

# Leitbild Masterplan Lichterfelde-Süd

## Eckpunkte (Entwurf)



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
Stadtentwicklungsamt

August 2013

## **Vorrede**

Bei der Entwicklung von Lichterfelde-Süd besteht die Chance, beispielhaft aufzuzeigen, wie „naturnahes, autoarmes, klimagerechtes Wohnen an der Peripherie“ als städtebauliches Leitbild am Anfang des 21. Jahrhunderts nachhaltig umgesetzt werden kann.

Das Bezirksamt und die Groth-Gruppe haben im April 2013 eine Absichtserklärung (Letter of Intent - LOI) zur Entwicklung von Lichterfelde-Süd abgegeben. Sie sind gemeinsam der Auffassung, dass es sowohl um die Bewahrung und Aufwertung der hochwertigen Freiflächen des Geländes einerseits als auch um die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum andererseits geht. Zusätzlich muss eine stadtverträgliche Anbindung und Vernetzung dieser Entwicklungsziele mit den angrenzenden Flächen eine Erhöhung von deren Wohnwert und sonstigen städtebaulichen Qualitäten erfolgen. Dies gilt auch hinsichtlich der Schaffung der erforderlichen Wohnfolge-Infrastruktur. Städtebauliches Ziel der Entwicklung ist es, auf einer Fläche von ca. 57ha eine zusammenhängende naturnahe Parklandschaft (Landschaftspark) mit vielfältigen, auch landwirtschaftlichen Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten zu sichern und zu entwickeln. Die übrigen Flächen mit einem Gesamtumfang von ca. 39ha sind zur Entwicklung von Wohnquartieren einschließlich begleitender Gemeinbedarfsflächen sowie eines Mischgebiets am S-Bahnhof vorgesehen. Der Bezirk und die Groth-Gruppe gehen davon aus, dass auf der Fläche von ca. 39ha 2.200 bis 2.700 Wohnungen realisiert werden können. Sie sind sich einig, dass Voraussetzung dafür ist, dass auch eine zeitgleiche Herstellung der erforderlichen Wohnfolge-Einrichtungen, also Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und der gesamten verkehrlichen, technischen und sonstigen Infrastruktur sichergestellt wird. Im Zusammenhang mit der Bauflächenentwicklung wird auch zu prüfen sein, ob das vorhandene Gewerbe an seinen Standorten oder auf einer hierfür geeigneten Fläche im Gebiet erhalten werden kann.

Vor Eintritt in ein Diskursives Wettbewerbsverfahren soll ein Leitbild / Masterplan entworfen werden.

## **A Siedlungsbereich**

### **A1 Städtebau**

Die Vorgaben durch die Festlegung der Parklandschaftsflächen (57 ha) und der bebauten Flächen (39 ha) sowie einer Spanne von zu realisierenden Wohneinheiten ergeben zwangsläufig eine bauliche Entwicklung an den Randbereichen mit nach Süden offener „Grüner Mitte“.

Städtebauliche Leitidee für diesen mit dem S-Bhf. Lichterfelde-Süd hervorragend an den ÖPNV angebotenen neuen Stadtteil ist die Bildung von 5 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“. Im Quartier 4 besteht die Überlegung, ein Mischgebiet für Gewerbetreibende vorzusehen. Am S-Bahnhof soll das Nahversorgungszentrum entstehen. Gerasterte, monotone, teppichartige Baustrukturen sind grundsätzlich zu vermeiden. Die Bebauung entlang der Bahn und der Osdorfer Straße ist hinsichtlich des Lärmschutzes ortsbildverträg-

lich zu gestalten, meterhohe Lärmschutzwände und monotone Hochhauszeilen als Entrée nach Berlin sind abzulehnen.

Besonderes Augenmerk sollte auch auf den baulich-räumlichen Anschluss zur 1968-1974 errichteten Thermometersiedlung mit 2.150 WE gerichtet sein. Die in der Regel 8-geschossigen 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 räumliche Wirkung. In den 2.150 WE wohnten 1974 ca. 7.500 Menschen, Ende 2011 waren es 4.654 Einwohner. Die Siedlung gilt als eine der „kleineren“ Großsiedlungen, die in Berlin (West) am Stadtrand entstanden. Sie ist heute ein sozialer Brennpunkt im ansonsten bürgerlichen Lichterfelde.

Der Masterplan muss im Sinne einer städtebaulichen Tragfähigkeitsuntersuchung zu den Themen Flächenabgrenzung, Anschluss an bestehendes Straßennetz, Lärm, Entwicklungsziel des Innenbereichs, Größenordnung der zu erwartenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Infrastrukturbedarf, Energiekonzept und zeitliche Entwicklungsstufen erste Aussagen treffen.

## **A2 Die Quartiere im Einzelnen**

### Nahversorgungszentrum am S-Bhf.Lichterfelde-Süd

- Zentrum südlich und nördlich der Réaumurstraße mit ca. 3.000m<sup>2</sup> VKF mit räumlich-funktionaler Anbindung an die Thermometersiedlung und das neue Stadtviertel
- Mischung von Handel, Dienstleistungen, Wohnen (Vorbild z.B. CH-Viertel mit Vollsortimenter, Discounter, Biomarkt und Drogeriemarkt)
- Attraktive Gestaltung „Vorplatz“ Bahnhof und des Durchgangs zum westlich der Bahn gelegenen Holzheimer Weg (Bus M85)/ Fürstenstraße
- Stadtplatz als Urbane Mitte von gesamt Lichterfelde-Süd, Grün, Wohnen (Geschosswohnungsbau) am Platzrand, Angebote für „Jung und Alt“
- Standort Grundschule zwischen NVZ und Q2

### Quartier Q1: Östlich NVZ, Südlich Réaumurstraße

- Wohnquartier mit unterschiedlichen Dichten
- Höhere Dichte zur Straße (Geschosswohnungsbau bis zu Z=VI), nach Süden offener und abnehmend bis Z= II
- Baukörperanordnung entlang der Réaumurstraße nicht trennend, sondern baulich-räumliche Öffnungen zur Thermometersiedlung
- gestalteter Übergang zum NVZ

### Quartier Q2: Südlich NVZ, entlang der Bahn

- Wohnquartier mit unterschiedlichen Dichten
- „Lärmrobuste Baustrukturen“ zur Bahntrasse (Geschosswohnungsbau bis zu Z=V entlang der Bahn), zur Grünen Mitte“ hin abnehmend, bis Z=II
- gestalteter Übergang zum NVZ
- Standort Kita

### Quartier Q3: Südlich Q2, entlang der Bahn

- Wohnquartier mit unterschiedlichen Dichten
- „Lärmrobuste Baustrukturen“ zur Bahntrasse (Geschosswohnungsbau bis zu Z=IV entlang der Bahn), zur Grünen Mitte“ hin abnehmend, bis Z=II

- Standort Kita

#### Quartier Q4: Östlich Q1, Südlich Landweg, Osdorfer Straße

- Wohnen (und Arbeiten?) in unterschiedlichen Dichten
- Baulich-räumliche Gestaltung hinsichtlich der Sportnachbarschaft nördlich des Landwegs (Lärmschutz), zur Osdorfer Str.
- Ggf. Erhalt Gewerbebetriebe „Gewerbeinsel“ (MI?)
- Höhere Dichte an Landweg und Osdorfer Straße (bis zu Z=IV), nach Süden zur „Grünen Mitte“ offener und abnehmend bis Z= II

#### Quartier Q5: Südlich Q4, Westlich Osdorfer Straße

- Wohnquartier mit unterschiedlichen Dichten
- „Lärmrobuste Baustrukturen“ zur Osdorfer Str. (Geschosswohnungsbau bis zu Z=IV), nach Süden zur „Grünen Mitte“ offener und abnehmend bis Z= II
- Ausbau Osdorfer Straße ? Gestaltung Straßenquerschnitt;
- Eingangssituation nach Berlin (Gestaltung „Stadtkante“ oder „Grüne Kante“)
- Standort Kita

Bei den angegebenen Geschossigkeiten handelt es sich um Richtzahlen, die in städtebaulich begründeten Situationen punktuell überschritten werden können.

#### Erschließungsqualität der Quartiere

In welcher Form die Quartiere über Haupteerschließungen, Nebenerschließungen und/ oder „Grüne Wege“ miteinander und untereinander verbunden werden, ist entwerflich in Varianten zu prüfen. Ziel ist eine hohe Aufenthaltsqualität im „öffentlichen“ Raum.

### **A3 Soziale Infrastruktur**

Das **Schul- und Sportamt** prognostiziert folgenden Bedarf

- eine 3,5 Zügige Grundschule mit wettkampfgerechter 2-Feld-Sporthalle. Standort? Dependence der Mercator-Schule?
- und eine 3 Zügige Oberschule mit ebenfalls wettkampfgerechter 2-Feld-Sporthalle. Standort? evtl. Ostpreußendamm/ Lippstädter Str.?

Für den Sportfreizeitbedarf muss von einer Fläche ausgegangen werden, die der eines Großspielfeldes entspricht. Standort? Diese Fläche könnte zur Kompensation auch mit der für den Oberschulstandort notwendigen ungedeckten Sportfläche kombiniert und so angelegt werden, dass eine Nutzung am Nachmittag durch Sportvereine ermöglicht werden kann.

Das **Jugendamt** geht von einem Bedarf von 350 Kindertagesstättenplätzen aus. Die mögliche Verteilung der Kindertagesstättenplätze (z.B. 5 Kita's à 70 Pl. oder 3 Kita's à 120 Pl. oder Themenbezogene Kita's - z.B. Waldkita) wird entwerflich in Varianten zu prüfen sein.

### **A4 Grüne Infrastruktur**

Die vom Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) vorgegebenen Richtwerte für wohnungsnahen Grünflächen für siedlungsnahen Grünflächen müssen verortet und nachgewiesen werden.

## **A5 Verkehr**

Das Gutachten der PST GmbH, Werder/Havel (Feb. 2013) ergab, dass „*durch die prog. Verkehrsbelastung 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*“. Der Gutachter empfiehlt „*einen 4-streifigen Ausbau der Osdorfer Str. bis Landesgrenze, Querschnitt 30m (Lage? Erforderlichkeit?) und die „Ertüchtigung“ auf Großbeerener Gebiet durch Verbreiterung der beiden Fahrbahnen*“ (Fußweg? Radweg?).

Aus verkehrsplanerischer Sicht muss eine großräumliche Betrachtung hinsichtlich der Knoten Osdorfer Straße/ Ostpreußendamm und Osdorfer Straße/ Blanckertzweg und eine Untersuchung des zu erwartenden Verkehrs von und nach Brandenburg erfolgen.

## **A6 Lärmemissionen**

Die Ergebnisse der noch von der CA Immo beauftragten Lärmtechnischen Untersuchung (Büro ALB Akustik Labor Berlin 2012) rechtfertigen lt. Gutachter „*aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecken und der Osdorfer Straße (neue Wohnnutzungen könnten dann erheblich näher an die Verkehrsschallquellen heranrücken). Empfohlene Höhen: 5m über Schienenoberkante östlichstes Gleis bzw. 4m über Gradierte Osdorfer Str. (genauere Aussagen erst bei konkreter Planung möglich: Flächenverfügbarkeit, Leitungsbestand, Erschließung usw.). Lage: möglichst nahe an den Gleisen/der Straße.*“

Ziel ist es, keine Wände/ Wälle an der Osdorfer Straße zu errichten, das soll der Städtebau lösen (Stichwort „Lärmrobuste Stadtstrukturen“). Es müssen ebenfalls die Schallreflexionen Richtung Westen (Westfalenring) geprüft werden. Notwendige Erschließungen sollten an die Bahn gelegt werden („Lärm zu Lärm“)

## **A7 Nahversorgung**

Versorgungsstandort am S-Bhf. mit ca. 3.000m<sup>2</sup> VKF gemäß beschlossenen Zentrenkonzept (2.Fortschreibung 2011). Bei Konkretisierung der Planung ist ein vom Bezirk zu beauftragendes, unabhängiges Verträglichkeitsgutachten anzufertigen!

## **A8 Gewerbe**

Im Gewerbegebiet Li-Süd sind derzeit 21 Gewerbebetriebe (mit ca. 200 Arbeitsplätzen) ansässig: Dachdecker, Fuhrbetriebe, Hoch- und Tiefbau, Kfz-Werkstätten, Kfz-Lackiererei, Holzverarbeitung, Winterdienst. Baugenehmigungen wurden unter Hinweis auf das B-Plan-Verfahren XII-252 größtenteils unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Die Verträge sind größtenteils 3 Monate zum Quartalsende kündbar.

Es soll ein Konzept erstellt werden, das akzeptable Lösungen für die Gewerbebetriebe enthält. Hierbei ist die bezirkliche Wirtschaftsförderung einzubeziehen.

## **A9 Ver- und Entsorgung/ Klimaschutz /Energiekonzepte**

Es sind zeitgemäße, ökologisch orientierte, in die Zukunft gerichtete Energieversorgungskonzepte zu erarbeiten.

Nutzung alternativer bzw. regenerativer Energiequellen (Nutzung Solarenergie, Blockheizkraftwerke) unter Berücksichtigung der Landschafts- und Siedlungsverträglichkeit

Erhalt der offenen Kaltluftentstehungsflächen

### **B Grüne Mitte**

Für folgende Themenschwerpunkte in der Grünen Mitte müssen entsprechende Flächenanforderungen definiert werden:

- Biotopvernetzung
- Arten-/ Biotopschutz
- Landschaftspark
- Weidewirtschaft
- Öffentliche Durchwegung

Bei der Erarbeitung von Lösungen für die Grüne Mitte geht es um die Abwägung und den Ausgleich der verschiedenen Belange in einem integrierten Konzept, das am Ende auch mit dem Städtebau harmonieren muss. Ziel ist vorrangig die dauerhafte Pflege der Fläche sicherzustellen, dazu eine geeignete Trägerschaft zu installieren und ein Finanzierungsmodell zu finden. Die Ergebnisse sollten im Austausch mit dem parallel laufenden kooperativen städtebaulichen Wettbewerbsverfahren stehen.

### **Fragestellungen/Aufgaben für Konzeptfindung Grüne Mitte (nicht abschließend)**

Pflege, Unterhaltung, vorbereitende Maßnahmen	Nutzungen	Gestaltung	Trägerschaft	Ökonomie, Kosten, Finanzierung	Moderation
Vegetation/Flora	Zugänglichkeit	Gestalterisches Grundkonzept	Modellentwicklung	Kosten Pflege/ Unterhaltung	Vermittlung
Fauna	Leitsystem	Elemente	Mögliche Träger	Kosten Maßnahmen	Außendarstellung
Habitatansprüche	Nutzungsmöglichkeiten (dauerhaft, temporär)	Aussichtspunkt	Kooperationen	Grundkapital	Steuerung, Prozessgestaltung
Pflegemaßnahmen	Partizipation	Wege	Öffentlich-private Verknüpfung	Einnahmen	
Initialmaßnahmen	Bildung für nachhaltige Entwicklung	Interessante Orte	Einbindung Sachverstand Pferdehaltung	Beispiele	
Pflege durch Pferde	Kommerzielle Angebote mit Einnahmen		Beispiele		

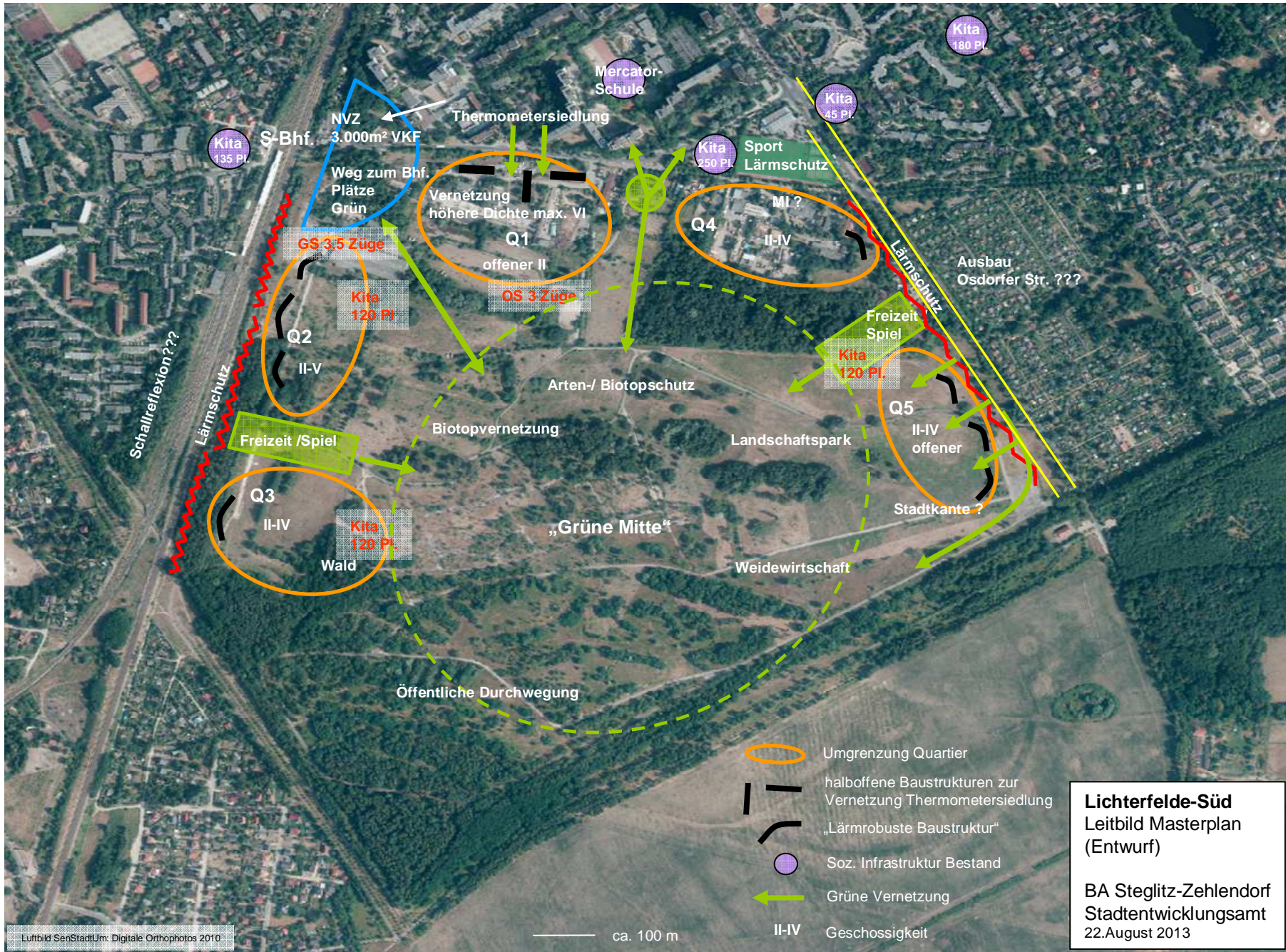
### Thesen der Groth-Gruppe hinsichtlich der Verbindung Grüne Mitte / Wohnen

- Bewahrung, Aufwertung und Weiterentwicklung einer zusammenhängenden naturnahen Parklandschaft (Landschaftspark) mit vielfältigen, auch landwirtschaftlichen Nutzungen unter gleichzeitiger weitgehender Bewahrung der vorhandenen hochwertigen Biotope und Lebensräume schützenswerter Arten
- Behutsame Öffnung Landschaftspark für die Anwohner und Schaffung von Durchwegungen (Natur- und Landschaftserleben unter Erwägung naturverträglicher Formen der Erholungsnutzung, Umweltbildung für Kinder und Jugendliche
- Sportpark (Sportplatz, Turnhalle und Vereinsheim) / Stichwort „Waldsportplatz“

- Spielmöglichkeit in Verbindung mit dem Naturraum
- Schaffung einer gesicherten nachhaltigen Trägerschaft für Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung des Landschaftsparks
- Schaffung eines Betreiberkonzepts für Reiterhof Holderhof und die Beweidung der zukünftigen Mietflächen
- eventuell landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit Kindererziehung z.B. analog Domäne Dahlem
- Wassermanagement für Siedlungsbereich und Landschaftspark

### **A + B Umweltbelange**

Alle baulichen und freiräumlichen Konzepte müssen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingehen. Die mögliche Inanspruchnahme von Flächen und die Freihaltung von Flächen werden über eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geregelt werden. Dazu sind entsprechende Gutachten zu erarbeiten.



Luftbild SenStadtUm: Digitale Orthophotos 2010

ca. 100 m

-  Umgrenzung Quartier
-  halboffene Baustrukturen zur Vernetzung Thermometersiedlung
-  „Lärmrobuste Baustruktur“
-  Soz. Infrastruktur Bestand
-  Grüne Vernetzung
-  II-IV Geschossigkeit

**Lichterfelde-Süd**  
 Leitbild Masterplan  
 (Entwurf)

BA Steglitz-Zehlendorf  
 Stadtentwicklungsamt  
 22. August 2013