

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

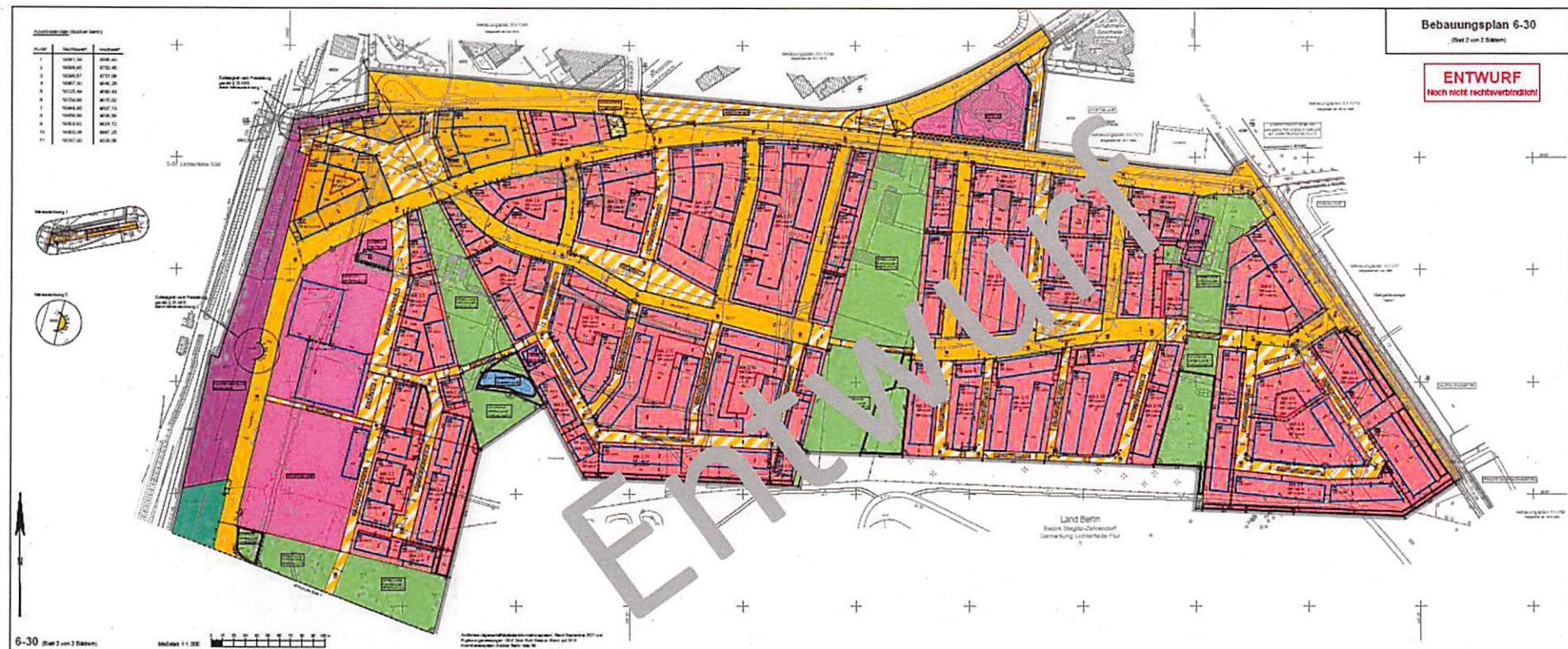
**Abwägung TÖB abschließen, ist abgeschlossen und wird in Begründung eingearbeitet**

**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

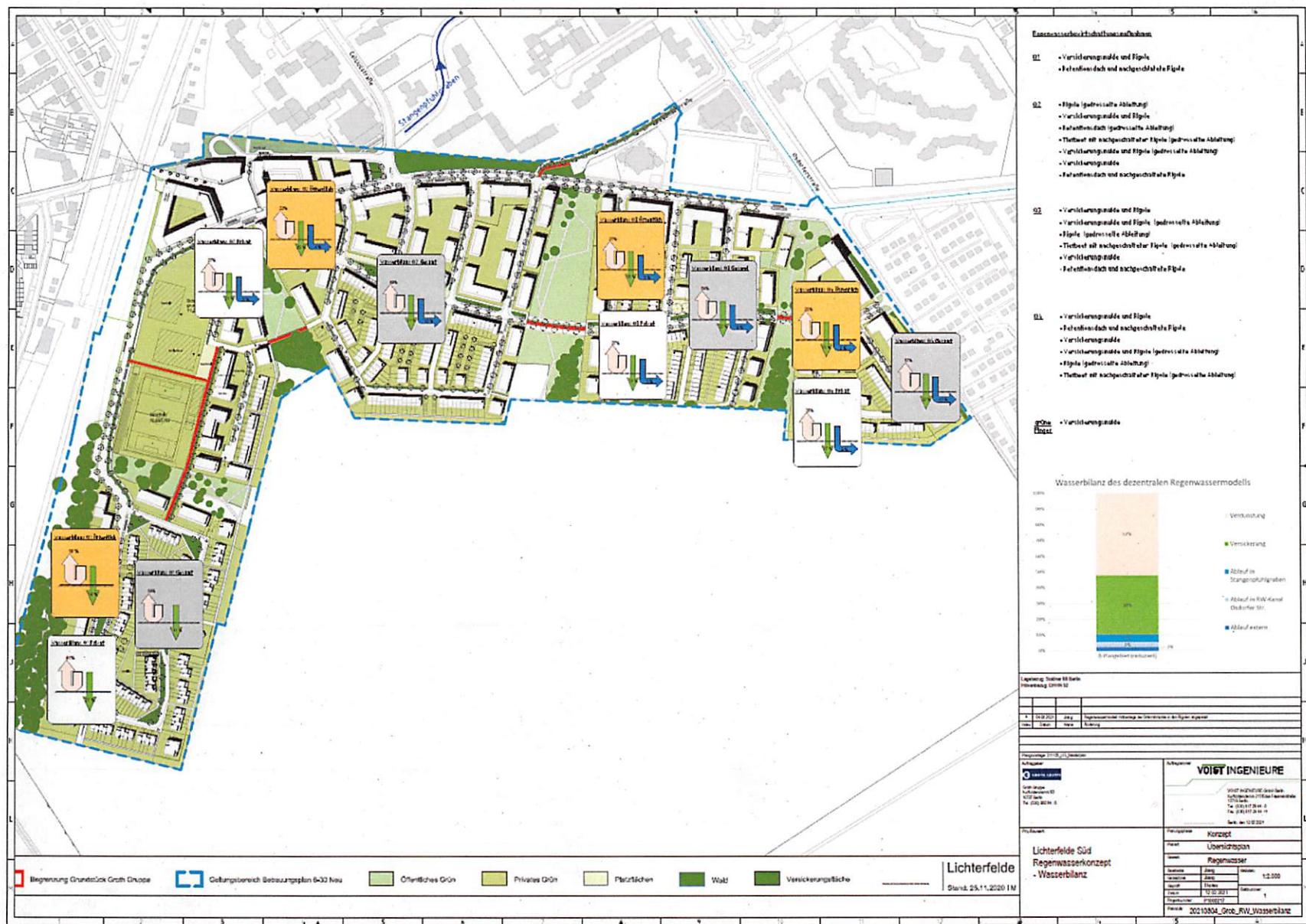
Artenschutzbeiträge

Regenwasserkonzeption mit Höhenmodell

Boden, Altlasten

Wald

# Regenwasserkonzept – Wasserbilanz (Voigt Ingenieure)



## **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 Licherfelder 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

<b>I UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
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

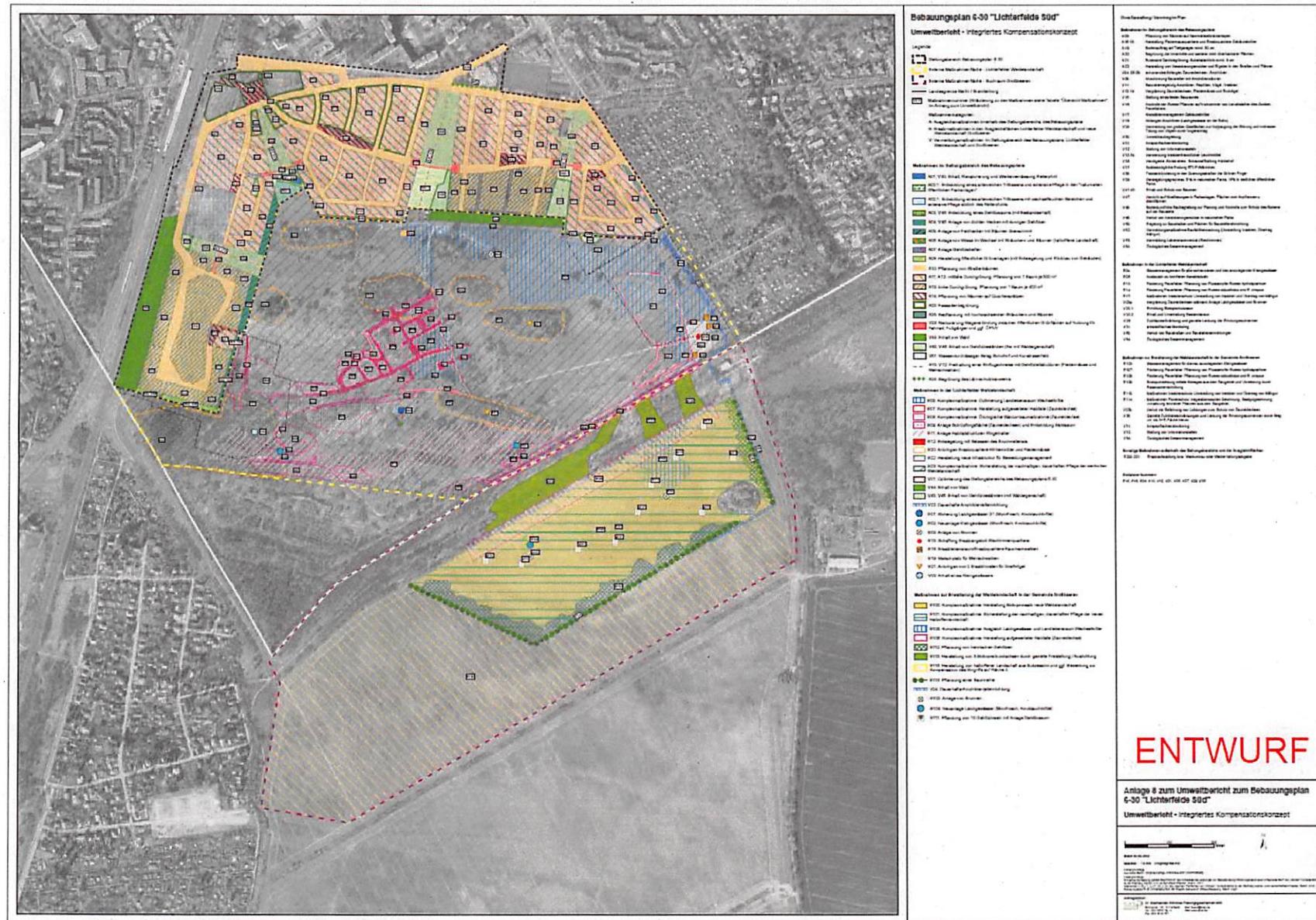
Bebauungsplan 6-30  
Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Fauna.....	96
Biotopverbund .....	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
Biotopverbund .....	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	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	2.11.4 Schutzwert Boden.....	371
Oberflächengewässer .....	208	2.11.5 Schutzwert Wasser .....	375
Grundwasser.....	210	2.11.6 Schutzwert Luft / Klima .....	378
2.6 Schutzwert Luft / Klima .....	219	2.11.7 Schutzwert Landschaftsbild .....	381
2.6.1 Ausgangssituation .....	219	Großbeerener Feldflur und ehemaliger Mauerstreifen .....	383
Luftaustausch und stadtökologische Verhältnisse .....	219	2.11.8 Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichsbilanz .....	385
Luftschadstoffe.....	226	2.11.9 Multifunktionale Kompensation .....	386
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	227	2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	387
2.6.2 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	227	3 Artenschutzrechtliche Belange .....	387
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	228	4 Waldrechtliche Belange .....	394
2.6.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	228	5 Baumschutz gemäß Baumschutzverordnung .....	403
Luftaustausch und stadtökologische Verhältnisse .....	228	6 Zusätzliche Angaben .....	408
Luftschadstoffe.....	237	7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	413
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	240	8 Literaturverzeichnis .....	425
2.7 Schutzwert 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 Schutzwert 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 Schutzwerten und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	259		
2.10 Bilanzierung .....	260		
2.10.1 Schutzwert Pflanzen und Tiere .....	262		
2.10.2 Schutzwert Boden .....	285		
2.10.3 Schutzwert Wasser .....	290		
2.10.4 Schutzwert Klima .....	300		
2.10.5 Schutzwert Landschaftsbild .....	310		
2.10.6 Zusammenfassende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....	321		
2.11 Integriertes Kompensationskonzept - Vermeidung, Verringerung 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 Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	347		

**Integriertes Kompensationskonzept** (Büro Dr. Szamatolski Schrickel, Stand 02.03.2022)



## **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



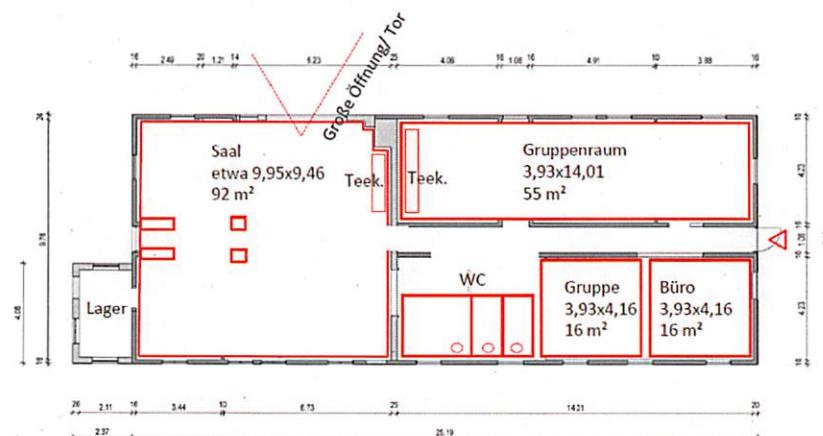
Groth Gruppe



Schulz+Driescher GbR

Lichterfelde Süd

## Nutzungskonzept



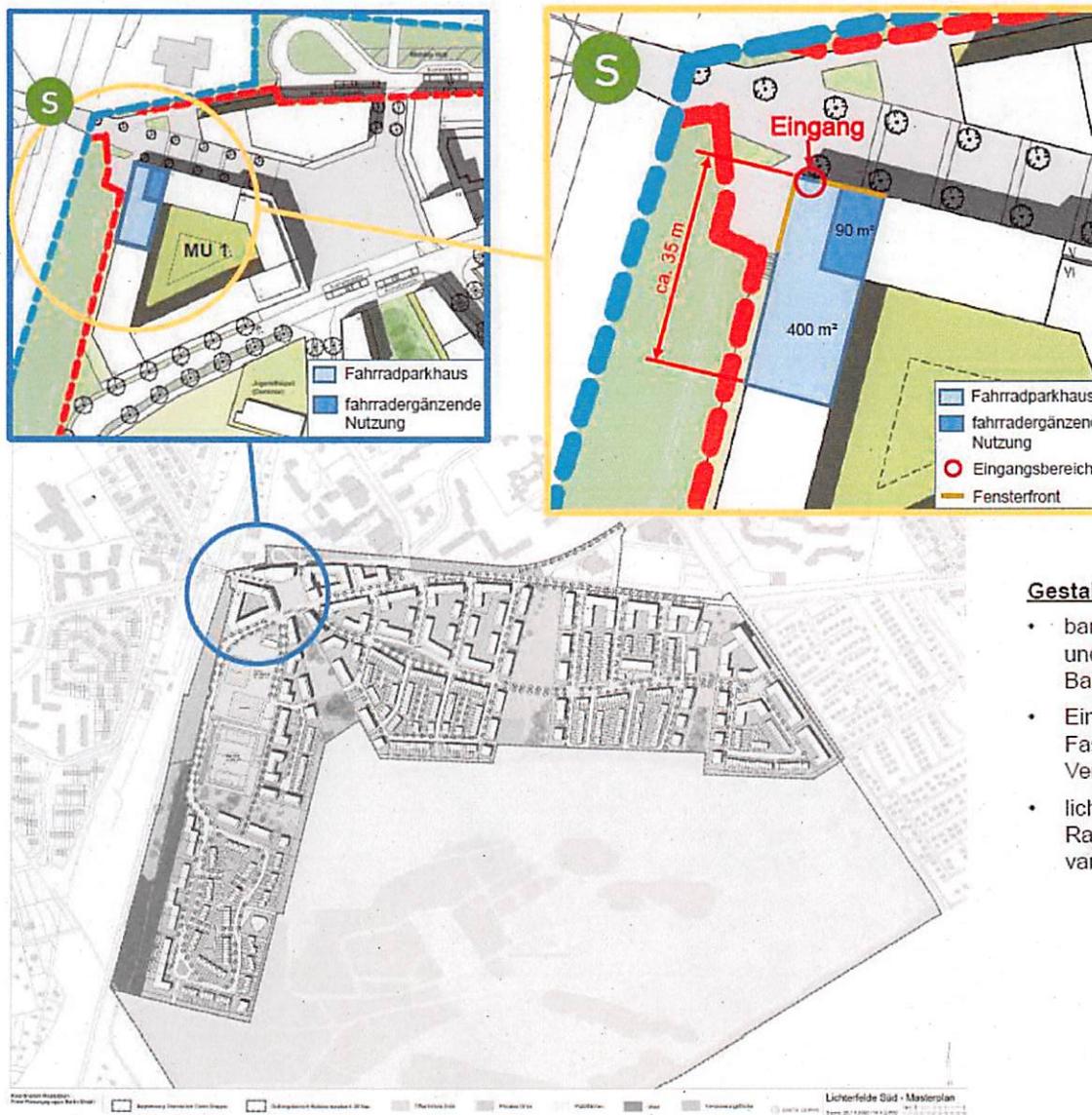
### Bauliche Maßnahmen

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

Neben der konservatorischen Instandsetzung werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Angepasste Raumauflösung 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 m <sup>2</sup>	Geschossfläche Fahrradparkhaus
90 m <sup>2</sup>	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

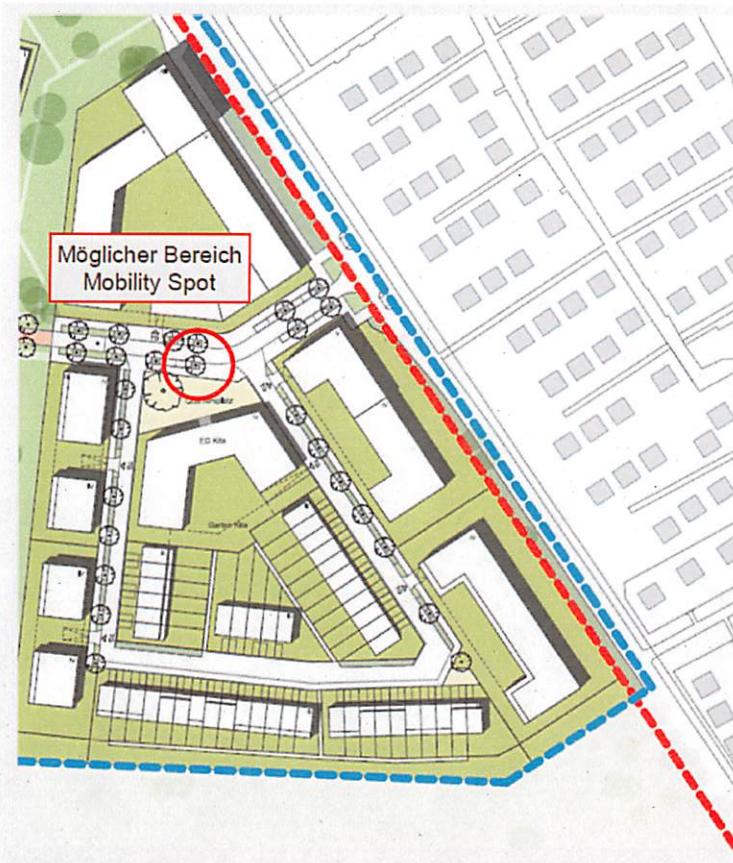
**Anlage 29**  
**Fahrradparkhaus**

# Mobility-Hub Beispiel Q4 - Flächenaufteilung

## Flächeninanspruchnahme – Q4

VOIGT INGENIEURE

Stand 11.12.2020



### Rechnerische Ermittlung

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

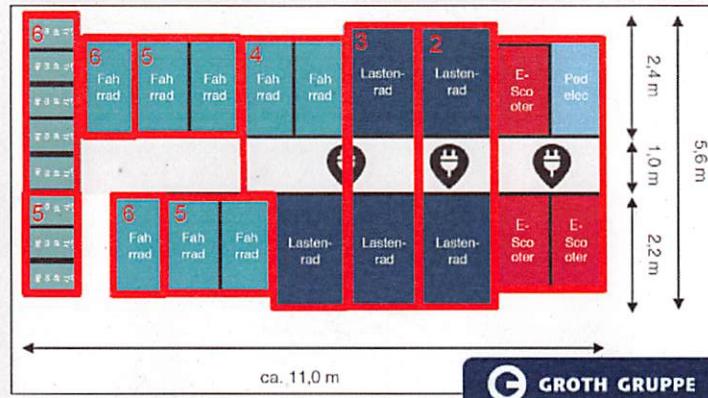
$$\begin{aligned} \text{Flächenbedarf Mobility Spot} &= \text{ca. } 62 \text{ m}^2 \\ \xrightarrow{\quad \text{entspricht} \quad} &= \text{ca. } 6 \text{ öfftl. Stellplätze} \end{aligned}$$

$$\text{Verbleibende öfftl. Stellplätze} = \text{ca. } 4 \text{ Stk.}$$

### Grafische Ermittlung

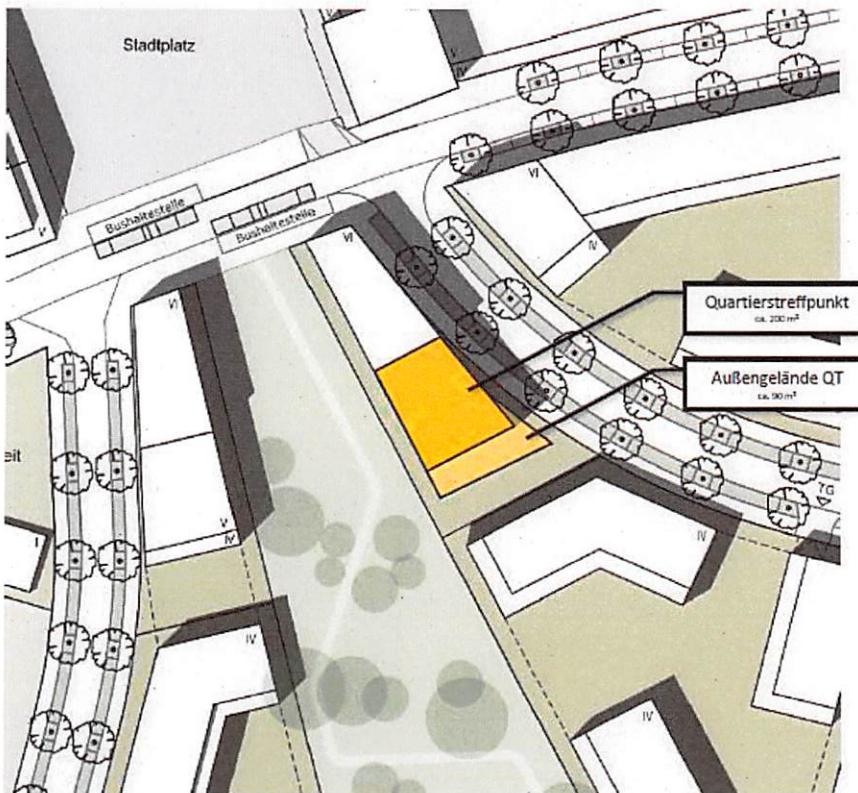
$$\text{Flächenbedarf Mobility Spot} = \text{ca. } 6 \text{ öfftl. Stellplätze}$$

$$\text{Verbleibende öfftl. Stellplätze} = \text{ca. } 4 \text{ Stk.}$$



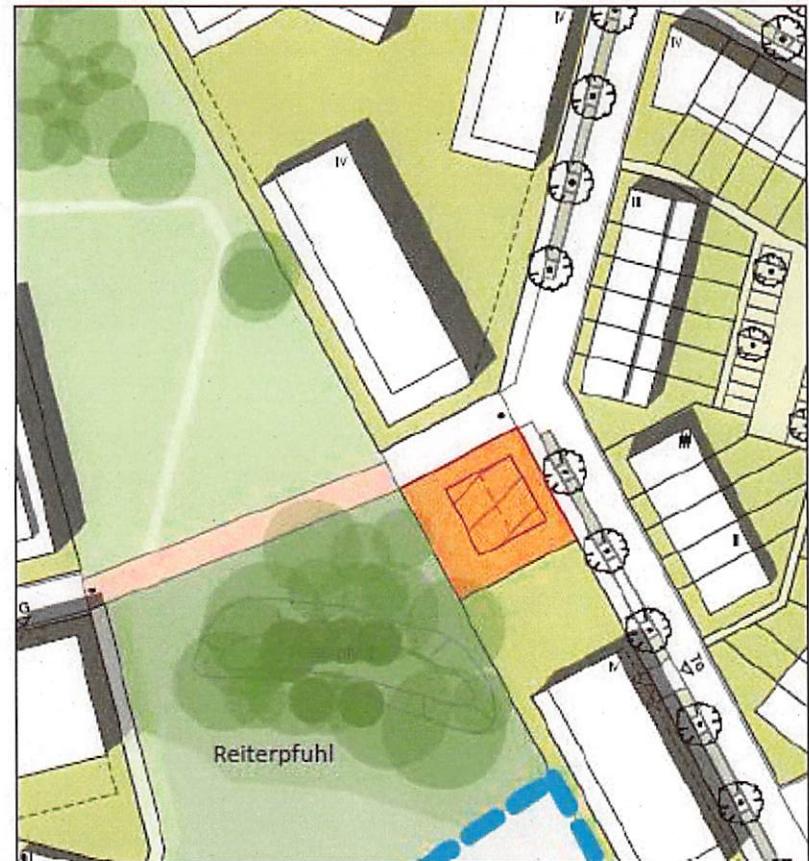
Projekt Licherfelde Süd

## Lage Quartierstreffpunkt und Umweltkompetenzzentrum



### Quartierstreffpunkt

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



Umwelt-  
kompetenzzentrum

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

