

Stadtentwicklungsamt Steglitz-Zehlendorf

Bebauungsplan 6-30 Lichterfelde Süd

Bericht zum Verfahrensstand vor der Offenlegung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

25. März 2022

Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
Bebauungsplanbegründung

Vorgezogene Rechtsprüfung durch SenStadtWohnen durchgeführt,

Hinweise zu Planbild und textlichen Festsetzungen bearbeitet

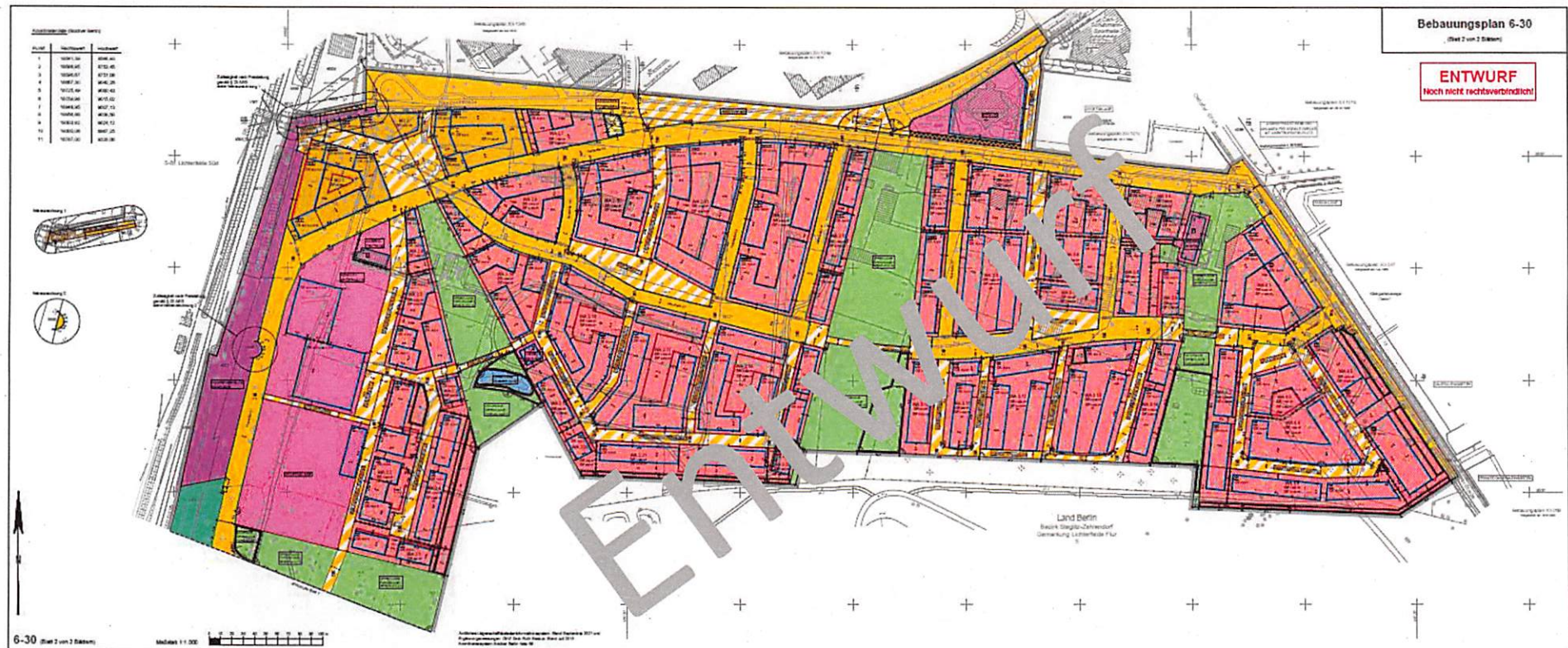
Abwägung TÖB abschließen, **ist abgeschlossen und wird in Begründung eingearbeitet**

Begründung nach Klärung aller Themen entwickeln, **Begründungsentwurf liegt weitgehend vor und ist in der Prüfung**

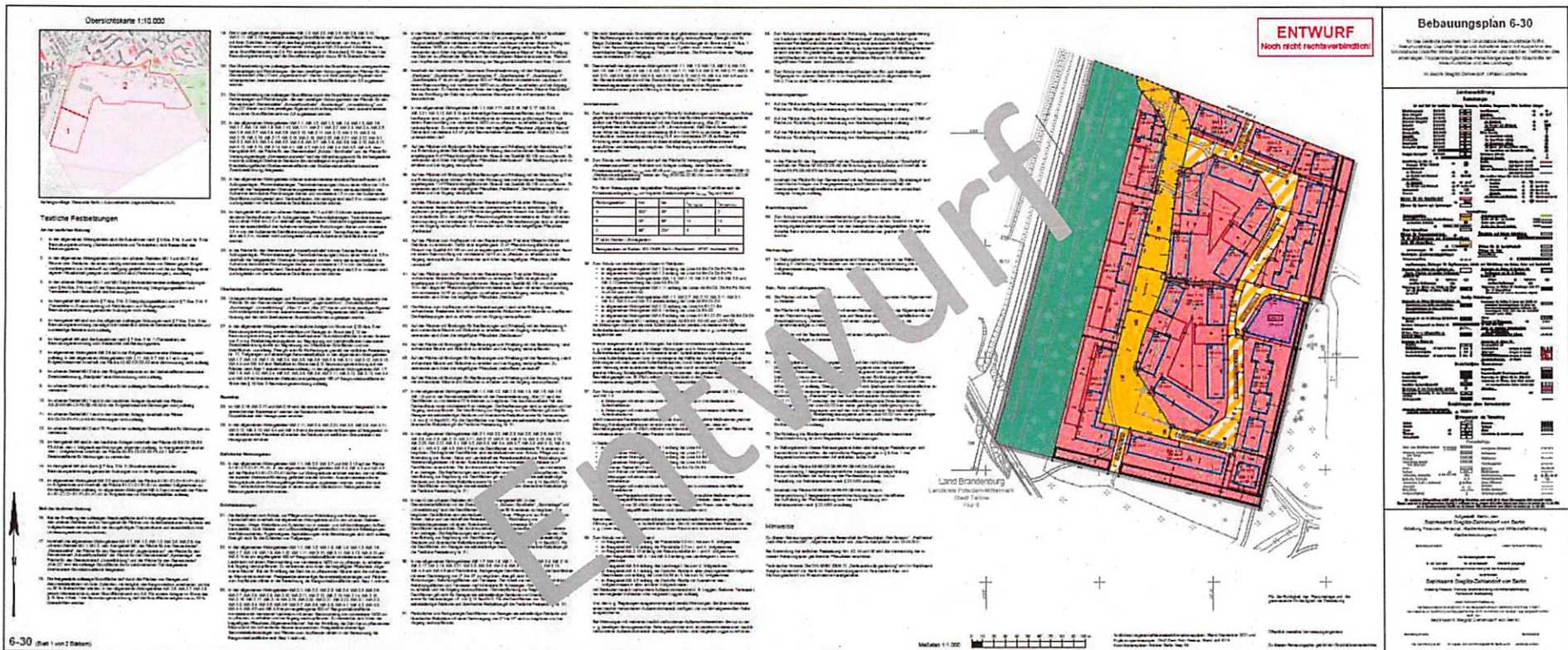
Beschluss Geltungsbereichsreduzierung/-änderung, **durch BA gefasst**

Reinplan, Titel, Vermessungsaufgaben, **steht aus**

Bebauungsplan 6-30, Entwurf Planbild (Stand Februar 2022)



Bebauungsplan 6-30, Entwurf Planbild (Stand Februar 2022)



Textliche Festsetzungen (ca. 75)

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Bauweise
- Geförderter Wohnungsbau
- Grünfestsetzungen
- Immissionsschutz
- Versickerungsanlagen
- Weitere Arten der Nutzung - Schule / Erdkollektorfeld
- Erschütterungsschutz
- Werbeanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Sonstige Festsetzungen

Gutachten, fortgeschrieben, ergänzt oder neu, **alle Gutachten liegen vor**

Verkehr, Erschließung

Lärmschutz (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Anlagenlärm, Sportlärm)

Naturschutzfachliche Gutachten, Klima

Artenschutzbeiträge

Regenwasserkonzeption mit Höhenmodell

Boden, Altlasten

Wald

Legende:

- Begrenzung Grundstück Grünfläche
- Gebäudebereich Bebauungsplan 6400 neu
- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Pflanzflächen
- Wald
- Versickerungsfläche

Lichterfelde
Stand: 25.11.2020 IM

Umweltbericht

Gutachtenergebnisse und Planauswirkungen bewertet

Alle Schutzgüter geprüft und fortgeschrieben

Wesentliches Element:

IKK, Integriertes Kompensationskonzept mit Maßnahmen und Kosten
für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
für die Lichterfelder Weidelandschaft
für die Stadtgüterfläche in Großbeeren

Absicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan (textliche Festsetzungen) oder
im städtebaulichen Vertrag

Entwurf Umweltbericht liegt vor

Umweltbericht - Inhaltsverzeichnis

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Bebauungsplan 6-30
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Inhalt

I	UMWELTBERICHT	16
1	Einleitung	16
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
1.2	Derzeitige Nutzung	22
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	22
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
2.1	Räumlicher Umfang, angewandte Methode	41
	Räumlicher Untersuchungsumfang	41
	Angewandte Methode	42
2.2	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	43
2.2.1	Ausgangssituation	43
	Lärmimmissionen	44
	Lichtimmissionen	50
	Erschütterungen	51
	Elektromagnetische Felder	52
	Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität	52
2.2.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	53
	Lärmimmissionen	53
	Lichtimmissionen	56
	Erschütterungen	57
	Elektromagnetische Felder	57
	Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität	57
2.2.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	57
	Lärmimmissionen	57
	Lichtimmissionen	75
	Erschütterungen	77
	Elektromagnetische Felder	77
	Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität	77
2.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	82
2.3.1	Ausgangssituation	82
	Biotoptypen	82
	National geschützte Arten	91
	Flora	92

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Bebauungsplan 6-30
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

	Fauna	96
	Biotoptverbund	139
	Gesetzlich geschützte Biotope	143
	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht	144
	Baumbestand	146
	Wald nach LWaldG	148
	Biologische Vielfalt	150
2.3.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	150
	Biotoptypen und Wald	150
	Fauna und Flora	151
2.3.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	151
	Biotoptypen	151
	National geschützte Arten	153
	Flora	154
	Fauna	154
	Biotoptverbund	173
	Gesetzlich geschützte Biotope	173
	Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht	174
	Baumverluste und Baumpflanzungen	174
	Wald nach LWaldG	178
	Biologische Vielfalt	179
2.4	Schutzgut Boden	180
2.4.1	Ausgangssituation	180
	Geologie	180
	Bodengesellschaften	180
	Versiegelung	182
	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen	185
	Kampfmittel	191
2.4.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	194
2.4.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	194
	Versiegelung	194
	Geländenivellierung	196
	Altlasten und Kampfmittel	198
2.5	Schutzgut Wasser	202
2.5.1	Ausgangssituation	202
	Oberflächengewässer	202
	Grundwasser	204
2.5.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	208

Umweltbericht - Inhaltsverzeichnis

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Bebauungsplan 6-30
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.5.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	208
	Oberflächengewässer	208
	Grundwasser	210
2.6	Schutzgut Luft / Klima	219
2.6.1	Ausgangssituation	219
	Luftaustausch und stadtklimatische Verhältnisse	219
	Luftschadstoffe	226
	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	227
2.6.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	227
	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	228
2.6.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	228
	Luftaustausch und stadtklimatische Verhältnisse	228
	Luftschadstoffe	237
	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	240
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	242
2.7.1	Ausgangssituation	242
2.7.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	246
2.7.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	247
2.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	248
2.8.1	Ausgangssituation	248
	Denkmalschutz	248
	Gewerbe	252
2.8.2	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	256
2.8.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	256
	Denkmalschutz	256
	Gewerbe	258
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	259
2.10	Bilanzierung	260
2.10.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere	262
2.10.2	Schutzgut Boden	285
2.10.3	Schutzgut Wasser	290
2.10.4	Schutzgut Klima	300
2.10.5	Schutzgut Landschaftsbild	310
2.10.6	Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	321
2.11	Integriertes Konzeptionskonzept - Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	323
2.11.1	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	324
2.11.2	Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft	339
2.11.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	347

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Bebauungsplan 6-30
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.11.4	Schutzgut Boden	371
2.11.5	Schutzgut Wasser	375
2.11.6	Schutzgut Luft / Klima	378
2.11.7	Schutzgut Landschaftsbild	381
	Großbeerener Feldflur und ehemaliger Mauerstreifen	383
2.11.8	Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichsbilanz	385
2.11.9	Multifunktionale Kompensation	386
2.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	387
3	Artenschutzrechtliche Belange	387
4	Waldrechtliche Belange	394
5	Baumschutz gemäß Baumschutzverordnung	403
6	Zusätzliche Angaben	408
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	413
8	Literaturverzeichnis	425

[illegible]

Städtebaulicher Vertrag (Ergänzungsvertrag 2022)

Vertrag ist weit fortgeschritten, Anlagen wurden erarbeitet

Allgemeine Bestimmungen

Vertragszweck (§ 3)

Freiheit der Planungsentscheidung (§ 4)

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung/Angemessenheit (§ 5)

Übernahmen der dem Land Berlin und dem Bezirk entstehenden Kosten

Planungs- und Entwicklungskosten (§ 6)

Kosten für Grundschulplätze/Schulgrundstück (§ 8)

Durchführungspflichten

Wohnungsbau (§ 11)

Ordnungsmaßnahmen (§ 12)

Um- und Ausbau des Verkehrsknotens Osdorfer Straße / Landweg (§ 13)

Herrichtung und Unterhaltung von Spielplätzen, Fußwegen und Freiflächen (§ 14)

Regenwasserbewirtschaftung (§ 14a)

Öffentliche Erschließung (§ 15)

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 16)

Grundbuchliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 16a)

Errichtung von Kindertagesstätten (§ 17)

Projektbegleitende Maßnahmen (§ 17a)

Bindung im Mietwohnungsbau

Mietpreisbindung und Belegungsrechte (§ 18)

Sicherung des Belegungsrechts durch Dienstbarkeit (§ 19)

Städtebaulicher Vertrag (Ergänzungsvertrag 2022)

Weitere Qualifizierung des Städtebaus

Mobilitätskonzept (§ 20a)

Energie- und Wärmeversorgungskonzept (§ 20b)

Gemeinschaftseinrichtungen/Quartierstreffpunkt (§ 20c)

Lern- und Gedenkort/Jugendfreizeitstätte (§ 20d)

Einzelhandel (§ 20e)

Stadtplatz und Rampe zum S-Bahnhof (§ 20f)

Qualitätssicherung Architektur/Stadt- und Freiraumgestaltung (§ 20g)

Baustoffe, Fassadenbegrünung und -farbgebung, Leuchtmittel u.a. Gestaltungs-vorgaben (§ 20h)

Lärmschutz (§ 20i)

Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen (§ 22)

Monitoring

Unterstützung Berlins durch den Investor bei Umsetzung des § 4c BauGB (§ 24)

Schlussbestimmungen

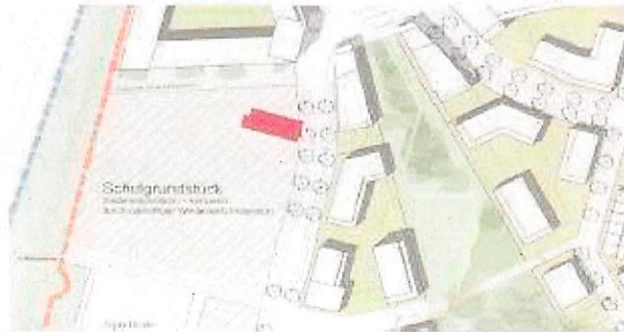
Nachweispflichten (§ 25), Vertraulichkeit, Datenschutz, Auskunftspflichten (§ 26), Weitergabe von Verpflichtungen (§ 27), Änderungen oder Ergänzungen (§ 28), Rücktrittsrechte Vertragsbeendigung (§ 29), Haftungsausschluss, Verzicht auf Einrede der Nichtigkeit des Vertrags (§ 30), Kosten und Abgaben (§ 31), Salvatorische Klausel (§ 32), Erfüllungsort (§ 33), Wirksamwerden (§ 34) und Bestandteile des Vertrags (§ 35)

Masterplan (Freie Planungsgruppe Berlin) Stand 21.12.2021



Denkmalschutz (Jugendfreizeiteinrichtung)

Réaumurstr. 39 – Baracke auf zukünftigem Schulgelände



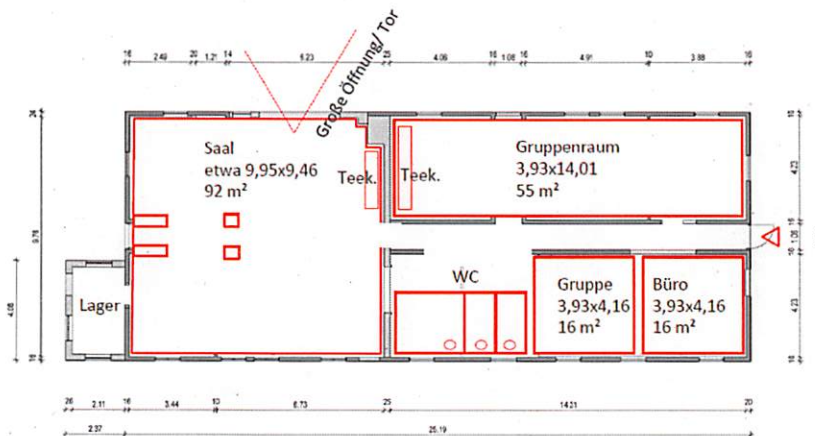
Groth Gruppe



Schulz+Driescher GbR

Lichterfelde Süd

Nutzungskonzept



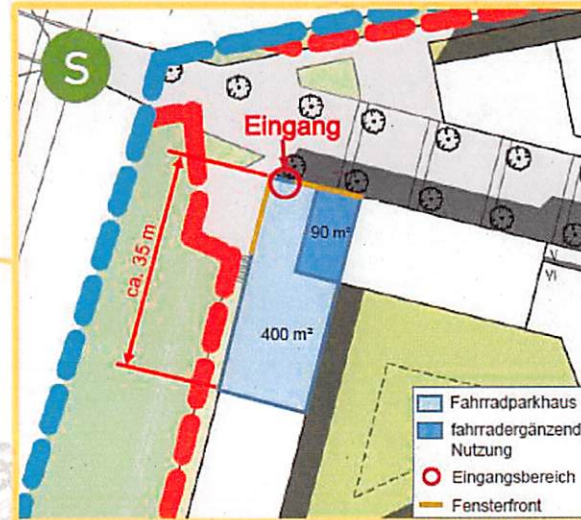
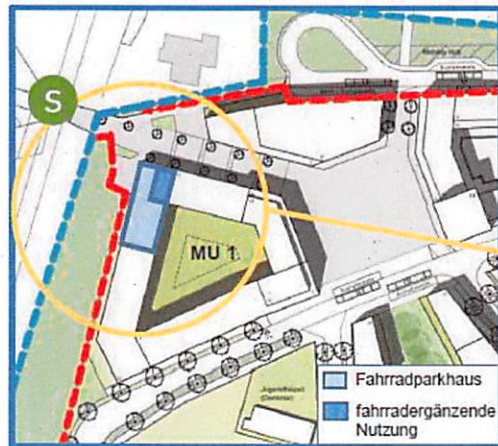
Bauliche Maßnahmen

Neue Raumaufteilung mit
innenliegender Dämmung. (Annahme
etwa 15 cm Aufbau)

Neben der konservatorischen
Instandsetzung werden folgende
Maßnahmen erforderlich:

- Angepasste Raumaufteilung unter Beibehaltung der Grundkonstruktion. Neue Fenster/ Türen/ Boden und Deckenkonstruktion inbegriffen.
- Neue Elektrische Anlagen – Beleuchtung/ Stromversorgung/ Daten
- Neue Heizungsanlage
- Neue Wasserversorgung – Trinkwasser/ Abwasser

Fahrradparkhaus am S-Bhf. Lichterfelde Süd



Lage:

- im unmittelbar am S-Bahnhof Lichterfelde Süd gelegenen Gebäude des MU 1 in der Ebene des Bahnhofsvorplatzes

Größe:

ca. 200	Fahrradstellplätze
400 m²	Geschossfläche Fahrradparkhaus
90 m²	Geschossfläche für ergänzende Fahrradnutzung



Gestaltung:

- barrierefreier Eingang in kürzester Entfernung und direkter Sichtbeziehung zum Bahnhofszugang
- Einsehbarkeit durch transparente Fassadengestaltung entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen
- lichte Raumhöhe 3 m, vereinzelt können Raumhöhen durch Unterzüge und Haustechnik variieren

Anlage 29

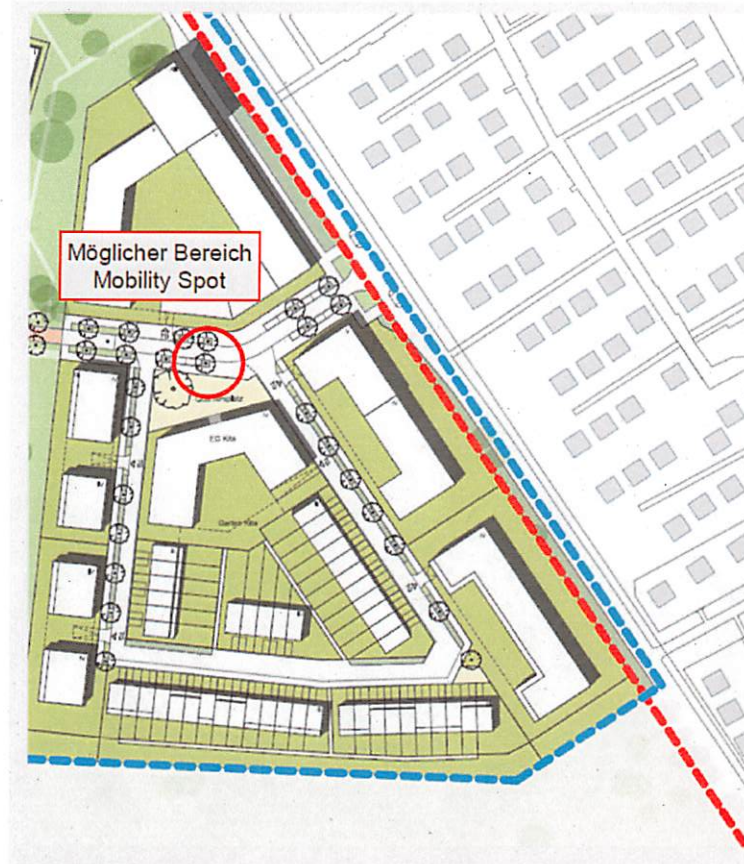
Fahrradparkhaus

Mobility-Hub Beispiel Q4 - Flächenaufteilung

Flächeninanspruchnahme – Q4

VOIGT INGENIEURE

Stand 11.12.2020



Rechnerische Ermittlung

Fläche je öfftl. Stellplatz = $2 \times 5,7 \text{ m} = 11,4 \text{ m}^2$
 Anzahl öfftl. Stellplätze = 10 Stk.
 Fläche öfftl. Stellplätze = $10 \times 11,4 = 114 \text{ m}^2$

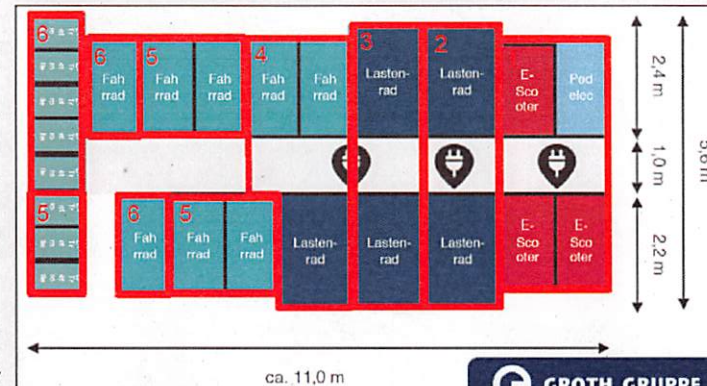
Flächenbedarf Mobility Spot = ca. 62 m^2
 ↳ entspricht = ca. 6 öfftl. Stellplätze

Verbleibende öfftl. Stellplätze = ca. 4 Stk.

Grafische Ermittlung

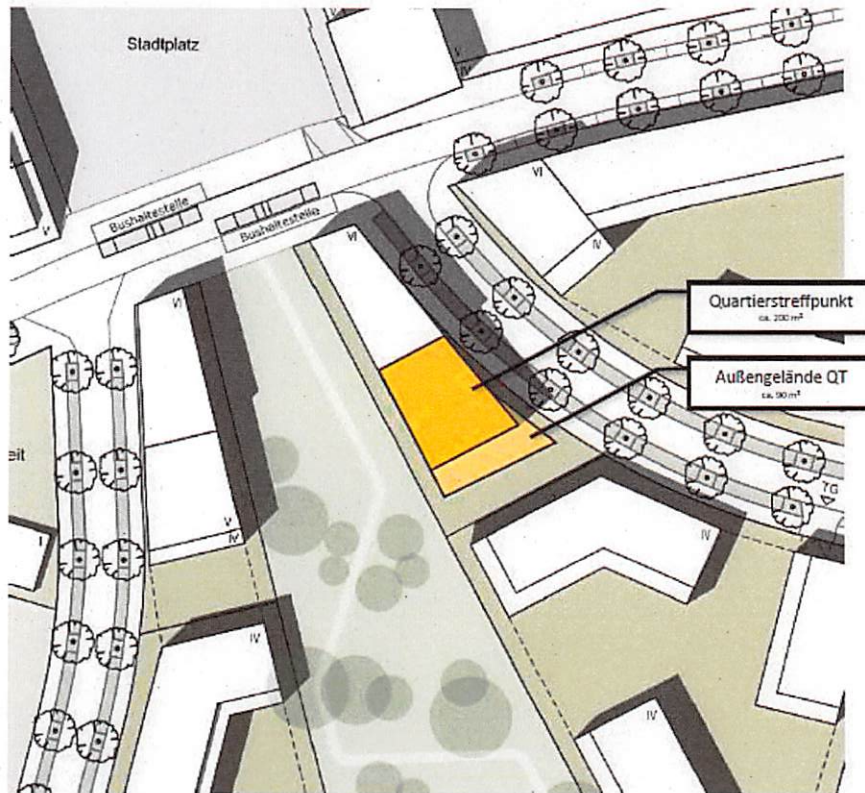
Flächenbedarf Mobility Spot = ca. 6 öfftl. Stellplätze

Verbleibende öfftl. Stellplätze = ca. 4 Stk.



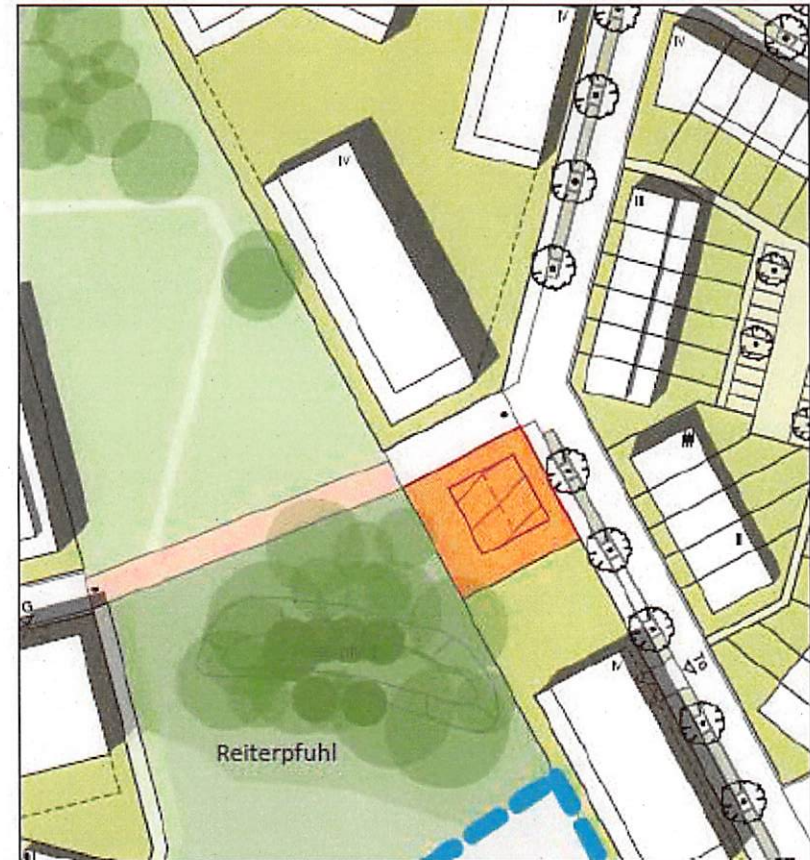
GROTH GRUPPE
 Projekt Lichterfelde Süd

Lage Quartierstreffpunkt und Umweltkompetenzzentrum



Quartierstreffpunkt

Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner mit Freizeitangeboten, sozialen Angeboten sowie mit Beratung und Hilfe im Alltag



Umweltkompetenzzentrum

Geplanter Bauablaufplan, Stand Okt. 2021 (Groth-Gruppe)

