



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-98 VE

(Lichtenrader Damm 227/251)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

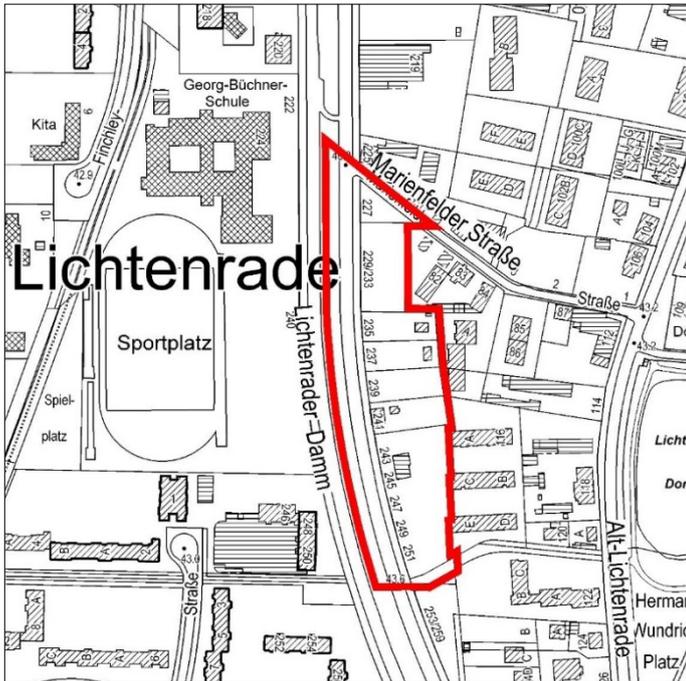


Abb. 1.: Karte von Berlin 1:5000, Stand 2018
© Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000, Stand 2018



Abb. 2: Digitales farbiges Orthophoto, Stand 2018
© Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos, Stand 2018

1 Stadträumliche und städtebauliche Ausgangssituation

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Lichtenrader Damm (Bundesstraße 96), südlich der Einmündung Marienfelder Straße, im Ortsteil Lichtenrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Lichtenrader Damm 227/251 (Abb. 1 und 2).

Die Grundstücke Lichtenrader Damm 229 bis 233 und 237 wurden ehemals gärtnerisch und zur Erholung genutzt und liegen derzeit brach. Insbesondere das Eckgrundstück Lichtenrader Damm 227 verfügt über einen prägenden Baumbestand. Auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 235 und 241 (Abb. 3) befinden sich zwei leerstehende, baufällige Einfamilienhäuser und auf dem Grundstück Lichtenrader Damm 237 eine Laube. Sie sollen im Zuge der geplanten Projektentwicklung abgerissen werden. Am Lichtenrader Damm 243/251 befinden sich eingeschossige Gebäude, die gewerblich genutzt werden.

Östlich an das Plangebiet grenzt vornehmlich zweigeschossige Wohnbebauung aus den 60er Jahren, die in Höhe des Grundstücks Lichtenrader Damm 243/251 als Zeilenbauten ausgeprägt ist. Im Süden grenzt es an ein schmales, unbebautes Wiesengrundstück. Im Westen begrenzt der Lichtenrader Damm das Gebiet. Im Norden stellt die Marienfelder Straße die Plangebietsgrenze dar.

In der weiteren Umgebung befindet sich östlich des Plangebiets die denkmalgeschützte, historische Dorfaue Lichtenrade mit dem ovalen Dorfanger, der Dorfkirche und dem Dorfteich „Giebelpfuhl“. Westlich des Plangebiets, jenseits der B 96, befinden sich das Georg-Büchner-Gymnasium und ein Sportplatz. Daran südlich anschließend liegen Gebäude der John-Locke-Großsiedlung aus den 1960er Jahren, bestehend aus achtgeschossigen Wohngebäuden sowie einem Hochhaus mit 18 Geschossen.

Im Bereich des Plangebiets befindet sich am Lichtenrader Damm eine Bushaltestelle (Lichtenrader Damm 254). Die dort verkehrenden Buslinien verbinden den Standort mit dem S-Bhf. Lichtenrade (4 min). In der Gegenrichtung werden der U-Bhf. Alt-Mariendorf (18 min) bzw. Großziethen (15 min) erreicht.



Abb. 3: Lichtenrader Damm 241, leerstehendes Einfamilienhaus
© Planergemeinschaft

2 Anlass und Erforderlichkeit

Die in Rede stehenden Flächen sind aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIII-120 (festgesetzt am 18.01.1974, siehe 3) größtenteils als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Bereits Anfang der 1990er Jahre wurde jedoch das Planungsziel Wohnungsbau für diese Flächen verfolgt. Der aktuelle Eigentümer und Vorhabenträger hat mit der Absicht Wohnungsbau zu realisieren die Grundstücke erworben. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB. Der Antragsteller, die Bonava Wohnbau GmbH, ist Eigentümer der Grundstücke Lichtenrader Damm 229/241 und 243/251. Das im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG befindliche Grundstück Lichtenrader Damm 227 wird, da es die städtebauliche Ordnung erfordert, gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsfläche ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von städtebaulich integrierten Geschosswohnungsbauten. Der geplante Wohnungsbau steht in Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg, wonach dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden sollen. Daher wurde, zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Festgesetzter Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIII-120, festgesetzt am 18. Januar 1974, der hier weitgehend Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festsetzt. Kleine Teilflächen im Süden sind als Straßenverkehrsfläche (Straße 36) und als Dorfgebiet festgesetzt (Abb. 4).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W3

(Geschossflächenzahl bis 0,8) dargestellt (Abb. 5). Östlich daran schließt mit der Dorflage Alt-Lichtenrade Wohnbaufläche W4 (Geschossflächenzahl bis 0,4) an.
Die bauliche Dichte des geplanten Vorhabens (siehe 4) liegt über den Angaben des FNP.



Abb. 4: Bebauungsplan XIII-120, Stand 18. Januar 1974

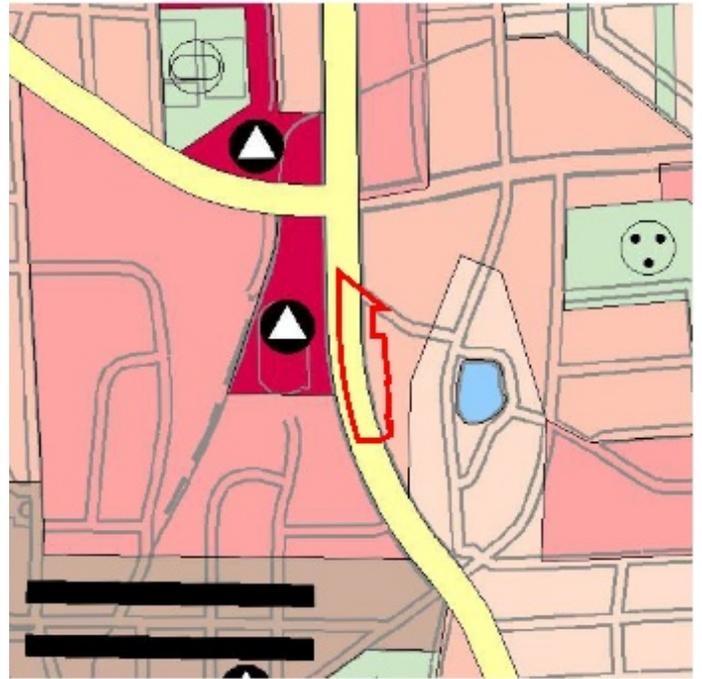


Abb. 5: Flächennutzungsplan von Berlin, Stand Dezember 2018

Bereichsentwicklungsplanung

Die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3 (BA-Beschluss vom 22. März 1999) stellt den Geltungsbereich, bis auf das als Grünfläche gekennzeichnete Grundstück Lichtenrader Damm 227, als „Wohnen - W 3“ dar. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein wichtiger Fuß- und Radweg entsprechend des Verlaufs der im Bebauungsplan XIII-120 festgesetzten „Straße 36“ dargestellt (Abb. 6).

Denkmalschutz

Östlich des Plangebiets befindet sich das Denkmalensemble Dorfaue Lichtenrade (Obj.-Dok.-Nr. 09030085). Dieses wird aus dem ovalen Dorfanger, dem Dorfteich, der Dorfkirche und den Bauernhöfen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie einigen erst im 20. Jahrhundert unter besonderer Rücksichtnahme auf den Dorfcharakter erbauten Gebäuden, wie der Feuerwache, der Gemeindeverwaltung und der Jugendfreizeitstätte, gebildet (Abb. 7). Innerhalb des Ensembles stehen, neben der Dorfkirche, die Häuser mit den Nummern Alt-Lichtenrade 104, 106, 111, 112, 113/115, 118 als Baudenkmale unter Denkmalschutz (Abb. 8). Nördlich der Einmündung Marienfelder Straße befindet sich das Baudenkmal „Bauernhof Lichtenrader Damm 225“ (Obj.-Dok.-Nr. 09030116). Das eingeschossige Bauernhaus steht quer zur Marienfelder Straße. Das Hofgelände wird von zwei Backsteinbauten begrenzt, die den Eindruck eines ländlichen Bauernhofs des 19. Jahrhunderts unterstreichen.

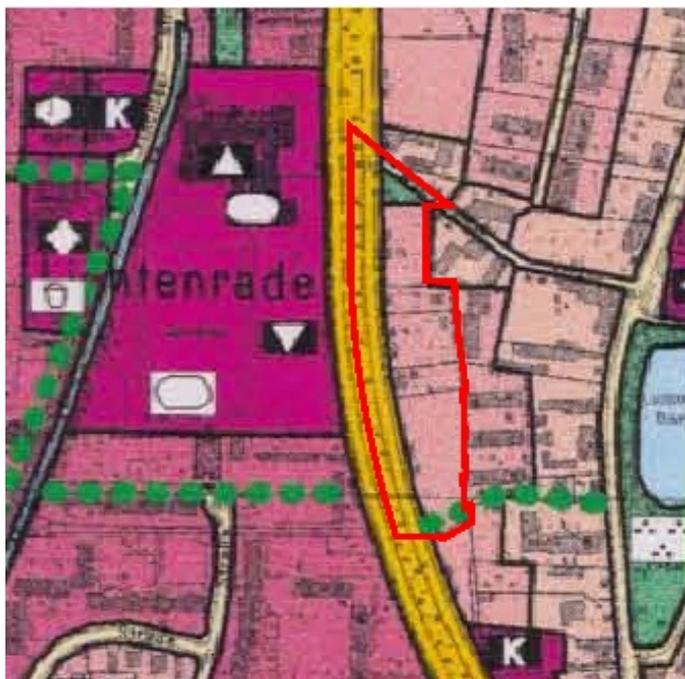


Abb. 6: Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 2/3, Stand Dezember 1998

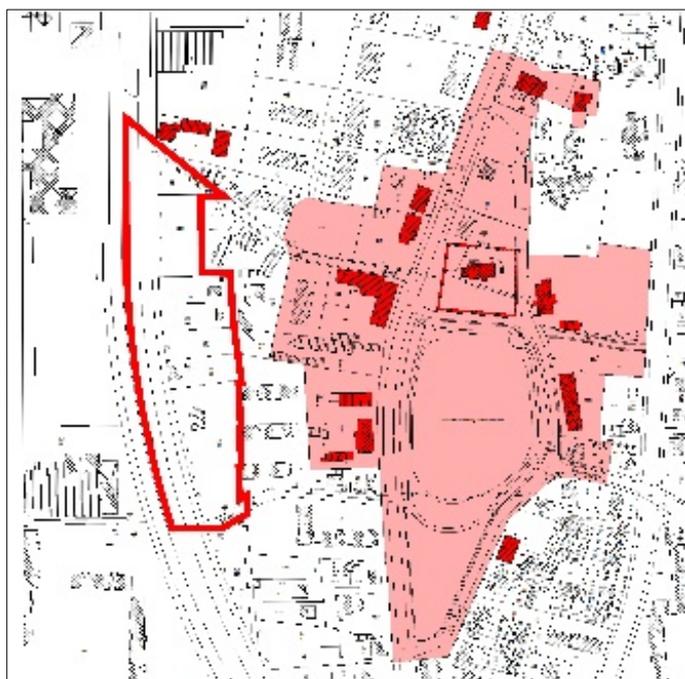


Abb.7: Denkmalkarte Berlin, Stand 14. August 2017



Abb. 8: Alt-Lichtenrade 111, Altes Pfarrhaus
© Planergemeinschaft

4 Wesentlicher Planinhalt

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-98 VE ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf dem bisher größtenteils ungenutzten Gelände entlang des Lichtenrader Damms. Der hierzu vorliegende und als Grundlage für den Vorentwurf der Planung dienende städtebaulich-architektonische Entwurf (Abb. 9 und 10) sieht die Errichtung von zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zzgl. Staffelgeschoss vor. Die von der

Straße abgewandten Seitenflügel (Ostseite) der Wohngebäude sollen von drei auf zwei Geschosse abgetrepppt werden.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, Perspektive West, Stand Februar 2019
© Bonava Wohnbau GmbH



Abb. 10: Städtebaulicher Entwurf, Perspektive Ost, Stand Februar 2019
© Bonava Wohnbau GmbH

Insgesamt sollen ca. 150 Wohnungen entstehen, die Geschossflächenzahl soll 1,2 betragen. Das Wohngebäude I am Lichtenrader Damm 229/241 ist für 80-90, das Wohngebäude II am Lichtenrader Damm 243/251 für 55-65 Wohnungen konzipiert. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung von ein bis zwei Kindertagespflegestellen vorgesehen. Die Geschossfläche der geplanten Wohneinheiten beträgt ca. 13.500 m². Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage im Bereich des Wohngebäudes I sowie ergänzend oberirdisch untergebracht werden.

Um das neu entstehende Wohngebiet zur Dorfau hin zu öffnen, strebt das Bezirksamt an, eine öffentliche, fußläufige Durchwegung zwischen dem Lichtenrader Damm und der Straße Alt-Lichtenrade umzusetzen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, innerhalb der Projektplanung berücksichtigt werden können.

Bei dem Bauvorhaben kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung, da die Geschossfläche Wohnen über 5.000 m² liegt. Das Modell regelt eine angemessene Beteiligung des Vorhabenträgers an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur müssen zudem 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die Grundzustimmung des Vorhabenträgers zur Anwendung des Modells liegt bereits vor.

Es wird ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) geschlossen, der die Inhalte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung absichert und weitere für das Vorhaben wesentliche verbindliche Regelungen trifft.

5 Umweltbezogene Informationen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung folgende Aussagen getroffen werden:

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet lässt sich in drei Bereiche gliedern. Das nördliche Grundstück Lichtenrader Damm 227 (Ecke Marienfelder Straße, Abb. 11) ist in Folge der fortgeschrittenen Sukzession vollständig mit Gehölzen verschiedenen Alters bewachsen. Der mittlere Teil, auf den Grundstücken Lichtenrader Damm 229/241, wird von ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Brombeersträuchern dominiert. Vereinzelt, vor allem in den Randbereichen, wachsen hier einige größere Bäume (Abb. 12). Der das Grundstück Lichtenrader Damm 243/251 umfassende südliche Teil des Plangebiets wird hingegen regelmäßig gemäht und ist als Scherrasen anzusprechen. Gehölze sind hier nicht vorhanden (Abb. 13).

Bebaute und damit vegetationslose Flächen nehmen nur kleine Teile des Plangebiets ein. Zu nennen sind hier eine verfallende Gartenlaube, zwei leerstehende Einfamilienhäuser und ein eingeschossiger Gewerbebau mit Stellplatz- und Lagerflächen.



Abb. 11: Lichtenrader Damm 227
© Planergemeinschaft



Abb. 12: Lichtenrader Damm 229/241

© Planergemeinschaft



Abb. 13: Lichtenrader Damm 243/251

© Planergemeinschaft

Der Vegetationsbestand wird zzt. im Rahmen einer Biotopkartierung fachgutachterlich erfasst. Dabei werden auch die nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume ermittelt.

Das Vorkommen besonders geschützter Tiere wird zzt. im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung erfasst und bewertet. Auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen wurde die Artengruppe der Vögel für eine vollständige Kartierung ausgewählt. Quartiere von Fledermäusen könnten im Gebäudebestand vorhanden sein. Eine entsprechende Untersuchung erfolgt im Vorfeld des Abrisses.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotop. Nationale Schutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Lärm und Luftschadstoffe

Die maßgebliche Emissionsquelle für das Plangebiet ist der Kfz-Verkehr auf dem Lichtenrader Damm. Mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 27.180 Fahrzeugen (Zählung 2014) ist er stark verkehrsbelastet.

Die strategischen Lärmkarten zeigen in den straßennahen Bereichen im Hinblick auf die allgemeine Lärmbelastung (Index LDEN) Pegel von ca. 70 dB(A) und im Hinblick auf den Lärmindex zur Bewertung von Schlafstörungen (LN) eine Belastung von ca. 63 dB(A). In den rückwärtigen Grundstückteilen liegen die Pegel um ca. 10 dB(A) niedriger. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005-1 (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden somit flächendeckend deutlich überschritten. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Belastungen vorhabenbezogen ermittelt und Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt werden. Zum jetzigen Kenntnisstand wird anhand der vorliegenden Planungen davon ausgegangen, dass durch lärmrobusten Städtebau und im Bebauungsplan festzusetzende passive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

Die Luftbelastung mit Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxid (NO₂) ist laut Umweltatlas hingegen gering (Indexwert <1,2).

Boden und Grundwasser

Der natürliche Boden im Plangebiet besteht weitgehend aus eiszeitlichen Geschiebelehmen und -mergeln. Darüber liegt eine anthropogene Auffüllung aus Sand. Der Anteil versiegelter Flächen ist gering (<10 %). Der Wasserhaushalt des Plangebiets (Verhältnis von Verdunstung, Versickerung und Ableitung) ist daher gegenüber natürlichen Verhältnissen als nur gering verändert einzustufen.

Der Flurabstand zum ersten Hauptgrundwasserleiter beträgt 10-15 m. Zusätzlich bestehen wegen des weitgehend wasserundurchlässigen Bodens ein lokaler Grundwasserleiter in ca. 5 m Tiefe und Stau-/Schichtenwasserbildungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Mikroklima

Aufgrund des Grünflächenanteils weist der Geltungsbereich nur mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Der Umweltatlas weist das Plangebiet dem Siedlungsraum zu, eine hohe stadtklimatische Bedeutung besteht nicht. Die thermische Situation wird insgesamt als weniger günstig eingestuft.

Ortsbild

Der Programmplan „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms beschreibt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind die Alleen entlang des Lichtenrader Damms (Abb. 14). Die Dorfaue Lichtenrade ist als historischer Siedlungskern verzeichnet.



Abb. 14: Alleen entlang des Lichtenrader Damms
© Planergemeinschaft

Eingriffsregelung

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die weitgehende Beseitigung des vorhandenen Vegetationsbestandes auf dem Baugrundstück Lichtenrader Damm 229/251 erforderlich. Nachfolgend werden große Teile des Gebiets durch Gebäude und eine Tiefgarage über- und unterbaut.

Es sind verschiedene Maßnahmen geplant, um die daraus resultierenden Umweltbeeinträchtigungen zu minimieren bzw. auszugleichen. Dazu zählt eine Begrünung der Dächer von Gebäuden und Tiefgarage, die Pflanzung von Bäumen und die weitmögliche Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Regenwassers. Zusätzlich wird es voraussichtlich erforderlich sein, im Rahmen des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu sichern.

6 Ausblick

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden alle schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB geprüft und einer Abwägung unterzogen. Über das Ergebnis kann sich im Rahmen der im weiteren Verfahren folgenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert werden.