannweg. Die 1952/53 errichtete ehemalige Schlichtsiedlung in Zeilenbauweise aus den 50er Jahren ist Sanierungsgebiet des zweiten Stadterneuerungsprogramms und wurde Anfang der 1980er Jahre abgerissen und in ebenfalls auf sich bezogener Form neu aufgebaut.



Blick auf Réaumurstraße / Landweg und Osdorfer Straße, Quelle www.bing.com/maps, copyright BLOM, 2013

Zwischen der Réaumurstraße und dem Landweg befinden sich eine Kindertagesstätte mit 158 angebotenen Plätzen und eine Sporthalle mit Außensportflächen.

Nordöstlich an das Grundstück grenzen die Kleingartenanlagen „Osdorf“ und „Am Wäldchen“ an. Südöstlich erstreckt sich der brandenburgische Landkreis Teltow- Fläming mit seinen freien Feldfluren. Südwestlich an das Grundstück angrenzend befindet sich auf dem Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine vornehmlich von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung. Der historische Mauerweg lässt diesen Übergang zu den beiden zuvor genannten brandenburgischen Landkreisen sichtbar werden.

Entlang eines Großteils der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (S-, Regional- und Fernbahn) mit dem dort gelegenen S-Bahnhof Lichterfelde-Süd.



Kleingartenanlage „Am Wäldchen“, Blick von Osdorfer Str. nach Norden, FPB 11/2013

Historische Entwicklung

Das Gebiet des Dorfes und späteren Ritterguts Lichterfelde wurde 1375 erstmals erwähnt. Lichterfelde unterstand seit 1508 vollständig der in Britz ansässigen Familie von Britzke. Nach 1603, auf mehrere Eigentümer aufgeteilt, wechselten die Eigentümer wiederholt bis 1865 der Großkaufmann J.A. Carstenn das Dorf und das Gut erwarb. Lichterfelde hieß seit der 1877 erfolgten Zusammenlegung der Gutsbezirke Giesensdorf und Lichterfelde und des Gemeindebezirks Giesensdorf „Groß-Lichterfelde“.

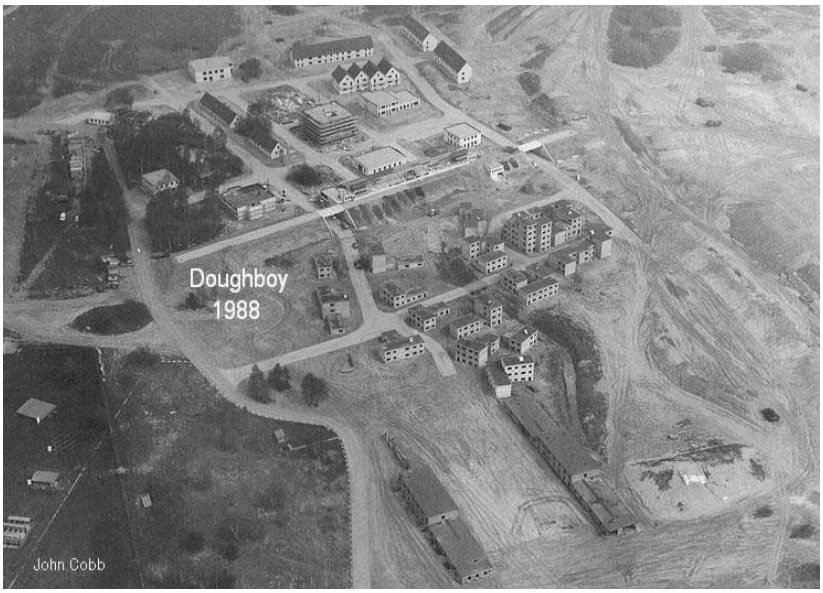
Noch um 1900 war das Areal von Ziegeleien und Landwirtschaft geprägt.1920 erfolgte die Eingemeindung von Groß-Lichterfelde nach Berlin.

Ab 1937 wurde von der Generalbauinspektion im Rahmen der Germania-Planung ein Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) für den neuen Südbahnhof geplant. Mit seinem Bau wurde begonnen, die Bauarbeiten mussten aber in den letzten Kriegsjahren eingestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Areals befand sich das Mannschafts- Kriegsgefangenen-Stammlager des Wehrkreises III (Berlin).

Seit 1953 nutzte die US-Army 54 Hektar des Geländes. Im nördlichen Teil des nach dem ersten Amerikanischen Stadtkommandanten nach 1945 „ParksRange“ genannten Geländes befanden sich eine Hindernisbahn und ein Ausbildungsgelände mit 23 Gebäuden, von denen 18 für den Häuserkampf genutzt wurden. Hierzu dienten der Nachbau der Berliner Kanalisation, eine Bahnstation mit Bahndamm, ein Kanalabschnitt, eine Kirche, ein Rathaus und mehrstöckige Betonhäuser. Diese Anlage hieß im Volksmund „Geisterstadt“ und wurde bis 1993 genutzt. Die „Geisterstadt“ wurde in 1994 komplett zurück gebaut.

Im Jahr 2012 erwarb die Groth Gruppe das Plangebiet.



Die „Geisterstadt“ (Doughboy City) im ParksRange Gelände 1988; Quelle www.berlin-brigade.de von Reinhard von Bronewski, Foto John Cobb

Topografie und Baugrund

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden große Teile mit Trümmerschutt aufgeschüttet. Dabei unterscheiden sich die Mächtigkeiten innerhalb des Gebietes. Während normalerweise Mächtigkeiten von 0,5 bis 1 m anzutreffen sind, können im Bereich von Hügeln zum Teil größere Mächtigkeiten auftreten. Die Geländehöhen im nördlichen Teil schwanken entsprechend nur gering und liegen im Wesentlichen zwischen + 46 m NHN und + 47 m NHN. Die Geländehöhen im südlichen Teil schwanken sehr stark aufgrund von z.T. massiven Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 5 bis 10 m. Dadurch trifft man im südlichen Teil ein sehr bewegtes Relief an.

Generell besagt ein Baugrundgutachten (GuD Dezember 2011) aber, dass nach Abtrag überschaubarer Schichten i.d.R. ausreichende Baugründe bestehen. Eine Nachverdichtung ist in jedem Fall erforderlich, da teilweise Verfüllungen mit Bauschutt vorliegen.

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei mehr als 10 m, wobei das Grundwasser im gespannten Zustand ansteht. Da sich stauende Schichten im Untergrund befinden, muss mit dem Anfall von Schichten- und Stauwasser auf diesen bindigen Schichten gerechnet werden, was unter Umständen starken saisonalen Schwankungen unterliegt. Da geschützte Biotope von den Stauwasserschichten abhängen, ist dies bei der Planung zu berücksichtigen und zu einem späteren Zeitpunkt für das Baugebiet ein Schichtenwasserkonzept zu erstellen.

Freiräume / Vegetation

Auf der durch verschiedene Nutzungseinflüsse geprägten Fläche entstand in den zurückliegenden Jahren eine halboffene Weidelandschaft. Aus einer nahezu vollständig anthropogen überprägten und intensiv genutzten Fläche hat sich durch Nutzungsauflassung und die seit Jahren erfolgte extensive Beweidung durch Pferde in Teilbereichen eine strukturreiche und vielfältige Naturlandschaft entwickelt, die hinsichtlich ihrer Ar-

ten- und Lebensraumvielfalt von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung ist.



„Grüne Mitte“, Blick von der Osdorfer Straße im Südosten nach Westen, FPB 11/2013

Die beweideten Flächen befinden sich im östlichen, mittleren und südlichen Teil des Gebietes. Dabei sind die Flächen im östlichen Bereich des Gebietes intensiver beweidet und weisen grünlandartige Züge auf. Im mittleren und südlichen Bereich sind die Weideflächen eher extensiv bewirtschaftet. Zwischen den Weideflächen liegen immer wieder ältere Baumbestände sowie vorwaldartige Bereiche und Gebüsche.

Das Gebiet weist darüber hinaus vereinzelt Waldflächen (Pionier- und Vorwald) aus.



„Grüne Mitte“, Blick von Südwesten nach Nordosten, FPB 11/2013

Große Teile dieser nicht beweideten Flächen sind bereits durch Aufwuchs neophytischer Gehölze gekennzeichnet.

Insgesamt befinden sich im Gebiet mehrere flächenhafte Biotope, die gem. § 26 NatSchG Berlin geschützt sind (siehe An-

lage 14). Ein Großteil der Fläche wird von streng geschützten Arten besiedelt, die ein spezielles Pflege- und Entwicklungsmanagement erfordern und vor Störungen geschützt werden müssen.

Die genaue Abgrenzung zwischen Baugebiet und Grüner Mitte kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht gezogen werden, da erst zum Herbst 2014 die Ergebnisse faunistischer Untersuchungen erwartet werden. Es ist vorgesehen danach für den Bereich des künftigen Baugebiets Befreiungen von § 44 BNatSchG zu beantragen und im Rahmen der Eingriffsbewältigung nach § 15 ff BNatSchG die hochwertigen Flächen zu schonen. Auch die endgültige Lage von Zugangswegen kann erst dann in Abstimmung mit dem Fachworkshop „Grüne Mitte“ bestimmt werden.

Verkehrserschließung

<u>Individualverkehr</u>

Das Grundstück ist über die Osdorfer Straße und die Réaumurstraße, die von der Osdorfer Straße abzweigt, erschlossen.

Die Osdorfer Straße stellt die direkte Verbindung zwischen dem Straßenzug Ostpreußendamm und Lichterfelder Allee und der bis Heinersdorf autobahnähnlich ausgebauten B 101 dar. Die Einstufung im StEP Verkehr ist zwischen Landesgrenze und der Einmündung des Straßenzuges Blackertzweg – Hildburghauser Straße als örtliche Straßenverbindung vorgenommen. Im Anschluss besteht dann die Einstufung als übergeordnete Straßenverbindung. Die Osdorfer Straße ist 650 m südlich des Knotenpunktes mit Réaumurstraße und Lichterfelder Ring für LKW gesperrt.



Réaumurstr., Blick vom S-Bahnzugang im Nordwesten Richtung Osten, FPB 11/2013

Des Weiteren stellt der an der Kreuzung Osdorfer Straße/Réaumurstraße beginnende Lichterfelder Ring eine Verbindung in die östlich angrenzenden Quartiere und nach Marienfelde her.

Die Voreinschätzung zur Verkehrserschließung des Gebietes (PST, Februar 2013) ergab, dass „durch die prognostizierten Verkehrsbelastungen einzelne Straßenquerschnitte überbelastet werden. Réaumurstraße und Landweg sind den zusätzlichen Belastungen nicht gewachsen. „Die Leistungsfähigkeit der Osdorfer Straße nördlich des Knotens Réaumurstraße / Scheelestraße wird durch die zusätzliche Belastung von derzeit 1.165 Kfz/h um 462 Kfz/h auf 1.627 Kfz/h ausgereizt“.

Das Bezirksamt, Fachbereich Stadtplanung hat zur großräumlichen Betrachtung (inklusive dem künftigen Verkehrsaufkommen durch den Flughafen BER) eine Stellungnahme „Verkehrliche Erschließung – Darstellung des Ist-Zustandes“ vom Dezember 2013 erstellt (siehe Anlage 10) und Anforderungen formuliert, die in die Planungsaufgabe eingeflossen sind (siehe Kap. 3.2 Verkehrliche Erschließung).

ÖPNV

Nordwestlich zum Baugebiet grenzt unmittelbar die S-Bahnstation Lichterfelde-Süd an. Die S-Bahnstrecke 25 (S25) verkehrt zwischen Teltow und Hennigsdorf über Südkreuz, Potsdamer Platz und Friedrichstraße. Während auf der Westseite eine Treppe und ein Aufzug vorhanden sind, besteht auf der Ostseite nur eine Rampe. Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs zur S-Bahn einschließlich der Schaffung von Radabstellanlagen soll der Entwicklung entsprechend verbessert werden, sofern ein entsprechender räumlicher Bezug zum Vorhabengebiet darstellbar ist.



S-Bahnzugang von der Réaumurstraße aus, FPB 11/2013

Verschiedene Buslinien der BVG tangieren das Plangebiet. In S-Bahn-Nähe sowie am Knotenpunkt Osdorfer Straße, Réaumurstraße / Scheelestraße befinden sich Bushaltestellen, die in unterschiedlichen Frequenz angefahren werden (siehe Anlage 10).

Die Versorgung mit Angeboten des ÖPNV ist unter heutigen Bedingungen, d.h. für die Bewohner der Thermometersiedlung, als sehr gut zu bezeichnen. Es besteht somit eine entsprechende Basis für die geplanten Wohnbauvorhaben.

Übergeordnetes Radwegenetz

Die Voraussetzungen für den Fahrradverkehr unter Alltagsbedingungen sind im Umfeld des Plangebiets als nicht ausreichend zu bezeichnen. Die einzige Radroute, die das Plangebiet an seinem südlichen Ende direkt anbindet, ist der Berliner Mauerweg. In westlicher Richtung schließt der Mauerweg an die Teltowroute an, die über die Birkbuschstraße (teilweise Angebotsstreifen) Steglitz erreicht. Die Teltowroute ist aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der fehlenden Beleuchtung nur sehr bedingt alltagstauglich.

In ca. 2 km Entfernung wird über den Lichterfelder Ring die Radroute Berlin-Leipzig erreicht. Diese Route ist innerhalb Berlins von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt so geführt, dass keine Ziele von übergeordneter Bedeutung angebunden sind. Auch das bezirkliche Radroutennetz berührt das Plangebiet nicht. Erst in ca. 2,5 km wird über die Königsberger Straße / Kranoldplatz die bezirkliche West-Ost-Route erreicht (siehe Anlage 10).

Technische Infrastruktur

Zurzeit finden die Medienanfragen bei den Versorgungsträgern statt.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken vor allem die Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs der östlich des Plangebietes gelegenen Osdorfer Straße und des S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrs der angrenzenden Gleise auf das Gebiet ein, die ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen zu Überschreitungen der Orientierungswerte führen und sich damit negativ auf gesunde Wohnverhältnisse auswirken.

Nach einer schalltechnischen Voruntersuchung (ALB, April 2012) wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von 4 bis 5 m hohen Schallschutzwänden oder –wällen entlang der Bahnstrecke und entlang der Osdorfer Straße untersucht, die jedoch aus städtebaulicher Sicht zumindest an der Osdorfer Straße nicht in Betracht kommen. Entlang der Osdorfer Straße und der Bahntrasse muss städtebaulich durch eine Lärm abschirmende Bebauung (lärmrobuste Stadtstrukturen) reagiert werden (siehe Anlagen 9, 10, 11, 12 und 13).

Auf der Grundlage der „Handreichung zur Lärmminderungsplanung“ und den Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Bewältigung des Schallschutzes in Bebauungsplänen, ist bei der Planung von Wohnungen in schallbelasteten Bereichen eine Rangfolge bei den zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten und hier bei der Entwurfsgestaltung zu berücksichtigen:

- Im Vordergrund stehen die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen und die Schaffung von ruhigen Fas-

sadenseiten, Außenwohnbereichen und privaten Freiräumen.

- In lärmbelasteten Bereichen müssen darüber hinaus die Grundrisse von Wohnungen so gestaltet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an einer ruhigen Fassadenseite liegt. Bei größeren Wohnungen sind entsprechend mehr Aufenthaltsräume zu den ruhigen Bereichen auszurichten.

- Andere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie z.B. doppelte Fassaden oder Wintergärten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc., sind nur in Bereichen zulässig, bei denen auf Grund der baulichen Situation keine Aufenthaltsräume zur Schall abgewandten Seite realisierbar sind, z.B. in Gebäudeecken.

Entlang der Bahnstrecke sind entwurfsabhängig Vorschläge denkbar, die unterschiedliche Lösungen, wie abschirmende Bebauung und Lage der Erschließung an der Lärmquelle (Lärm zu Lärm) kombinieren. Lärmschutzwände/ -wälle sind zu vermeiden.

(siehe hierzu die schalltechnischen Handlungsempfehlungen ALB, Januar 2014, Anlage 12)

Gewerbelärm

Die Auswirkungen des Gewerbelärms bei Erhalt eines Teils der Bestandsgewerbebetriebe an einem möglichen Ersatzstandort müssen städtebaulich hinsichtlich der räumlichen Gliederung, Anordnung / notwendiger Abschirmung / ggf. Einhaltung von Abständen berücksichtigt werden.

Dies gilt auch für den durch den Betrieb der Nahversorgungseinrichtungen (Anlieferung, ggf. Stellplatzanlagen) entstehenden Lärm.

Sportanlagen-/ Freizeitlärm

Die Auswirkungen des Sportanlagen- und Freizeitlärms, der durch die bestehende Sportanlage nördlich des Landwegs entsteht, müssen noch begutachtet und berücksichtigt werden. Gleiches gilt für Lärm, der durch die zukünftigen neuen Sportanlagen entstehen wird.

Altlasten

Es liegen zahlreiche, umfangreiche Untersuchungen zu dem Planungsgebiet vor, die jedoch keine wesentlichen Einschränkungen für die bauliche Entwicklung erkennen lassen.



Blick auf den S-Bahnhof Lichterfelde Süd, FPB 11/2013

Erschütterung

Entlang eines Großteils der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG für S-, Regional und Fernbahn mit dem dort gelegenen S-Bahnhof Lichterfelde-Süd.

Ausgehend von Schwingungsmessungen auf der freien Geländeoberfläche ist von einem Gutachter noch zu untersuchen, welche Erschütterungs- und Sekundärluftschallimmissionen sich aus dem bestehenden und zukünftigen Bahnverkehr für geplante Neubauten im Plangebiet ergeben könnten.

Elektrosmog

Entsprechende Strahlungsmessungen in Bereichen von Bahnunterspannwerken und Bahnoberleitungen werden noch von einem Gutachter zu untersuchen sein.

Planerische Grundlagen

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), seit 1. Februar 2008 in Kraft, legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg. Dieser ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere sind in § 5 LEPro 2007 die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Entwicklungsziele sind:

- Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (§ 5 Abs. 1 LEPro),

- der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, insbesondere die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 2 LEPro),

- die Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Verkehrsinfrastruktur in raumordnerisch festgelegten und durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossenen Siedlungsbereichen (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist der Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009. Gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen im Gestaltungsraum Siedlung möglich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird entsprechend der angestrebten Entwicklungsziele geändert. Die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat 1999 beschlossen. Er befindet sich gegenwärtig im Neuaufstellungsverfahren. Die aktuelle Realisierungseinschätzung (Stand August 2013) sieht für das Plangebiet 2.700 Wohneinheiten als Obergrenze vor.

Umweltinformation zum Gebiet

Aktuelle Umweltinformationen über das Planungsgebiet können den Karten und Erläuterungen des Berliner Umweltinformationssystems und dem Umweltatlas entnommen werden (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/).

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Wegen der Vielzahl kleinräumiger Problemstellungen und der Erforderlichkeit zügiger planerischer Vorgabenformulierung in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung, will der Bezirk Steglitz-Zehlendorf künftig mehr dazu übergehen, Entwicklungsplanungen für Teilräume der Mittelbereiche zu erstellen. Hierbei sind vorrangig sektorale Problemstellungen im Kontext der langfristigen bezirklichen Entwicklungsplanung zu behandeln und zu steuern.

Das Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (2. Fortschreibung) ist im August 2011 als fachlicher Teilplan zur Bereichsentwicklungsplanung (Nr. I.3 AV-BEP12) von der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf beschlossen worden. Für das bestehende Nahversorgungszentrum Thermometersiedlung / Osdorfer Straße sieht das Zentrenkonzept eine Stärkung des Bestands, evtl. eine Erweiterung um neue Sortimente vor. Bei einer Entwicklung des Plangebietes sollen lt. Zentrenkonzeptneue Einzelhandelsflächen am S-Bhf. Lichterfelde-Süd geschaffen werden. Als Potentialfläche wurden für den Bereich zu den vorhandenen Verkaufsflächen von ca. 1.700 m² weitere 2.000 m² angegeben.

Klimaschutzkonzept Steglitz-Zehlendorf

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Oktober 2011 ein integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen, in dem klare Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung und Einsparung von CO_2-Emissionen benannt werden. Die Bebauung in Lichterfelde-Süd sollte nicht zu einer wesentlichen Ausweitung der CO_2-Emissionen des Bezirks beitragen, sondern beispielgebend zu den bezirklichen Klimaschutzzielen beitragen. Es folgt den Nachhaltigkeitszielen des Bezirks www.sz2100.de von 2008.

Energieeffizienz und Klimaschutz sowie die Klimaanpassung sind Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und dort mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen sind. Die in den Informationsunterlagen (vgl. Abschnitt 2.6) enthaltene Stellungnahme des Klimaschutzbeirates weist hierauf hin und enthält eine Vielzahl von Vorschlägen, von denen einige im Rahmen des Workshops von Bedeutung sein können. Seine Ergebnisse werden dann wiederum Grundlage des später zu erarbeitenden Energiekonzeptes sein.

Planungsrecht

Für die Flächen südlich des Landwegs und der Réaumurstraße sowie die westlichen Flächen entlang der Bahn wurde 1982 ein Bebauungsplanverfahren XII-252 eingeleitet. Ziel des B-Planentwurfs war die Entwicklung einer intensiven gewerblichen und industriellen Nutzung. 1988 wurde der Plan unter Verzicht der Industriefläche erneut aufgestellt. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, die sich durch den Mauerfall ergaben und geänderter Zielsetzungen für das Gebiet wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Im südlichen und südöstlichen Teil richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

Für das Plangebiet sollen auf Grundlage des zu entwickelnden städtebaulichen Konzepts für die Baugebiete ein oder mehrere Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

4 Planungsaufgabe

4.1 Planungsaufgabe

Bei der Entwicklung des Gebietes Lichterfelde-Süd besteht die Chance, beispielhaft ein „naturnahes, autoarmes und klimagerechtes Wohnen an der Peripherie“ als städtebauliches Leitbild am Anfang des 21. Jahrhunderts nachhaltig umzusetzen. Dabei geht es sowohl um die Bewahrung und Aufwertung der hochwertigen Freiflächen des Geländes als auch um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Städtebauliches Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 39 ha Wohnquartiere einschließlich begleitender Gemeinbedarfsflächen sowie Versorgung und Dienstleistungen zu entwickeln, wobei auch die Integration eines möglichen Ersatzstandortes für die bestehende gewerbliche Nutzung geprüft werden soll. Auf einer Fläche von ca. 57 ha soll eine zusammenhängende naturnahe Parklandschaft (“Grüne Mitte“) mit vielfältigen, auch landwirtschaftlichen Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten gesichert und entwickelt werden.



Blick von Südwesten nach Norden zur Thermometersiedlung, FPB 11/2013

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten ergibt sich zwangsläufig eine bauliche Entwicklung an den Randbereichen mit nach Süden offener „Grünen Mitte“. Die Ausgestaltung der „Grünen Mitte“ wird in einem gesonderten natur- und landschaftsplanerischen Fachworkshop „Grüne Mitte“ erarbeitet.

In diesem städtebaulichen Workshopverfahren soll in einem diskursiven 2-stufigen Prozess die optimale städtebauliche Konzeption für die Wohnquartiere unter Berücksichtigung der Verflechtung und Vernetzung mit dem Landschaftsraum sowie der stadtverträglichen Anbindung mit den vorhandenen benachbarten Quartieren entwickelt werden.

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist insbesondere eine Auseinandersetzung mit folgenden Themen erforderlich:

- Entwicklung von verschiedenen Quartieren und Gebäudetypologien (Geschosswohnungsbau, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung) und Dichten, die dem Leitbild des naturnahen, klimagerechten Wohnens am Stadtrand gerecht werden.

- Als Bindeglied zwischen der nördlich angrenzenden Thermometersiedlung, den westlich angrenzenden Kleingärten als auch der zukünftigen „Grünen Mitte“ im zentralen Bereich des Plangebietes sind unterschiedliche Ausrichtungen und differenzierte Gestaltungen der Gebäude erforderlich.

- Die Entwicklung des neuen Quartiers soll Maßstäbe setzen und sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für die vorhandene Nachbarschaft identitätsstiftend und imagebildend sein. Es sollen Quartiere mit eigener Identität entstehen, die den notwendigen Wohnraum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse schaffen. Seine unverwechselbare Identität soll das Quartier u.a. durch seinen Bezug zur Grünen Mitte und seine autoarme, nachhaltige und klimagerechte Bauweise erhalten, die bundesweit Maßstäbe für zukunftsgerechten Wohnungsbau setzt.

- Entwicklung von Ergänzungsangeboten und stadtverträglichen, städtebaulich hochwertigen Strukturen, die auch zu einer Aufwertung und damit zu einer Erhöhung des Wohnwertes in den angrenzenden Gebieten, insbesondere der Thermometersiedlung führen.

- Auseinandersetzung mit den Vorgaben aus dem landschaftsplanerischen Fachworkshop „Grüne Mitte“ hinsichtlich der Verflechtung und Vernetzung mit den Wohnquartieren durch Grünzäsuren und eine den naturschutzrechtlichen Belangen gerechten eingeschränkten Zugänglichkeit der „Grünen Mitte“. Die Erlebbarkeit der Grünen Mitte ist u. a. durch einen Fuß- und Radweg entlang der Grenzen herzustellen.

- Nutzung der vorhandenen Straßen-Infrastruktur. Diese ist bereits über die Kapazitätsgrenzen hinaus belastet. Daher ist insbesondere die ÖPNV-Anbindung durch den S-Bahnhof Lichterfelde- Süd zu nutzen und die stadtplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines weitgehend autoarmen Quartiers zu schaffen.

- Planung eines Zentrums und Treffpunkts der Bewohner der neuen und bestehenden Quartiere.

- Integration der erforderlichen Nahversorgung sowie Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen.

- Städtebauliche ortsbildverträgliche Reaktion auf die Anforderungen des Lärmschutzes.

- Berücksichtigung angemessener Realisierungszeiträume und Bauabschnitten im Hinblick auf den Umfang des Projektes.

Am 23. November 2013 fand initiiert vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf eine Werkstatt „Wie geht es weiter in Lichterfelde Süd?“ mit Bürgern und Vertretern von Verbänden statt.

Es wurden zu folgenden Themenbereichen eine Vielzahl von Interessen und Kriterien für die weiteren Planungsschritte gesammelt:

⇒ Bau- und Nutzungsstruktur

⇒ Soziale Infrastruktur und Vernetzung

⇒ Natur, Erholung und Freizeit

⇒ Verkehr und Erschließung

Die Ergebnisse der Werkstatt sind in Kernsätzen zusammengefasst (Anlage 5) und bei der Planung zu berücksichtigen.

Nutzungskonzept

Eine Fläche von ca. 39 ha ist zur Entwicklung von Wohnquartieren einschließlich begleitender Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Versorgung und Dienstleistungen vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 57 ha entsteht eine zusammenhängende naturnahe „Grüne Mitte“. Die genaue Abgrenzung der für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehenden Flächen wird in Abstimmung mit dem Beteiligten des Fachworkshops „Grüne Mitte“ erarbeitet.

<u>Wohnen</u>

Im Plangebiet ist die Entwicklung von ca. 2.200 bis 2.700 neuen Wohnungen vorgesehen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,1 Personen ergibt sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 4.600 bis 5.700 Personen. Es sollen verschiedene Wohnformen und Typologien von Geschosswohnungsbauten, sowie Reihen- und Doppelhäusern mit unterschiedlichen Qualitäten entstehen. Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen sollen beteiligt werden.

<u>Gewerbliche und gemischte Nutzungen</u>

Für die Nahversorgung, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, ist eine Fläche von insgesamt ca. 5.300 - 5.800 m² Geschossfläche (GF) vorzugsweise in Erdgeschossniveau zu planen.

Zur Lage und Einbindung des Nahversorgungszentrums in das Neubaugebiet werden Vorschläge erwartet.

Die Realisierung eines Ärzte- und Gesundheitshauses mit bewegungstherapeutischen Angeboten sowie einer Servicestelle für betreutes Wohnen ist angedacht. Ebenso könnte am Stadtplatz eine kirchliche Einrichtung, ein Stadtteiltreffpunkt und das Stadtteilmanagement angesiedelt werden. Die Flächen sollen so untergebracht werden, dass sie zur Attraktivität

und Belebung des Zentrums beitragen. In den oberen Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Der überwiegende Teil der unter Kap. 3.1 genannten bestehenden Gewerbebetriebe ist mit der zukünftig geplanten Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft nicht verträglich. Zurzeit finden diesbezügliche Gespräche mit den ansässigen Gewerbebetreibern statt. Für Betriebe, die im Gebiet bleiben können, soll die Lage eines Ersatzstandortes mit einer Grundstücksfläche von ca. 10.000 m² im Plangebiet geprüft werden. Dieser muss hinsichtlich Immission und Stadtgestalt verträglich sein. Mögliche Nutzungskonflikte müssen ggf. für eine zukünftige Regelung im Bebauungsplan bedacht werden, z.B. durch Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen, Kontingentierung von Lärmemissionen über flächenbezogene Schalleistungspegel, und / oder ausreichende Abstandsflächen ggf. mit Abschirmungsmaßnahmen.

Soziale Infrastruktur

Die Entwicklung des Gebiets erfordert die zeitgleiche Herstellung von Wohnfolgeeinrichtungen. Unter Berücksichtigung der Kapazitäten und Defizite in den benachbarten Siedlungsgebieten ergibt sich folgender Bedarf:

Kindertagesstätten

Das Jugendamt geht von einem Bedarf von 350 Kindertagesstättenplätzen aus. Die mögliche Verteilung der Kindertagesstättenplätze (z.B. 5 Kitas à 70 Plätzen oder 3 Kitas à 120 Plätzen oder themenbezogene Kitas - z.B. Waldkita) ist entwurfsabhängig.

Die Standorte sollen möglichst fußläufig erreichbar sein und einzelnen Wohnquartieren zugeordnet werden.

Für die Grundstücksgröße ist von ca. 20 m² pro Platz auszugehen. Beim Grundstückszuschnitt ist folgendes zu berücksichtigen: Für die Freifläche werden 6 - 10 m² netto pro Platz benötigt. Die Geschossfläche von 10 m² pro Platz sind in 1- 2 Geschossebenen unterzubringen. Die Spielfläche soll den Gruppenräumen möglichst direkt zugeordnet werden können. Dabei ist außerdem zu gewährleisten, dass die Spielflächen optimal besonnt sind und die Kinder vor den Gefahren und Emissionen des Straßenverkehrs geschützt sind.

Sekundarschule

Das Schul- und Sportamt prognostiziert den Bedarf einer 3-zügigen Oberschule mit wettkampfgerechter Sporthalle mit 2 Hallenteilen. Hier wird zurzeit geprüft, ob dieser Bedarf an dem, vom Bezirksamt vorgehaltenen Schulstandort Ostpreußendamm 108 / Lippstädter Straße realisiert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass er nicht im Gebiet berücksichtigt werden muss.

Grundschule

Im Plangebiet ist ein Standort für eine Grundschule mit 3 Zügen mit einer wettkampfgerechten Sporthalle mit 2 Hallenteilen und einem Sportplatz vorzusehen. Mit den erforderlichen Freiflächen, Pausenhof, Schulgarten, Stellplätze für Rad und PKW ergibt sich ein Grundstücksbedarf von max. 17.000 m².

Die Ansiedlung an einem zentralen Standort ist zu prüfen, dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Grundschule soll auch für Kinder aus der Thermometersiedlung fußläufig erreichbar sein.

- Eine Belastung der Wohnquartiere durch An- und Abfahrten der Eltern und durch die Sport- und Freiflächennutzung soll möglichst vermieden werden.

- Gleichzeitig müssen die Kinder vor den Gefahren und Emissionen des Straßenverkehrs geschützt sein.

Sportfreifläche

Der Standort für eine Sportfreifläche mit einem Großspielfeld und einer Grundstücksgröße von ca. 15.000 m² für den Schul- und Vereinssport ist zu prüfen.

Die Sportfreifläche soll einerseits gut erreichbar sein, andererseits soll die Belastung der Wohnquartiere durch den Verkehr weitgehend vermieden werden. Die Lärm- und Lichtimmission soll zu keinen Konflikten mit der Wohnnutzung führen.

Kinder- und Jugendfreizeit

Im Planungsgebiet ist eine Kinder– und Jugendfreizeiteinrichtung mit einer Grundstücksfläche von ca. 450 m² in die Konzeption zu integrieren (Einzelstandort oder bauliche Integration). Diese ist so anzuordnen, dass einerseits Konflikte mit der Nachbarschaft - insbesondere bei Bolzplätzen oder ähnlichen Anlagen - vermieden werden, andererseits die Kinder und / oder Jugendlichen sich frei und unbeobachtet entfalten können." Denkbar ist auch ein Abenteuerspielplatz, z.B. in Form eines Kletterparks.

<u>Frei- und Grünflächen</u>

Öffentliche Kinderspielplätze

Entsprechend dem Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze sind an öffentlichen Spielplätzen mindestens 1,5 m² Bruttofläche (1 m² netto) pro Einwohner vorzusehen. Für das Plangebiet entsteht ein Bedarf von 6.900 – 8.500 m² Bruttofläche. Bei einer Größe von ca. 2.000 m² Bruttofläche ist in jedem Quartier ein öffentlicher Kinderspielplatz vorzusehen.

Wohnungsnahes- und Siedlungsnahes Grün

Entsprechend der Richtwerte (gemäß Landschaftsprogramm Berlin) entstehen durch die Entwicklung des Gebietes Bedarfe

für "wohnungsnahe" (6 m² / EW) und "siedlungsnahe" (7 m² / EW) Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 2,7 – 3,4 ha wohnungsnahem Grün und 3,2 – 4,0 ha siedlungsnahem Grün.

Die Grünflächen sind innerhalb der bebaubaren Flächen nachzuweisen.

Innerhalb der neuen Quartiere sind öffentliche und private Räume klar zu gliedern. Die Grünflächen sind entsprechend der Siedlungsstruktur zu dimensionieren und zu platzieren. Dabei sollen vorhandene prägende und wertvolle Vegetationsbestände und der Reiterpfuhl in die Konzeption einbezogen werden.

Städtebau

Der Bezirk hat Eckpunkte für ein Leitbild Masterplan Lichterfelde-Süd (Entwurf August 2013) entwickelt. Städtebauliche Leitidee für diesen mit dem S-Bahnhof Lichterfelde-Süd hervorragend an den ÖPNV angebundenen neuen Stadtteil ist die Bildung von verschiedenen Wohn-Quartieren mit differenzierten Dichten und Geschossigkeiten am nördlichen, östlichen und westlichen Rand der „Grünen Mitte“. Die Quartiere werden durch Grünzäsuren mit hier angesiedelten Freizeit-, Spiel- und Kitaflächen deutlich voneinander abgegrenzt. Die Grünzäsuren vernetzen die umliegenden Bereiche mit der „Grünen Mitte“. Am S-Bahnhof soll die kulturelle Mitte um einen Stadtplatz entstehen. Besonderes Augenmerk muss auf den baulich-räumlichen Anschluss zur Thermometersiedlung gerichtet werden.

Zentrum und Stadtplatz

Das Zentrum soll räumlich und funktional an die Thermometersiedlung und das neue Stadtviertel angebunden sein. Es soll sich um einen Stadtplatz als urbane Mitte in angemessener Größe gruppieren. Der Stadtplatz soll einerseits baulich gefasst werden und andererseits als wichtiges, gliederndes Vernetzungselement zwischen dem vorhandenen Kiez und dem neuen Quartier fungieren. Die Funktionalität des Stadtplatzes setzt eine intensive Frequentierung voraus, die nicht allein durch die Verbindungsfunktion gewährleistet wird. Neben einer einladenden Platzgestaltung sollen die publikumswirksamen gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen zu einer Belebung beitragen. Für eine hohe Qualität des Stadtplatzes ist es entscheidend Übersichtlichkeit bzw. Blickachsen zu schaffen, um somit auch Angsträume zu vermeiden.

Zum Bahnhof ist ein attraktiver Vorplatz zu gestalten. Die Anbindung des Fuß- und Radverkehrs zur S-Bahn einschl. der Schaffung von Radabstellanlagen soll der Entwicklung entsprechend verbessert werden, sofern ein entsprechender räumlicher Bezug zum Vorhabengebiet darstellbar ist. Der Durchgang zum westlich der Bahn gelegenen Holtheimer Weg (Bus M85) / Fürstenstraße soll ebenfalls gestaltet werden.



Bebauung an der Réaumurstraße, Blick nach Westen, FPB 11/2013

Bebauungsstruktur, bauliche Dichte und Höhen

Im Plangebiet soll eine Bebauung entwickelt werden, die sich deutlich von den Grundstrukturen der bestehenden Nachbarbebauung im Bereich der sogenannten Thermometersiedlung absetzt und die Anforderungen aus dem Immissionsschutz berücksichtigt. Hieraus resultiert die Empfehlung, sowohl entlang der Osdorfer Straße, als auch längs der Bahnanlage geschlossene ortsbildverträgliche Strukturen zu entwickeln, die zu abgeschirmten, ruhigeren Innenbereichen beitragen.

Die Höhenentwicklung im Plangebiet kann ausgehend von den west-, nord-, und östlichen Randbereichen des Grundstücks mit einer 6-geschossigen Bebauung beginnen und sich zu den zentral gelegenen Bereichen der „Grünen Mitte“ zu einer 2-geschossigen Bebauung reduzieren.

Freiraumkonzept

Die Quartiere werden durch Grünzäsuren mit hier angesiedelten Freizeit-, Spiel- und Kitaflächen deutlich voneinander abgegrenzt. Die Grünzäsuren vernetzen die umliegenden Bereiche mit der „Grünen Mitte“. Es sollen Ideen für den Übergang zwischen Bebauung und „Grüner Mitte“ entwickelt werden. Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange sollen darüber hinaus in Abstimmung mit den Beteiligten des landschaftsplanerischen Fachworkshops Ideen für eine eingeschränkte Zugänglichkeit und Vernetzung der „Grünen Mitte“ vorgeschlagen werden.

Die Grünflächen im zu bebauenden Bereich sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und Räume für die Bewohner zur Naherholung und für das Spielen der Kinder bieten. Dabei sind die unterschiedlichen Anforderungen an Privatsphäre und gemeinschaftliche Nutzungen der verschiedenen Nutzergruppen zu berücksichtigen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken muss gewährleistet sein. Alternativ sind Konzepte zur Einleitung und Versickerung der Niederschlagswässer der Privatgrundstücke und auch der Straßen im Bereich der

„Grünen Mitte“ (ggf. auch an mehreren Standorten) vorzuschlagen.

Wohnbebauung

Ausgehend von der im „Letter of Intent“ (LOI) definierten Spannbreite von 2.200 -2.700 Wohneinheiten (WE) und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 78 m² ergibt sich eine Spanne von 171.600 m² bis 210.600 m² Gesamtwohnfläche.
Von den Teilnehmern werden Aussagen dazu erwartet, welche Anzahl von Wohneinheiten für das Gebiet als tragfähig erachtet wird.

Zwischen der Wohnfläche/Nutzfläche (NF) und der Bruttogrundfläche (BGF) ist ein möglichst günstiges Verhältnis anzustreben.

Die Wohnungen sollen in Anpassung an die unterschiedlichen Lagen im Plangebiet differenziert entwickelt werden:

- Geschosswohnungsbau (Anteil der Wohneinheiten ca. 75%, d.h. ca. 1.650 WE – 2.025 WE mit durchschnittlich ca. 70 m² Wohnfläche pro WE)
- Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Anteil der Wohneinheiten ca. 25%, d.h. ca. 550 WE – 675 WE mit durchschnittlich ca. 102 m² Wohnfläche pro WE)

Hinsichtlich der Zielgruppen soll sich der Geschosswohnungsbau wie folgt untergliedern:

- Mietwohnungen (Anteil ca. 50%)
- Eigentumswohnungen (Anteil ca. 50%)

Folgender Schlüssel dient als Orientierung und soll grundsätzlich bei der Planung von Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau bedacht werden:

Geschosswohnungsbau Mietwohnungen (freifinanziert)

Wohnungstyp	Anteil	Wohnfläche
1,5- und 2-Zimmer	40 %	ca. 58 m²
3-Zimmer	40 %	ca. 74 m²
4-Zimmer	20 %	ca. 100 m²

Geschosswohnungsbau Eigentumswohnungen

Wohnungstyp	Anteil	Wohnfläche
1,5- und 2-Zimmer	50 %	ca. 57 m²
3-Zimmer	50 %	ca. 90 m²

Verkehrliche Erschließung

Die Erläuterungsberichte (Anlage 8 und 9) stellen eine Voreinschätzung zur Verkehrserschließung insgesamt und zu den Auswirkungen auf bestimmte Knotenpunkte dar.

Von Seiten des Bezirksamtes, Fachbereich Stadtplanung wurde eine Stellungnahme „Verkehrliche Erschließung – Darstellung des Ist-Zustandes“ vom Dezember 2013 verfasst in der

Anforderungen an die äußere Erschließung und interne Erschließung formuliert sind (siehe Anlage 10).

Da die Knoten Landweg / Osdorfer Straße / Lichterfelder Ring und Reaumurstraße / Osdorfer Straße / Scheelestraße die Grenze ihrer Leistungsfähig erreicht haben und zusätzliche Verkehre nicht mehr störungsfrei abwickeln können, muss das Ziel verkehrsplanerischer Überlegungen in der Vermeidung weiterer Kfz-Verkehre liegen. Es geht dabei nicht nur um straßenbauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen.

Gegenstand der Überlegungen ist bereits die Struktur der geplanten Wohnbauareale und deren interne Erschließung mit Fahrrad- und Fußgänger freundlichen Durchwegungen. Auch die Wohngebäude selbst sind in diese Konzeption einzubeziehen. Fahrräder müssen sicher abgestellt werden können und dennoch schnell und barrierefrei erreichbar sein.

Es ist ein Fuß- und Radwegesystem zu entwickeln und zu integrieren. Dabei sollen unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange in Abstimmung mit den Beteiligten des Fachworkshops auch Ideen für eine Zugänglichkeit der „Grünen Mitte“ vorgeschlagen werden.

Die fußläufige Anbindung zur S-Bahn soll der Entwicklung entsprechend verbessert werden. Der Durchgang zum westlich der Bahn gelegenen Holtheimer Weg (Bus M85) / Fürstenstraße soll ebenfalls gestaltet werden.

Da keine Anbindung von Lichterfelde-Süd an das bezirkliche Radroutennetz abgesehen vom südlich verlaufenden Berliner Mauerweg besteht, sind mögliche Anknüpfungspunkte an fahrradfreundliche Wegeführungen im Umfeld zu berücksichtigen, um eine Verknüpfung mit dem Netz bzw. anderen übergeordneten Radrouten (Teltowroute) zu schaffen. Dabei kann auch die Bahnunterführung zwischen Celsiusstraße und Fürstenstraße / Mühlenstraße in der Thermometersiedlung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie die Neubauquartiere mit Busverkehr erschlossen werden können. Als Erreichbarkeitsstandard für den ÖPNV ist ein Zielwert von 300 m Luftlinie definiert (Anlage 10).

Für die innere Erschließung ist ein funktionales und sparsames System zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes erreicht werden.

Eine Nutzung des Stadtplatzes für die allgemeine verkehrliche Erschließung ist ausgeschlossen.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets am Stadtrand und der schwierigen Straßenanbindung stellt sich die Frage nach dem für den Ort angemessenen Stellplatzschlüssel. Üblicherweise werden für Geschoßwohnungsbau ca. 0,7 Stellplätze je Wohneinheit und für Doppel- und Reihenhäuser ein Stellplatz pro Hauseinheit angesetzt. Dies würde jedoch eine relativ hohe,

von der vorhandenen Straßeninfrastruktur nicht zu bewältigende Stellplatzanzahl ergeben. Es werden deshalb von den Teilnehmern Lösungsvorschläge erwartet, wie mit dem ruhenden Verkehr gebietsverträglich umgegangen werden kann.

Für die gewerblich genutzten Flächen ist pro 100 m² Bruttogeschossfläche ein Stellplatz vorzusehen. Die Stellplätze im Nahversorgungszentrum (1 Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche) sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Bauabschnitte

Das städtebauliche Konzept einschließlich der Erschließungsanlagen sollte eine Realisierung in fünf bis acht Bauabschnitten zulassen. Die Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur muss dabei berücksichtigt werden.

4.2 Wirtschaftlichkeitsaspekte

Ziel ist es, bei Realisierung eines hochwertigen Städtebaus, ein effizientes, flächensparendes Konzept zu erarbeiten. Die Baugrundstücke und die Erschließungsflächen müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

4.3 Ökologische Ziele

Großer Wert wird auf einen nachhaltigen Umgang mit Energie und natürlichen Ressourcen gelegt. Im Rahmen der Nachhaltigkeit sollen bei der Konzeption des städtebaulichen Konzeptes ein schonender Umgang mit Energie, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ein nachhaltiges Regenwassermanagement, eine Reduzierung von Umweltbelastungen durch Lärm und Verkehr und bei der Wahl der Materialien, der Konstruktion und der technischen Systeme Beachtung finden.

Vorrangig soll die Nutzung alternativer bzw. regenerativer Energiequellen (Nutzung Solarenergie) unter Berücksichtigung der Landschafts- und Siedlungsverträglichkeit sowie der solaren Optimierungspotenziale berücksichtigt werden und Vorschläge erarbeitet werden.

Ziel ist es, das gesamte anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Strassen zur Versickerung zu bringen. Die Rahmenbedingungen dazu werden noch untersucht.

Der Energiebedarf der Gebäude soll so niedrig wie möglich sein. Konzepte zur energiesparenden Bauweise und Nutzung der solaren Strahlungsenergie sollen sowohl die Betriebskosten als auch die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich halten. Die Werte der EU-Gebäuderichtlinie für 2020 sind mindestens einzuhalten.

Anhang

Vorläufige Adressliste

Lageplan M 1:5.000

Luftbild

Luftbilder / Schrägaufnahmen

Vorläufige Adressliste


Land Berlin
Bezirk Steglitz-Zehlendorf
Gemarkung Lichterfelde
Flur 5
Land Brandenburg
Landkreis Teltow-Fläming
Gemarkung Osdorf
Flur 3
Mercator-Grundschule
Gemeindehaus
Jugend-freizeitheim
Baumumstraße
Landweg
Osdorfer Straße
Lichterfelder Ring

Luftbild



Orthophoto 2010, Maßstab 1:5.000, Quelle: FIS-Broker (SenStadtUm), erstellt am 19.11.2013



Blick von Nordwesten nach Südosten, Befliegung Juni 2013 Falcon Crest air and sound s.l.



Blick von Südosten nach Nordwesten, Befliegung Juni 2013, Falcon Crest air and sound s.l.