

## 9 - Lichterfelde Süd

### Steglitz-Zehlendorf - Lichterfelde

---

#### Flächengröße

ca. 96 ha (39 ha Baufläche/ 57 ha Grünfläche)

#### Eigentumsverhältnisse

privat

#### Anzahl Wohneinheiten

Ca. 2.500

#### Baubeginn

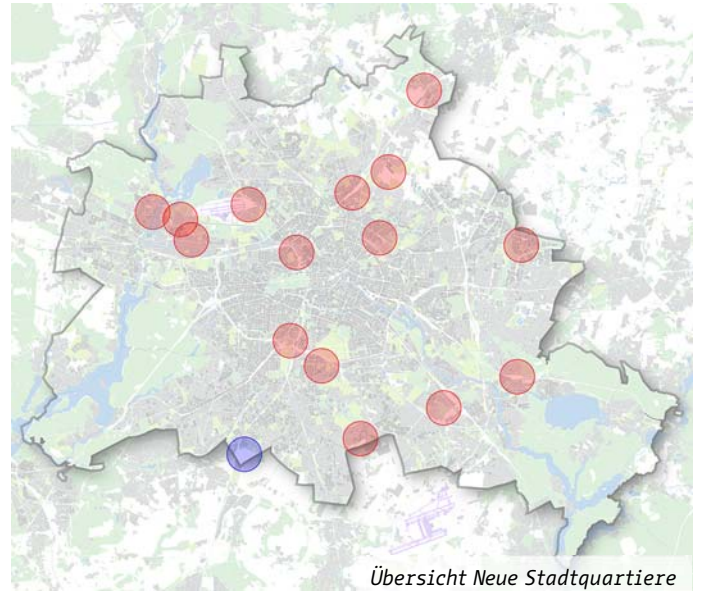
Ca. 2021

#### Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche, Grünfläche

#### Bebauungsplanverfahren

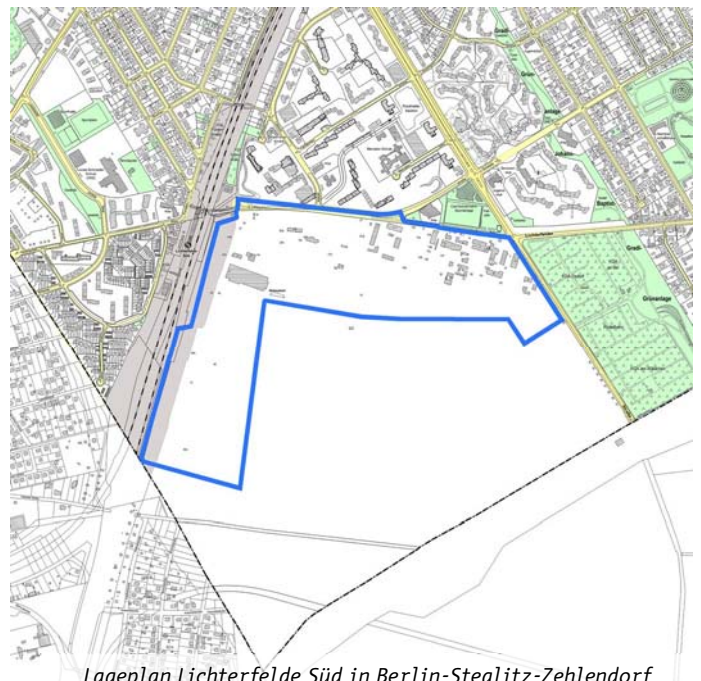
6-30 / Bezirk Steglitz-Zehlendorf



Übersicht Neue Stadtquartiere



Luftbild Lichterfelde Süd



Lageplan Lichterfelde Süd in Berlin-Steglitz-Zehlendorf

### 1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Stadtentwicklungsprojekt Lichterfelde Süd befindet sich am südlichen Berliner Stadtrand im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, an der Grenze zu Brandenburg. Nördlich befindet sich die Thermometersiedlung, eine in den 70er Jahren entstandene Stadtrandbebauung mit bis zu 22 geschossigen Hochhäusern.

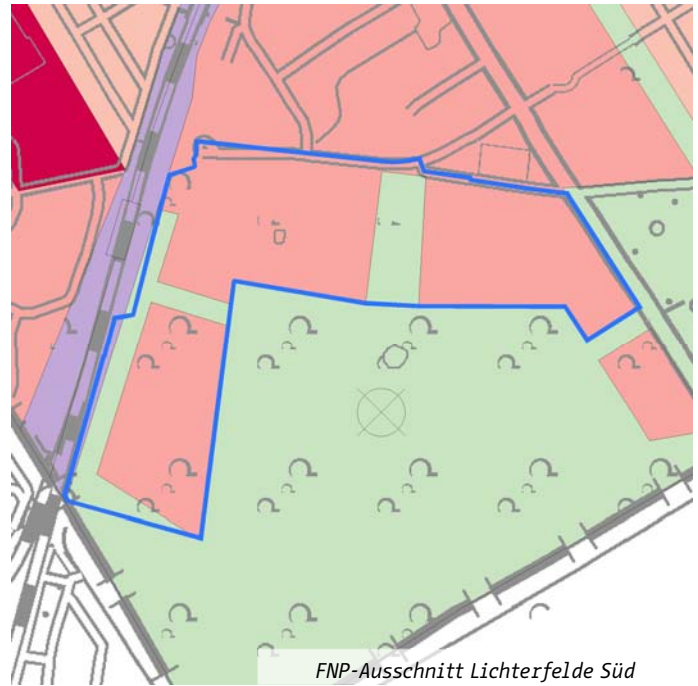
Im Planungsgebiet befinden sich neben weiten Brachflächen auch extensive gewerbliche Nutzungen, die ein städtebaulich ungeordnetes Bild abgeben.

### 1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der Funktionsverlust des Truppenübungsplatzes "Parks Range" und angrenzender Gewerbegebiete bietet Berlin die Chance auf dieser Fläche ein neues und lebendiges Stadtquartier zu realisieren. Das neue Stadtquartier Lichterfelde-Süd ist als grüner Wohnstandort mit rund 2.500 Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich eines der größten und anspruchsvollsten Wohnungsbauprojekte Berlins.

Das derzeit brachliegende ehemalige Truppenübungs Gelände umfasst 96 Hektar. Das neue Viertel entsteht inklusive Nahversorgungs- und sonstigen erforderlichen Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen auf knapp 40 Prozent dieser Fläche (ca. 39 Hektar), während ca. 57 Hektar des Geländes als „Lichterfelder Weidelandschaft“ erhalten bleiben. Hierfür ist eine dauerhafte Beweidung mit Pferden vorgesehen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung und Weiterentwicklung der vorhandenen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten. Die neu entstehenden Quartiere sind aus mehreren hybriden Clustern aufgebaut, es entsteht Geschosswohnungsbau an den in Randlage befindlichen Erschließungsstraßen und kleinteiligere und niedrigere Bebauung zur Lichterfelder Weidelandschaft hin, jeweils um einen gemeinschaftlichen, identitätsstiftenden Quartiersplatz angeordnet. Unterschiedliche Wohntypologien mit funktionsgemischten Nutzungen zwischen Stadt und Dorf schaffen Wohnraum und Arbeitsplatz für die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen und sorgen für einen lebendigen Stadtteil. Die einzelnen Quartiere sind durch Wegeerschließungen wie eine Perlenkette durch Quartiersplätze mit einander verbunden und öffnen sich räumlich durch Grünverbindungen zur „Lichterfelder Weidelandschaft“ hin.

Ein Grundschulstandort mit Sportanlage, drei Kindertagesstätten und eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung sowie mehrere Quartiersplätze und ein Stadtplatz mit Nahversorgungsrichtungen sind geplant.



FNP-Ausschnitt Lichterfelde Süd

Nachhaltigkeit entsteht durch effiziente Energiekonzepte und Förderung hybrider Mobilitätsformen zwischen nicht-motorisierten und smarten Verkehrsmitteln. Die Bereiche mit wesentlichen Funktionen der Quartiersversorgung (Stadtplatz, Schule) werden nahe des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd angeordnet.

### 1.3 Wohnungspolitische Ziele

Durch das Stadtentwicklungsprojekt werden voraussichtlich 2.500 neue Wohnungen geschaffen. Das Planungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft degewo wird in die Projektentwicklung der ca. 540 geförderten Wohnungen mit eingebunden. Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote geschaffen werden, welche auf die Ansprüche verschiedener Bevölkerungsgruppen reagieren.

### 1.4 Verkehrliche Erschließung

Das geplante Wohngebiet richtet sich zum S-Bhf. Lichterfelde Süd aus, um eine Fokussierung auf den leistungsfähigen ÖPNV zu befördern. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Erschließung des Neubaugebietes durch den Bus ist in Planung, die Quartiere werden nach den Erschließungsstandards des Nahverkehrsplans angebunden. Weitere Aspekte zur Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl hin zum Umweltverbund sind die Bereitstellung von weitgehend autofreien bzw. autoarmen Radverbindungen sowie Fahrradabstellanlagen am S-Bahnhof Lichterfelde Süd und direkte Wegebeziehungen

gen zwischen den Quartieren und zum / vom ÖPNV (Bus, S-Bahn). Hierfür ist unter anderem ein südlicher Bahnhofszugang geplant.

Der Ausbau der Osdorfer Straße auf Brandenburger Gebiet wird kritisch gesehen, weil hieraus Mehrverkehre auf Berliner Gebiet entstünden. Die Anbindung des Quartiers über die Osdorfer Straße nach Süden und nach Norden ist Teil einer vertiefenden verkehrlichen Untersuchung. Zum Knoten Osdorfer Straße/ Landweg finden derzeit Detailabstimmungen zur Wahrung der Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes für die Stärkung der Verkehre des Umweltverbundes statt.

### 1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Durch das Bauvorhaben Lichterfelde Süd entsteht ein Langzeitbedarf von bis zu 264 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und von bis zu 317 Grundschulplätzen. Der entstehende Platzbedarf an Betreuungsplätzen in Kitas wird innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Hierzu sind drei Standorte im Plangebiet vorgesehen. Ein Standort für eine freistehende Kita soll am Grünzug im Quartier 1 festgesetzt werden. Die zwei weiteren Kita-Standorte werden dem städtebaulichen Konzept / Masterplan entsprechend an den Quartiersplätzen im Quartier 2a und im Quartier 4 als unterlagerte Kitas errichtet und sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Für die Kitas ist ein Freiraumbedarf

von 6-10 m<sup>2</sup> je Platz vorzusehen (ca. 1.584 m<sup>2</sup> - 2.640 m<sup>2</sup>).

Der Platzbedarf an Grundschulplätzen wird ebenfalls innerhalb des Plangebiets gedeckt. Hierzu soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in der Nähe des Quartierszentrums und des Bahnhofs ein Neubau für eine Grundschule mit Sportanlage (Großspielfeld, für Vereinssport geeignet) errichtet werden.

Weiterhin soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (ca. 250 m<sup>2</sup>) in einer der zu erhaltenden Zwangsarbeiterbaracken untergebracht werden.

Die Versorgung mit wohnungsnahem Grün (Bedarf sind 3,4 ha) soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den vier „Grünen Fingern“ gedeckt werden.

Der Bedarf an siedlungsnahem Grün (3,2- 4,0 ha) soll durch Heranziehung geeigneter Flächen im Plangebiet gedeckt werden, da die Weidelandschaft aufgrund des Naturschutzes nur bedingt zur Verfügung steht.

Es besteht zudem Bedarf an ca. 6000 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche.

### 1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Von der Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in den vorhandenen Naturbestand zu erwarten und Artenschutzbelange betroffen. Der Ausgleichsbedarf erfolgt zum Teil im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebiets, in der benachbarten Weidelandschaft und auf Flächen der Berliner Stadtgüter (abgeschlossener Vertrag über 14 - 20 ha, Beginn der Umsetzung der vorgezogenen CEF-Maßnahme seit Januar 2021). Die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen umfassen u.a. die Schaffung und Aufwertung von Ersatzlebensraum für Zauneidechsen und Wechselkröten in der Lichterfelder Weidelandschaft aus dem ersten Bauabschnitt, die Aufwertung von Flächen als Fledermausjagdrevier, die Neuanlage und ggf. Wiedervernässung von Laichgewässern für Amphibien. Durch den Eingriff in bestehende Waldflächen entsteht ein Ausgleichsbedarf von knapp 30 ha für Ersatzaufforstungsflächen. Durch Aufwertungsmaßnahmen in bestehenden Waldflächen kann dieser Bedarf kaum verringert werden.



Masterplan Lichterfelde Süd © Groth-Gruppe

### 1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Um eine bürgernahe Gestaltung sicherstellen zu können, begleitet eine breit angelegte Bürgerbeteiligung von Anfang an das Verfahren (noch vor der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung bei Bebauungsplanverfahren).

Bereits im April 2012 begann mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bürgerdialog zur Entwicklung des ehem. Truppenübungsplatzes „Parks Range“.

In weiteren Informationsveranstaltungen, einer Bürgerwerkstatt und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Ideen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger gesammelt. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs wurden bei der weiteren Überarbeitung des Masterplans berücksichtigt.

(Quelle: BA Steglitz-Zehlendorf)

### 1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2015 beschlossen. Der städtebauliche Vertrag wurde im Sommer 2018 unterzeichnet.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauBG erfolgte im ersten Quartal 2019, der Masterplan wurde an eine Vielzahl von Forderungen aus der Behördenbeteiligung angepasst. Gutachten und der städtebauliche Vertrag werden fortgeschrieben. Der nächste formale Schritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

### 1.9 Klärungsbedarf

Das Stadtentwicklungsprojekt löst Bedarfe an die wohnungsnaher Grünflächenversorgung aus, die im B-Plangebiet erfüllt werden. Durch die Nutzung des Mauerstreifens und die Einbindung der Ausgleichsfläche in Brandenburg durch einen Feldweg werden die übergeordneten Anforderungen an die siedlungsnaher Erholung gedeckt. Im Rahmen der Erstellung eines Pflege- und Entwicklungskonzepts zur Unterschutzstellung der Lichterfelder Weidelandschaft wird versucht die Belange des Arten- und Naturschutzes mit einer sanfter Erholungsnutzung unter Beachtung der Einschränkungen durch die Altlasten im Gelände zu vereinbaren und ansprechende gestalterische Lösungen zu finden. Art und Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden fortlaufend besprochen und konkretisiert und werden im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplans (siehe Umweltbericht) vertieft und in einer vertraglichen Vereinbarung (s. Städtebaulicher Vertrag

von 2018) zwischen den Naturschutzbehörden und dem Vorhabenträger festgelegt. Die Artenschutzbeiträge werden zur Zeit aktualisiert und konkretisiert, um daraus Maßnahmenpläne entwickeln und vertraglich sichern zu können.

Auch sind das Thema Verkehr und die daraus resultierenden Emissionen, wie Lärm und Feinstaub Diskussionsgegenstand. Nach der Behördenbeteiligung wurden hierzu aufgrund der Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz umfangreiche Nachuntersuchungen insbesondere für das nähere und weitere Umfeld ausgelöst, die sich durch immer neue Anpassungswünsche wie z.B. Einbindung des Mobilitätsgesetzes in die Länge zogen und bis heute nicht völlig abgeschlossen sind.

Die Rahmenbedingungen für den Vertrag zum Waldausgleich waren gemeinsam zwischen den Senatsverwaltungen Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und Stadtentwicklung und Wohnen im Sommer 2019 abgestimmt worden. Nachdem die Überarbeitung des waldfachlichen Gutachtens 2020 vorgelegt wurde, wird an der konkreten Ausgestaltung des Vertrages zwischen Investor und Berliner Forsten gearbeitet. Die Belange des Denkmalschutzes, die erst nach der Behördenbeteiligung in das Verfahren eingebracht wurden, sind inzwischen durch einen Vertrag zwischen den Denkmalschutzbehörden und dem Vorhabenträger berücksichtigt und einvernehmlich vereinbart.

Es zeichnet sich ab, dass auch für die Belange des Bodenschutzes eine vertragliche Regelung erforderlich sein wird. Dies betrifft die Sicherung von Bodenqualitäten und die Sanierung von Altlasten. Ein Sanierungsplan wird aktuell erstellt.

Eine heute anspruchsvolle Aufgabe ist es die richtige Regenwasserkonzeption für ein neues Stadtquartier zu finden. Dazu wurden Konzepte erarbeitet, die aktuell auf Ihre Machbarkeit und Effizienz überprüft werden. Hieran sind viele Akteure beteiligt, die das Thema aufwändig gestalten.

Fast alle Themen des neuen Quartiers am Stadtrand berühren die Verantwortungsbereiche vieler Stellen im Land Berlin und benötigen neben umfangreicher gutachterlicher Unterstützung auch ein hohes Potential an Abstimmungskraft.