

Vorlage
zur Beschlussfassung
für die Bezirksamtssitzung
am 04. März 2025

- 1. Gegenstand der Vorlage:** **Innenentwicklungskonzept (IEK)
für die Gebietskulisse Réaumurstraße
Februar 2025**
- 2. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt das beigefügte Innenentwicklungskonzept (IEK) für die Gebietskulisse Réaumurstraße als Grundlage für die bezirkliche Entwicklungsplanung.
Mit der Umsetzung wird der Fachbereich Stadtplanung beauftragt.
Des Weiteren beschließt das Bezirksamt, der BVV die beigefügte Vorlage zur Kenntnis zu geben.
- 4. Begründung:** Mit der Umsetzung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd entsteht das dringende Erfordernis, den Raum zwischen diesem und der Thermometersiedlung aufzuwerten und funktional zu ordnen.
Beide Stadtquartiere müssen insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd zu einem gemeinsamen Raum entwickelt werden.
Die Entwicklung des privaten Schlüsselgrundstücks unmittelbar am S-Bahnhof ist dabei genauso von Bedeutung wie die bauliche Entwicklungsperspektive der HOWOGE für die Thermometersiedlung und die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, vor allem dem Bereich der Buswendeschleife.
Der Rahmenplan zeigt die Perspektive, die der untersuchte Bereich haben kann, an der detaillierten Ausarbeitung soll auf dieser Basis weitergearbeitet werden.
Schlüsselmaßnahmen wie die Aufwertung der Wendeschleife und die Realisierung eines Bibliothekstandortes sollen beide Quartiere stärken und mit den gemeinsamen zentralen Funktionen zusammenführen.
Ein Bebauungsplanverfahren wird im Anschluss angestrebt.
- 5. Rechtsgrundlagen:** § 36 (h) BezVG
- 6. Finanzielle Auswirkungen:** keine
- 7. Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklungen:** keine
- 8. Veröffentlichung (BVV-BNr.: 471/V):** ja
- 9. An der Vorlage hat mitgewirkt:**

Vorlage
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. 1. Gegenstand der Vorlage: **Innenentwicklungskonzept (IEK)
für die Gebietskulisse Réaumurstraße
Februar 2025**

2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 4. März 2025 das **InnenEntwicklungsKonzept** für die Gebietskulisse Réaumurstraße beschlossen. Mit der Umsetzung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd entsteht das dringende Erfordernis, den Raum zwischen diesem und der Thermometersiedlung aufzuwerten und funktional zu ordnen.

Beide Stadtquartiere müssen insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd zu einem gemeinsamen Raum entwickelt werden.

Die Entwicklung des privaten Schlüsselgrundstücks unmittelbar am S-Bahnhof ist dabei genauso von Bedeutung wie die bauliche Entwicklungsperspektive der HOWOGE für die Thermometersiedlung und die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums, vor allem dem Bereich der Buswendeschleife.

Der Rahmenplan zeigt die Perspektive, die der untersuchte Bereich haben kann, an der detaillierten Ausarbeitung soll auf dieser Basis weitergearbeitet werden.

Schlüsselmaßnahmen wie die Aufwertung der Wendeschleife und die Realisierung eines Bibliothekstandortes sollen beide Quartiere stärken und mit den gemeinsamen zentralen Funktionen zusammenführen.

Ein Bebauungsplanverfahren wird im Anschluss angestrebt.

Maren Schellenberg
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat



Bezirk Steglitz-Zehlendorf

Innenentwicklungskonzept (IEK)

Für die Gebietskulisse Réaumurstraße

Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin

Ansprechpersonen

Andrea Kutzop
Denise Dahlke

Auftragnehmer



Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Bearbeitet durch:

Karsten Scheffer
Nicole Kirschbaum
Karla Blauert
Muriel Sejnenski

Titelbild: Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2024 (veröffentlicht am 18.06.2024)

Berlin, den 05.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Vorgehen	5
2.	Bestandsaufnahme	8
2.1	Stadtstruktur (Nutzungen und Bebauung).....	9
2.1.1.	Wohnen	9
2.1.2.	Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie.....	10
2.1.3.	Gemeinbedarf und Sondernutzung.....	10
2.1.4.	Grün- und Freiflächen.....	10
2.1.5.	Anbindung/ Erschließung Verkehr.....	11
2.1.6.	Eigentümer	12
2.2.	Vorhandene Planungen und Konzepte	13
2.2.1.	Planungsrecht	13
2.2.2.	Entwicklungskonzepte	19
3.	Bestandsanalyse	24
3.1.	SWOT-Analyse	24
3.2.	Zusammenfassung	26
4.	Räumliches Leitbild und Leitlinien	27
4.1.	Räumliches Leitbild	27
4.2.	Leitlinien	29
5.	Entwicklungsziele.....	29
5.1.	Entwicklungsziele	29
5.2.	Rahmenplan	31
6.	Städtebauliches Konzept	32
6.1.	Besondere Anforderungen.....	32
6.1.1.	Rampe / barrierefreie Erschließung	32
6.1.2.	Bushaltestellen / Mobility Hub (Verkehr).....	33
6.1.3.	Wendeschleife Réaumurstraße.....	34
6.1.4.	Wohnfolgeeinrichtungen und EG-Nutzungen	35
6.2.	Herleitung	36
6.3.	Varianten.....	39
6.3.1.	Variante A - Minimale Bebauung.....	39
6.3.2.	Variante B - Mittlere Bebauung / Verlagerung Quartierszentrum	40
6.3.3.	Variante C: Maximale Bebauung / Transformation Quartierszentrum	41
6.3.4.	Auswertung Varianten (Entwürfe).....	42
7.	Vertiefungsvariante	44
7.1.	Variante C.1 - Bibliothek auf Grundstück Howoge.....	44
7.2.	Variante C.2 - Bibliothek auf Grundstück Eigentümer + Treppenanlage.....	45
8.	Aktivierungsstrategie / Umsetzungsstrategie	46
9.	Fazit.....	47
	Abbildungsverzeichnis	49
	Quellenverzeichnis	50
	Anlagen.....	51

Abkürzungsverzeichnis

ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH
B-Plan	Bebauungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNP	Baunutzungsplan
DL	Dienstleistung
EH	Einzelhandel
EW	Einwohner*innen
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRIS	Grünflächeninformationssystem
GRZ	Grundflächenzahl
HOW	HOWOGE
IEK	Innenentwicklungskonzept
JFE	Jugendfreizeiteinrichtung
KGA	Kleingartenanlage
LOR	Lebensweltlich orientierte Räume
MFN	Mehrfachnutzung
MI	Mischgebiet
MU	Urbanes Gebiet
NF	Nutzfläche
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OE SPK	Organisationseinheit Sozialraumorientierte Planungscoordination
QPK	Qualitätsentwicklung, Planung und Koordination im öffentlichen Gesundheitsdienst
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenWirtschaft	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SIKo	Soziale Infrastruktur-Konzept
StEP	Stadtentwicklungsplan
SWOT	Strengths, Weakness, Opportunities, Threats
TMS	Thermometersiedlung
UmNat	Umwelt- und Naturschutzamt
WE	Wohneinheit

1. Anlass, Ziel und Vorgehen

Der Untersuchungsraum Réaumurstraße liegt zwischen der Thermometersiedlung (TMS) und dem neuen Stadtquartier Lichterfelde Süd, direkt am S-Bahnhof Lichterfelde Süd. Die namensgebende Straße, die Réaumurstraße, trennt die beiden Quartiere und endet in einer Verkehrswendeschleife, mit den (End-)Haltestellen mehrerer Buslinien (186, 284, N88).

Die Thermometersiedlung, eine Großsiedlung aus den 1970er Jahren in der ca. 4.500 Menschen leben, ist das einzige Städtebaufördergebiet im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Dort bestehen sozial-räumliche Problemlagen (siehe Kapitel 2.2.2 Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept Thermometersiedlung). In unmittelbarer Nähe soll das neue Stadtquartier entstehen, das bis zu 6.000 Bewohner:innen ein neues Zuhause bzw. eine attraktive Nachbarschaft mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Grünflächen, gastronomischen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten bieten. Der Bereich Réaumurstraße dient überwiegend dem Zugang der Bewohner:innen der Thermometersiedlung zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd.

Ist der Bereich zwischen Thermometersiedlung, Wendeschleife und S-Bahn derzeit wenig gefasst, zeigen die aktuellen Planungen für Lichterfelde Süd nach Norden neue Baukörper, die mit ihren Rückseiten den neuen Stadtplatz begrenzen und diesen zum neuen zentralen Platz im Stadtquartier Lichterfelde Süd machen sollen (siehe Kapitel 2.2.1 B-Plan 6-30 Lichterfelde Süd).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird darauf reagiert und der bisherige Nahversorgungsraum der TMS mit dem zukünftigen nördlichen Stadtplatz im neuen Stadtquartier in einer neu abgegrenzten Kulisse zusammengefasst. Damit erhält der Untersuchungsraum Réaumurstraße eine wichtige Scharnierfunktion.

Der Untersuchungsraum Réaumurstraße muss hierfür städtebaulich aufgewertet werden. Dafür gilt es, den Bereich Réaumurstraße (Land Berlin), die Fläche der Projektgesellschaft Réaumurstraße 52, Bahnflächen sowie eine Teilfläche der Howoge (Nachbarschaft Quartierszentrum der Thermometersiedlung) konkreter zu betrachten. Es gilt aber auch, den weiteren Betrachtungsraum, die Teilräume Quartierszentrum Thermometersiedlung und nördlicher Stadtplatz Lichterfelde Süd zu berücksichtigen.

Als Grundlage dafür soll ein Innenentwicklungskonzept (IEK) erstellt werden. Das durch das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführte Instrument (§ 176a BauGB) verfolgt das Ziel, zusätzliche Entwicklungspotenziale im bebauten Innenbereich durch eine integrierte Betrachtung freizulegen. Vor dem Hintergrund des Flächenverbrauchs sowie umweltbezogenen Anforderungen aus Klima- und Bodenschutz ist die Innenentwicklung ein wesentliches Instrument und erfolgversprechender Ansatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung.



Abbildung 1: Abgrenzung Betrachtungsraum mit Darstellung der Baufelder, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Bereits 2018 hat der Bezirk Steglitz-Zehlendorf die Planungsabsicht zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (P-Plan 6-44) im Bereich der Réaumurstraße an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übermittelt, mit dem Aufstellungsbeschluss aber zunächst das Verfahren zum Bebauungsplan 6-30 für das neue Stadtquartier Lichterfelde Süd abgewartet.

Mit der im Juli 2024 erfolgten Festsetzung des Bebauungsplans 6-30 entstehen auch neue planungsrechtliche Rahmenbedingungen für den engeren Betrachtungsraum B-Plan 6-44 nördlich der Réaumurstraße. Die derzeit untergenutzten Grundstücke bzw. Freiflächen zwischen S-Bahnhof Lichterfelde Süd und TMS liegen nun - durch die Festsetzungen des B-Plans - an der Rückseite der zukünftigen Bebauung, bzw. an der zentralen Erschließungsstraße des neuen Stadtquartiers (B-Plan 6-30).

Das IEK soll die Grundlage für die (Wieder-)Aufnahme des Planverfahrens zur Réaumurstraße bilden. Zudem soll rechtzeitig auf den festgesetzten B-Plan 6-30 reagiert werden um die räumliche Lücke zwischen beiden Quartieren zu definieren und auszugestalten.

Stadträumliche Ziele, die der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit dem IEK verfolgt, sind unter anderem:

- Die Verknüpfung der beiden künftigen Quartierszentren durch geeignete, den öffentlichen Raum belebende und strukturierende bauliche und/oder landschaftsgestaltende Maßnahmen.
- Die Integration und Errichtung eines Mobility Hubs (getroffene Vereinbarung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zum B-Plan 6-30).
- Die Aufwertung des S-Bahnhof-Eingangsbereichs als zentraler Zugang zu den Quartieren.

Bestandteile des Innenentwicklungskonzepts sind

- eine Bestandsaufnahme (Kapitel 2),
- eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) (Kapitel 3),
- die Formulierung von Entwicklungszielen und die Visualisierung eines räumlichen Leitbilds (vereinfacht/schematisch), welche in einem Rahmenplan räumlich konkretisiert abgebildet werden (Kapitel 4),
- die Erarbeitung von Testentwürfen (3 Varianten) sowie die Auswahl und Vertiefung einer Vorzugsvariante (Kapitel 5),
- das Formulieren einer Aktivierungsstrategie (Kapitel 6)
- und Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren (Fazit) (Kapitel 7)

Es wurden drei Abstimmungsgespräche mit dem Bezirk geführt und die zentralen Inhalte des IEK im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Prozessbegleitend führte der Fachbereich Stadtplanung Gespräche mit Eigentümer:innen von Schlüsselgrundstücken, um die Aktivierungsbereitschaft sowie eine mögliche Aktivierungsstrategie einschätzen zu können und eine Integration in das IEK prüfen zu können.

Der Bezirk hat sich entschieden, dass aufgrund der parallel geführten Gespräche mit den Eigentümer:innen und weiteren zeitgleich verlaufenden Prozessen (z.B. vertiefende Wettbewerbe für das neue Quartier Lichterfelde Süd) auf eine konkrete Abgrenzung einer IEK-Kulisse zu verzichten. Deshalb wird im Folgenden zur Verortung und Kennzeichnung des Untersuchungsgebiets auf die Abgrenzung des B-Plan 6-44 zurückgegriffen (engerer Betrachtungsraum) bzw. auf den größeren groben Umgriff des „weiteren Betrachtungsraums“ (s. Abb. 1). Schlussendlich wird sich im IEK für das Leitbild, das städtebauliche Konzept und die städtebaulichen Varianten mit der Konkretisierung in der Vertiefungsvariante auf zwei unterschiedliche räumliche Umgriffe bezogen, weswegen kein konkret festgelegter IEK-Raum definiert ist (s. Abb. 1).

2. Bestandsaufnahme

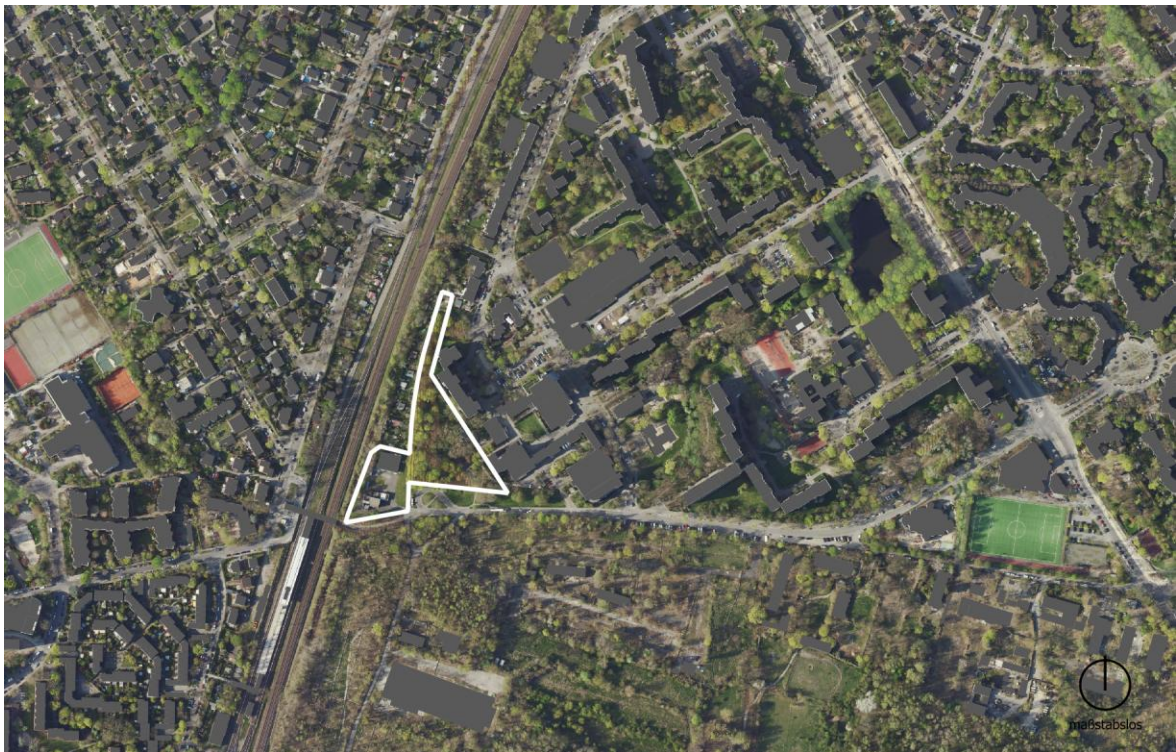


Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung der Fläche der Planungsabsicht des Bebauungsplans 6-44

Quelle: Geoportail Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2024 (veröffentlicht am 18.06.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Der engere Betrachtungsraum IEK Réaumurstraße umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Er befindet sich ganz im Süden des Bezirks Steglitz-Zehlendorf kurz vor der Berliner Stadtgrenze, konkret im Ortsteil Lichterfelde (Bezirksregion „062004 Ostpreußendamm“). Der Untersuchungsraum wird begrenzt durch die westlich verlaufende Bahntrasse der S25, S26 und der Fernbahngleise, dem S-Bahnhof Lichterfelde Süd, der südlich verlaufenden Réaumurstraße sowie der nordwestlich gelegenen Großwohnsiedlung Thermometersiedlung (aus den 1970er Jahren mit ca. 4.500 Bewohner:innen), die heute im südlichen Teil vor allem im Eigentum der HOWOGE liegt. Südlich der Réaumurstraße wurde im Juli 2024 der Bebauungsplan 6-30 festgesetzt. Dieser definiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das neue integrierte Stadtquartier Lichterfelde Süd mit ca. 2.500 Wohneinheiten (WE) für ca. 6.000 Bewohner:innen (siehe Kap. 2.2.1).

Als Planungsgrundlage für den engeren IEK-Betrachtungsraum ist die Betrachtung der Bestandsituation Thermometersiedlung sowie der Planungen für das neue Stadtquartier Lichterfelde Süd (weiterer Betrachtungsraum) notwendig.

2.1 Stadtstruktur (Nutzungen und Bebauung)



Abbildung 3: Ausschnitt Stadtstruktur differenziert 2020, Quelle: Geoportal Berlin / Stadtstruktur 2020 (Umweltatlas) (veröffentlicht: 16.02.2022); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

2.1.1. Wohnen

Der engere Betrachtungsraum liegt am S_Bahnhof Lichterfelde Süd und damit an einem der zentralen Quartierseingänge der Großwohnsiedlung Thermometersiedlung. Die Siedlung entspricht dem Stadtstrukturtyp „Großsiedlung und Punkthochhäuser“ der 1960er - 1990er Jahre. Gebaut wurde sie als typische Stadtrandbebauung in den 1970er Jahren mit Wohngebäuden bis zu 22 Etagen. Hier wohnen aktuell ca. 4.500 Menschen, der Anteil der über 65-Jährigen liegt bei 25,6 %. Der Anteil der unter 18-Jährigen liegt bei 16,4 %. Im Vergleich der Planungsräume in der BZR ist der Anteil der Personen mit mind. 10 und mind. 5 Jahren Wohndauer hoch, allerdings ist die Anzahl der Bewohner:innen rückläufig. Damit fällt die Siedlung als einziger Planungsräume mit negativen Bevölkerungszahlen in der Bezirksregion Ostpreußendamm aus dem Rahmen. An das Gebiet mit überwiegend einfacher Wohnlage grenzen im Norden Gebiete mit überwiegend mittlerer Wohnlage an. Westlich der Bahnanlage befindet sich ein Gebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, ebenfalls in überwiegend mittlerer Wohnlage. Punktuell werden die Einfamilienhäuser durch Reihenhaussiedlungen ergänzt (z.B. am Westfalenring). Südlich des IEK Betrachtungsraums befindet sich derzeit ein stillgelegtes Gewerbegebiet sowie die Lichterfelde Weidelandschaft als ein großer Naturraum. Die Randlage der Wohnsiedlung wird durch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd aufgehoben. Mit der Festsetzung des B-Plan 6-30 „Lichterfelde Süd“, der eine dichte Blockrandbebauung sowie Reihenhäuser vorsieht, entsteht hier perspektivisch ein neues Stadtquartier (weitere Ausführungen zum

Neubaugebiet Lichterfelde Süd in Kap. 2.2.1.) für bis zu 6.000 Menschen. Vom Investor wird das Neue Stadtquartier auch unter dem Titel „Neulichterfelde“ geführt.

2.1.2. Handel, Dienstleistung, Gewerbe und Industrie

Im Betrachtungsraum liegt das Nahversorgungszentrum Thermometersiedlung (an der Celsiusstr.). Es soll die tägliche Grundversorgung für die Bewohnerinnen der Großsiedlung bieten. Aktuell weist es funktionale und städtebauliche Mängel auf. Die Gebäude sind sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Die nach heutigem Standard zu kleinen Gewerbeeinheiten lassen sich schwer vermieten, daher besteht ein hoher Leerstand. Weitere Nahversorgungsangebote befinden sich östlich davon, entlang der Osdorfer Straße.

Die Reihen- und Einfamilienhaussiedlungen weisen größtenteils eine sehr homogene Nutzungsstruktur auf, in der keine großräumlich relevanten gewerblichen Angebote zur Verfügung stehen. Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist der Ausbau der Nahversorgung vorgesehen. Das bestehende Nahversorgungszentrum erhält eine neue Abgrenzung (siehe Kapitel 2.2.2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf).

2.1.3. Gemeinbedarf und Sondernutzung

Im Bereich der Thermometersiedlung befinden sich die Kita Sternenlichter, die Mercator-Grundschule sowie der Kindergarten Süd-West Réaumurstraße mit angrenzender Sporthalle und Sportflächen. Im Quartierszentrum der Thermometersiedlung sind ein Stadtteilzentrum sowie das Quartiersmanagement (der Programmkulisse „Sozialer Zusammenhalt“) verortet.

Westlich des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd befindet sich in der Reihen- und Einfamilienhaussiedlung Lichterfelde Süd zentral in S-Bahnhofnähe das Oberstufenzentrum „Louise-Schroeder“ sowie die gedeckte und ungedeckten Sportanlagen „Ostpreußendamm“ mit Angeboten für Fußball, Skating und Basketball usw. Zusätzlich befindet sich unmittelbar am S-Bahnhof die Seniorenwohnanlage der Kaiser Wilhelm - und Augusta Stiftung mit insgesamt 215 WE¹.

Für das neue Stadtquartier Lichterfelde Süd werden in verschiedenen Teilräumen Gemeinbedarfseinrichtungen mitgeplant, die die Bedarfe, die durch die neuen Bewohner:innen entstehen, decken.

2.1.4. Grün- und Freiflächen

Das Gebiet wird von verschiedenen Grünräumen und -verbindungen durchzogen. Die Gebäudestruktur der Thermometersiedlung besteht aus großvolumigen Baukörpern (bis zu 22 Stockwerke), die sich zu den Rändern öffnen und durch großzügige Grünflächen aufgelockert werden. Im östlichen Bereich entlang der Bahntrasse befindet sich die nicht öffentlich zugängliche Kleingartenanlage Celsiusstraße.

Auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz südlich der Réaumurstraße befindet sich die Lichterfelder Weidelandschaft, von der trotz der geplanten Teilbebauung (s. Kap. 2.2.1) etwa 57 Hektar

¹ Quelle: https://www.kwa-stiftung.de/wohnanlage_steglitz_zehlendorf, letzter Zugriff: 03.12.2024

als Natur- und Erholungsraum erhalten werden sollen. Die Weidelandschaft bietet nicht nur Erholungsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe (wohn- und siedlungsnaher Freiraum). Sie stellt ebenfalls eine wichtige ökologische Ausgleichsfläche dar, die eine hohe Artenvielfalt aufweist. Durch das neue Stadtquartier wird ein Teil dieses Natur- und Erholungsraums bebaut.

2.1.5. Anbindung/ Erschließung Verkehr

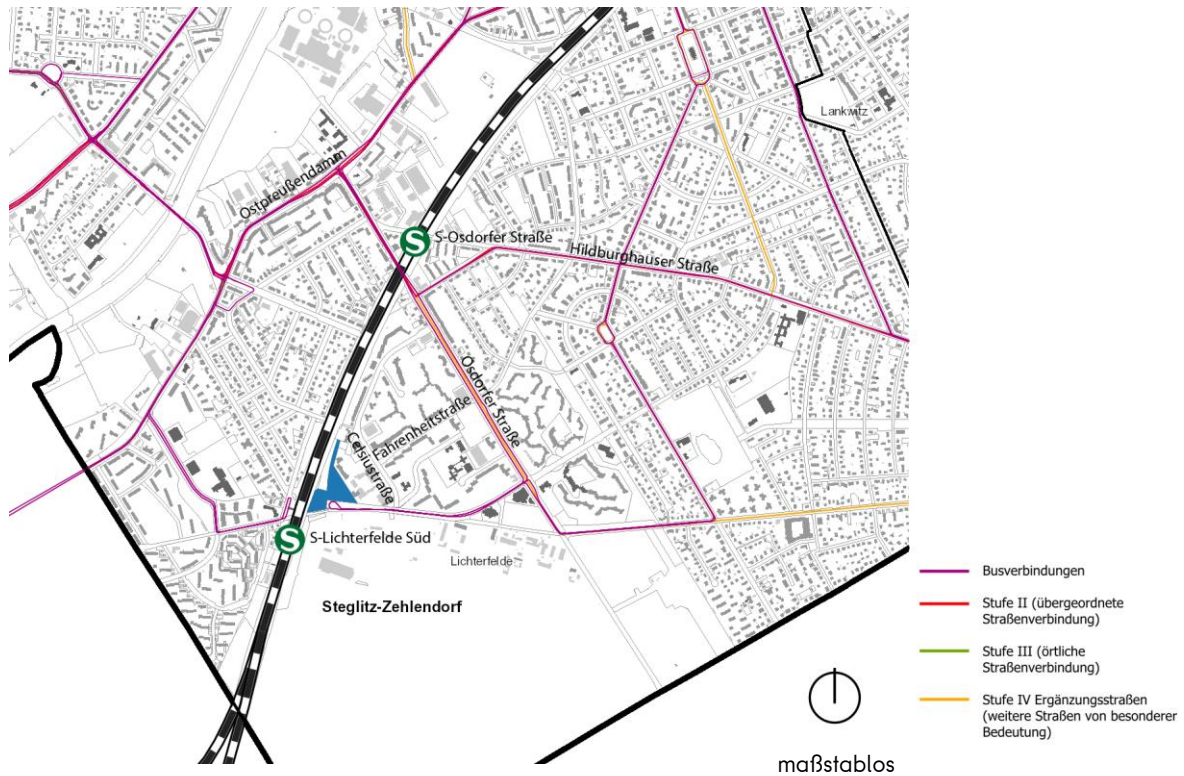


Abbildung 4: Ausschnitt Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2024, SenMVKU mit ÖPNV-Netz; Hintergrundkarte: Geoportail Berlin / ALKIS Berlin, OSM Busliniennetz; bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Übergeordnete Straßenverbindungen im Gebiet sind die Hildburghäuser Straße (wird zum Blankertsweg), die Osdorfer Straße und der Ostpreußendamm. Die innenliegenden Straßen in der TMS, Celsius- & Fahrenheitstraße, sind nicht Teil des übergeordneten Straßennetzes. Sie sind mindestens für den KfZ-Verkehr als Sackgassen ausgebildet und dienen folglich lediglich der örtlichen Erschließung für die Anwohnenden und die lokalen Gewerbetreibenden.

Die Réaumurstraße sichert momentan die südliche Erschließung der TMS sowie die direkte Anbindung an den S-Bahnhof Lichterfelde Süd und für die wohnortnahe Anbindung mit dem ÖPNV über die Buslinie 186 (bzw. die Nachtbuslinie N88) und 284. Am S-Bahnhof mündet die Réaumurstraße in einer Wendeschleife, die auch die Endhaltestelle für die Buslinie darstellt. Nach dem Ausbau des Landwegs wird die Réaumurstraße künftig als Hauptverkehrsachse zur Anbindung des Neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd dienen. Bisher ist aber eine Veränderung der Einstufung der Straße im Straßennetz nicht vorgesehen, da sie weiterhin im Wesentlichen für die wohnortnahe Erschließung relevant sein wird.

Der S-Bahnhof Lichterfelde-Süd bietet mit den S-Bahnlinien S25 und S26 den Anschluss in Richtung Norden (Blankenburg oder Henningsdorf) und in Richtung Süden (Teltow Stadt). Nördlich der Thermometersiedlung ist der S-Bahn-Bahnhof Osdorfer Straße fußläufig zu erreichen. Ergänzt wird das ÖPNV-Netz durch zahlreiche Busverbindungen. Die Linien 186, 284 und N88 verknüpfen die beiden S-Bahnhöfe mit der Umgebung.

2.1.6. Eigentümer

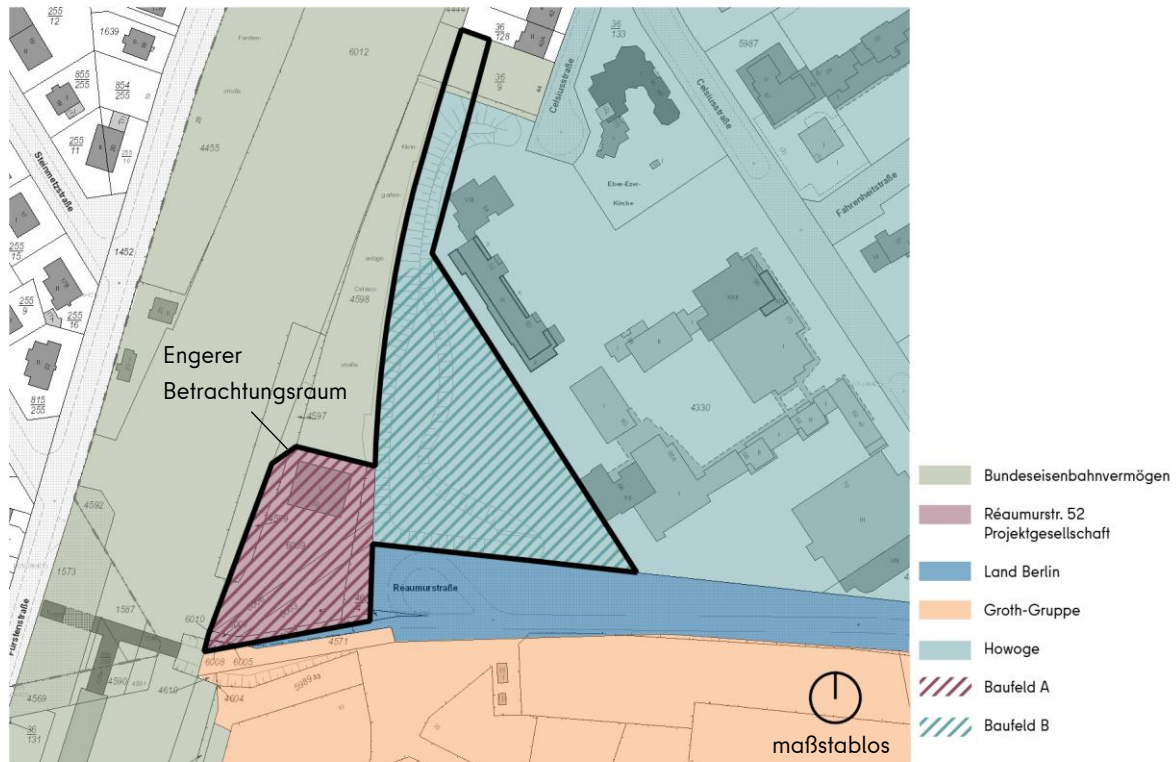


Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse, Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt, Stand: Mai 2024, bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Im engeren IEK Betrachtungsraum liegt die Fläche der „Projektgesellschaft Réaumurstraße 52“, eine Fläche im Bundeseisenbahnvermögen (Kleingartenanlage) sowie eine Fläche mit Entwicklungspotenzial im Eigentum der HOWOGE. Die Flächen südlich der Réaumurstraße gehören der Groth-Gruppe, die diese auf Grundlage des B-Plan 6-30 zu dem neuen integrierten Stadtquartier Lichterfelde Süd entwickelt.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Umfeld des Betrachtungsraums befindet sich im Privateigentum. Die Straßenfläche der Réaumurstraße befindet sich im bezirklichen Landesgrundvermögen (Vermögensstelle Tiefbau).

Die HOWOGE und die „Projektgesellschaft Réaumurstraße 52“ haben gegenüber dem Bezirk bereits Entwicklungsinteresse angezeigt.

2.2. Vorhandene Planungen und Konzepte

2.2.1. Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 6: Aussagen des Flächennutzungsplan (FNP), Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte (veröffentlicht am: 22.01.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Im engeren Betrachtungsraum des IEKs weist der Flächennutzungsplan (FNP; Arbeitsversion Januar 2024) mehrheitlich Wohnbauflächen des Typs W2 (GFZ bis 1,5) aus. Westlich der Bahn- gleise befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche sowie Wohnbauflächen des Typs W3 (GFZ bis 0,8).

Westlich der Bahngleise sind die Bereiche des Oberstufenzentrums und der Sportanlage Ost- preußendamm als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Baunutzungsplan

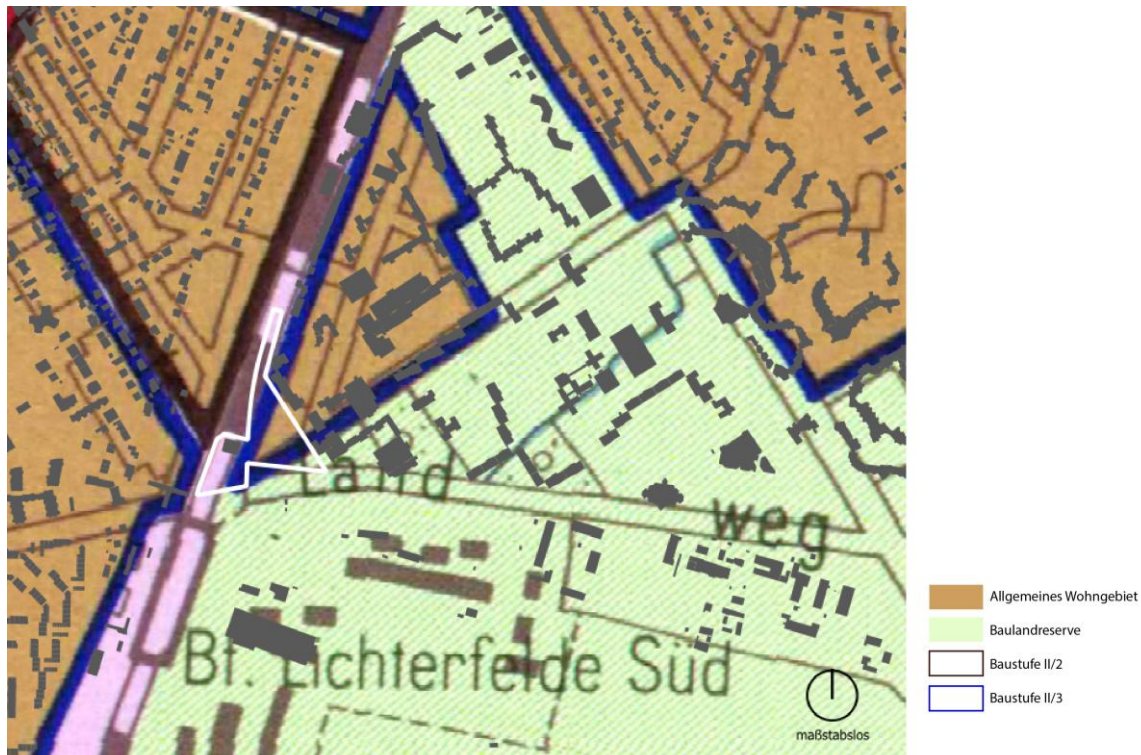


Abbildung 7: Aussagen des Baunutzungsplans im IEK-Gebiet, Quelle: Geoportal Berlin (03.07.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Der Baunutzungsplan für Berlin von 1960 trifft zusammen mit den gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BauG) übergeleiteten Inhalten der Bauordnung von 1958 Festlegungen entsprechend einer verbindlichen Bauleitplanung und bildet damit auch heute noch die Grundlage für planungsrechtliche Entscheidungen, sofern kein neueres Planungsrecht besteht (Gutachterausschuss, 2023). Der überwiegende Teil des IEK Betrachtungsraums ist als Allgemeines Wohngebiet in der Baustufe II/3 ausgewiesen. Der Bereich südlich der Réaumurstraße sowie große Teile der Thermometersiedlung sind als Baulandreserve ausgewiesen. Über die Baustufen werden im Baunutzungsplan auch Art und Maß in den Baugebieten festgelegt. In Gebieten der Baustufe II/3 sind folgende Kennzahlen vorgesehen: eine maximale Geschossanzahl von 2 Geschossen, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 2,4. Diese Zahlen beziehen sich auf nicht beschränkte und reine Arbeitsgebiete. Darüber hinaus ist in den Baustufen ab II/3 eine geschlossene Bauweise vorgesehen (siehe § 8 Nr. 3). Die Wohngebiete der Reihen- und Einfamilienhäuser westlich der S25/S26-Bahngleise wurden mit den Baustufen II/2 und II/3 ausgewiesen.

Übersicht der Bebauungspläne

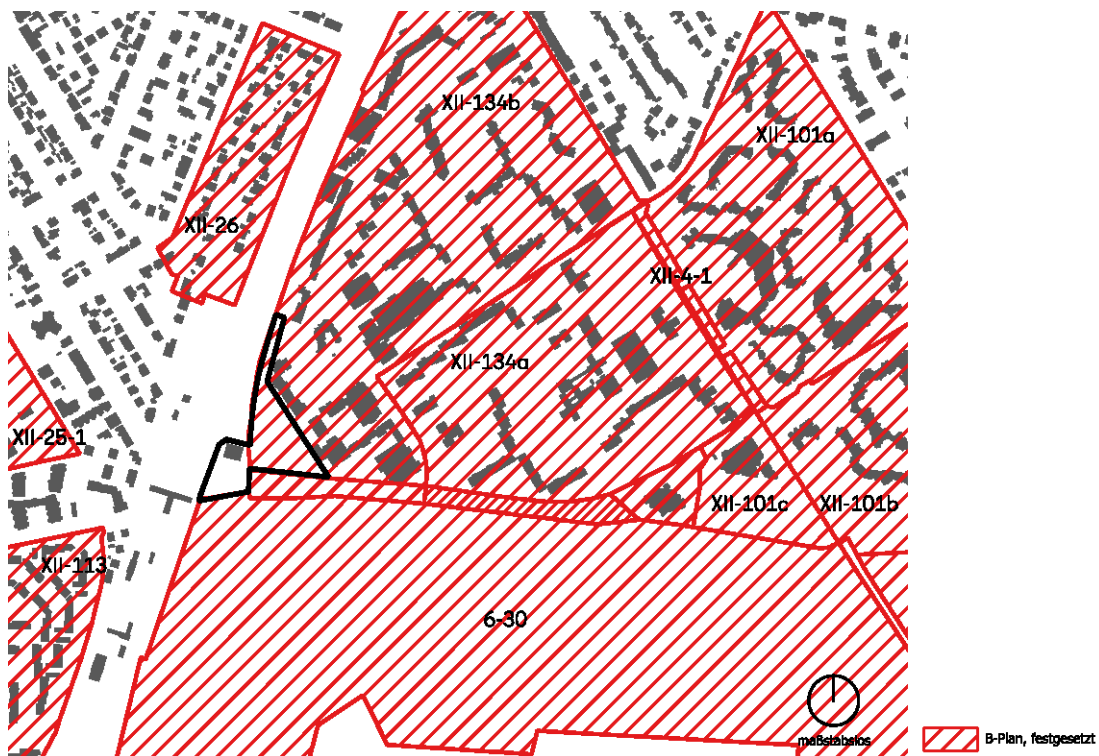


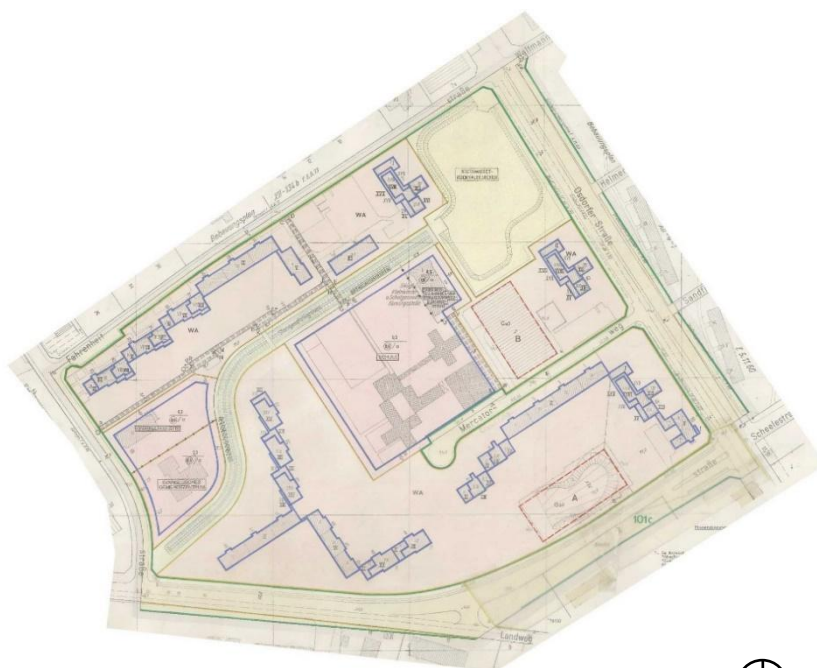
Abbildung 8: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) im IEK-Gebiet, Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) (25.10.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Die planungsrechtliche Grundlage für die Flächenentwicklung bilden mehrheitlich folgende festgesetzte Bebauungspläne:

- XII -101c vom 19.11.1979 (Sportanlage und Kita zwischen Osdorfer Straße, Landweg und Réaumurstraße)
- XII - 101b vom 26.10.1989 (Wohngebiet Osdorfer Straße, Scheelestraße)
- XII -101a vom 17.09.1991 (Wohngebiet Osdorfer Straße, Woltmannweg)
- XII - 134a vom 22.01.1975 (Wohngebiet Thermometersiedlung Süd)
- XII - 134b vom 06.08.1973 (Wohngebiet Thermometersiedlung Nord)
- XII - 26 vom 19.05.1958 (Wohngebiet westlich der Fürstenstraße)
- XII - 214 vom 18.12.1978 (Bildungszentrum Lippstädter Straße)
- XII - 113 vom 09.10.1972 (Wohngebiet südlich des Holtheimer Wegs)
- 6-30 vom 20.03.2024 (Wohngebiet Lichterfelde Süd)

Für das Grundstück der „Projektgesellschaft Réaumurstraße“ gibt es keinen B-Plan. Bezirk und Eigentümer stehen über das anzuwendende Planungsrecht im Austausch.

Bebauungsplan XII - 134a Thermometersiedlung Süd



Der Bebauungsplan XII-134a, festgesetzt am 22.01.1975, setzt nördlich der Réaumurstraße ein Wohngebiet, eine Schule, eine Kita sowie Grünflächen fest. Die Festsetzungen wurden realisiert und bilden das südliche Teilgebiet der Thermometersiedlung.



Abbildung 9: Bebauungsplan XII - 134a Thermometersiedlung Süd
Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan XII - 134 b Thermometersiedlung Nord



Der Bebauungsplan XII-134b, festgesetzt am 06.08.1973, setzt nördlich der Réaumurstraße Wohngebiete, Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen fest. Die Festsetzungen wurden realisiert und bilden das nördliche Teilgebiet der Thermometersiedlung.



Abbildung 10: Bebauungsplan XII - 134b Thermometersiedlung Nord
Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan 6-30 Lichterfelde Süd



Abbildung 11: Masterplan Lichterfelde Süd, Quelle: Groth-Gruppe, Stand: 12.2021

Der Bebauungsplan 6 - 30 „Lichterfelde Süd“ wurde am 30.07.2024 festgesetzt. Das neue Stadtquartier soll zukünftig ca. 2.500 neue Wohneinheiten für bis zu 6.000 neue Bewohnende sowie Flächen für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnfolgeeinrichtungen bereitstellen. Geplant sind ca. 2.100 Geschosswohnungen als Miet- und Eigentumswohnungen, davon sind 539 gemäß Berliner Modell mietpreisgebunden. Zudem sollen ca. 420 Reihenhäuser entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht die Unterteilung des Gebiets in vier Quartiere vor. Durchzogen werden die Quartiere von Grünverbindungen, die diese mit dem Landschaftsraum „Lichterfelder Weidelandschaft“ verbinden sollen. Innerhalb des Gebiets sollen verschiedene Bauungstypologien von mehrgeschossigem Wohnungsbau über Solitärgebäude bis hin zu einer Einfamilienhausbebauung mit Reihenhäusern entstehen.

Am Zugang zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd soll ein neuer Stadtplatz mit belebten Erdgeschosszonen und sozialen Infrastrukturangeboten (Kita, JFE) entstehen. Südlich des neuen Stadtplatzes sind mit der Errichtung eines neuen Grundschulstandorts und den dazugehörigen Schulsportanlagen (Sporthalle und -platz) weitere soziale Infrastruktureinrichtungen im Quartier geplant. Im Bereich des Stadtplatzes ist zudem ein XIII-geschossiger Hochpunkt geplant. Das städtebauliche Konzept sieht eine klare Dichtestaffelung vor: Um den Stadtplatz herum wird eine hohe bauliche Verdichtung durch Blockrandbebauung angestrebt, während die Dichte Richtung Süden im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser abnimmt und einen Übergang zur Weidelandschaft bildet.



Abbildung 12: Bebauungsplan 6-30 Lichterfelde Süd Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt, festgesetzt am: 30..07.2024

Weitere zu berücksichtigende Aspekte der Planungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum B-Plan 6-30 und in bilateralen Gesprächen mit der „Projektgesellschaft Réaumurstr. 52“ wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von möglichen Ausbauplänen der Deutschen Bahn (DB) ein möglicher viergleisiger Ausbau der Streckenabschnitte Berlin Südkreuz - Ludwigsfelde für die hochfrequenzierte Eisenbahnstrecke Berlin - Halle / Leipzig - Erfurt - München vorgesehen ist. Hierzu ist angedacht, südlich der bestehenden Gleisanlagen weitere zu errichten. Grundsätzlich gilt, dass ein Mindestabstand von 12 m neben den Gleisen zum Planungsgebiet einzuhalten ist, weswegen ein schmaler westlicher Bereich auf dem Grundstück der „Projektgesellschaft Réaumurstr. 52“ nicht überbaut werden darf. Dieser benötigt 12 m Sicherheitsabstand ist in den späteren Varianten berücksichtigt worden (s. Kap. 6). Zusätzlich benötigt die DB Wegerechte auf diesem Grundstück, um an die dahinterliegenden Bahngleise für Wartungsarbeiten etc. zu gelangen. Diese Zuwegung muss auch künftig weiterhin bestehen bleiben.

2.2.2. Entwicklungskonzepte

Stadtentwicklungspläne Wohnen 2040 und Wirtschaft 2040

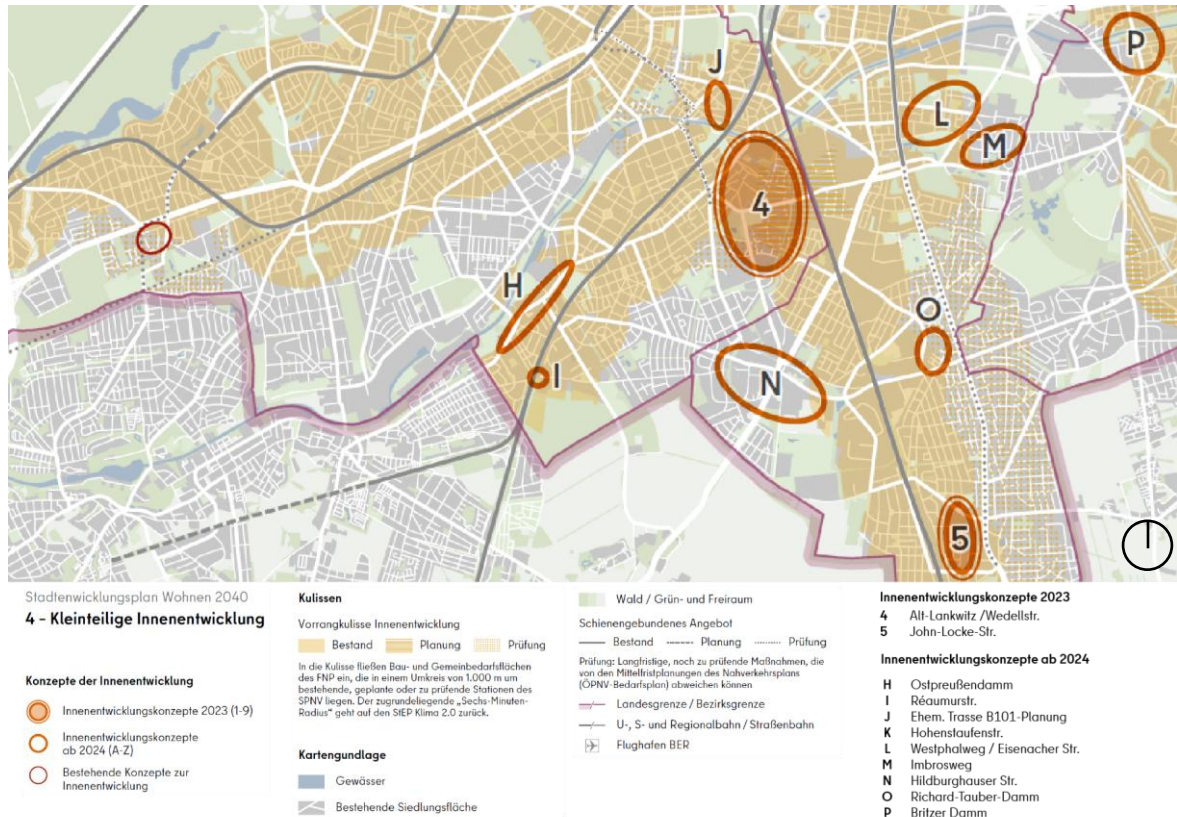


Abbildung 13: Auszug StEP Wohnen 2040, Quelle: SenStadt IA (23.01.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 benennt folgende Ziele als Rahmen der Wohnungsbauentwicklung:

- Mehr Wohnraum schaffen
- Bezahlbare Wohnungen bauen
- Perspektivische Flächenvorsorge betreiben
- Flächenverbrauch minimieren
- Klimagerechte Quartiere entwickeln
- Bedarfsgerechte Infrastruktur bereitstellen

Im StEP Wohnen 2040 ist das geplante neue Stadtquartier Lichterfelde Süd als langfristiges großes Wohnungsbaupotenzial aufgeführt. Der IEK-Betrachtungsraum liegt in der Vorrangkulisse Innenentwicklung. Der StEP Wirtschaft 2040, der gewerbliche Bauflächen aktiv sichern und entwickeln soll, trifft keine Aussagen zum Gebiet.

StEP Klima 2.0



Abbildung 14: Auszug StEP Klima 2.0, Räumliches Leitbild, Quelle: Geoportal Berlin / StEP Klima 2.0 (veröffentlicht am: 21.12.2022); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Der StEP Klima 2.0 formuliert vier Ziele für die zukünftige klimagerechte Entwicklung. Von diesen Zielen gelten verschiedene Unterziele für das IEK-Gebiet:

- Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen
- Klimaoptimierung im Neu- und weiterbau
- Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung
- Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen

Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo)

Das am 26.03.2024 vom Bezirksamt beschlossene Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) Steglitz-Zehlendorf Fortschreibung 2022/23 stellt eine integrierte teilräumliche Zusammenfassung der aktuellen und prognostizierten Bedarfe an sozialer und grüner Infrastruktur dar. Bei der Erarbeitung des Konzepts wurden geplante Kapazitäten bzw. Maßnahmen mit Umsetzungszeitraum bis 2040 berücksichtigt.

Aktuelle Defizite in der Bezirksregion Ostpreußendamm bestehen insbesondere bei der Versorgung mit Einrichtungen der öffentlichen standortgebundenen, offenen Jugendarbeit (Jugendfreizeiteinrichtungen, JFE) (Prognose Platzdefizit 2030: -554 Plätze) und Spielplatzflächen (aktuelles Defizit, Stand 2022: -23.500 m² netto). In der Bezirksregion gibt es keine öffentlichen Standorte von Bibliotheken und öffentlichen Kultureinrichtungen, weswegen für beide Einrichtungsarten ein Bedarf in der BZR vom Fachamt gesehen wird. Für Bibliotheken gilt ein Richtwert von 600 m² Nutzfläche pro 10.000 Einwohner:innen. Demnach besteht perspektivisch (unter Berücksichtigung der neuen 6.000 Einwohner:innen in Lichterfelde Süd) ein Bibliotheksdefizit von 2.520 m² Nutzfläche. Daher werden in dem Wohnquartier v.a. die Neuplanung von Spielplätzen und Einrichtungen der Jugendarbeit sowie Räume für Weiterbildung und Kultur (für Angebote von Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule und Kultur) als wichtig angesehen.

Das SIKo formuliert Entwicklungsziele für eine räumlich integrierte Infrastrukturplanung. Die folgenden sind von Bedeutung für das IEK-Gebiet:

- Die Beförderung von Mehrfachnutzung ist sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Gesichtspunkten ein wichtiges Ziel.
- Potenzielle Flächen für die Schaffung von Infrastrukturstandorten sollten durch den Bezirk frühzeitig und vorrangig für die weitere Entwicklung gesichert werden.
- Zu berücksichtigen sind Bedarfe, die durch Wohnungsneubauprojekte entstehen. Es soll ausreichend und geeigneter Wohnraum für chronisch psychisch Kranke und für pflegebedürftige Menschen zur Verfügung stehen.

Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2022-25 Quartiersmanagement Thermometersiedlung

Seit Anfang 2021 ist das Programm Sozialer Zusammenhalt mit einem Quartiersmanagement in der Thermometersiedlung vertreten. Das Gebiet verfügt über insgesamt 2.200 Wohneinheiten, die ca. zur Hälfte im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE liegen, der Rest befindet sich in Privatbesitz.

Zum Ende des Jahres 2021 wurde laut IHEK ein Anteil von 51,5 % der Bevölkerung mit Migrationsgeschichte ermittelt. Der Anteil an Menschen mit Migrationsgeschichte unter Kindern und Jugendlichen beträgt ca. 73 %. Der Bericht des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 weist einen Anteil von ca. 7 an SGB-II-Empfänger:innen aus, der signifikant über dem Mittelwert aller betrachteten Planungsräume (ca. 5 %) liegt. Insbesondere der Anteil der Transferleistungsbeziehenden unter 15 Jahren ist mit ca. 36 % deutlich höher als der Wert des gesamten Bezirks Steglitz-Zehlendorf (ca. 11 %).

Im Rahmen des Programms wurde im Versorgungszentrum der Siedlung ein Kieztreff mit interkulturellem Nachbarschaftsgarten eingerichtet, um den Ort aufzuwerten und nachbarschaftliche

Angebote und den Austausch unter den Bewohnenden zu fördern. Zudem ist die Errichtung einer Boule-Bahn am Eingang der Thermometersiedlung (angrenzend zum Quartierszentrum) geplant.

Die beiden Maßnahmen im Gebiet unterliegen aufgrund der Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung einer Bindungsfrist von mindestens 10 Jahren.

Folgende Leitziele sollen die Arbeit des Quartiersmanagements prägen:

- Im Quartier wird ein zentraler Ankerpunkt für die Bewohnenden der Thermometersiedlung geschaffen, der auch Anziehungspunkt für die neue Nachbarschaft ist und somit einen verbindenden Charakter hat.
- Die räumliche und soziale Infrastruktur im Gebiet ist für alle Bewohnergruppen ausgebaut.
- Es existiert ein gut funktionierendes Kieznetzwerk.
- Die Identifikation mit und die Verantwortung für den Kiez ist in der Bewohnerschaft gestiegen.
- Das Engagement der Bewohnerschaft für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers mündet in der aktiven Beteiligung in einem selbstorganisierten Gremium.
- Es existiert eine verlässliche Schnittstelle zwischen Verwaltung und Beteiligungsgremium in der Thermometersiedlung.
- Die Arbeit in der Thermometersiedlung wird durch gut aufgestellte Akteure, die sich in kooperativer Weise gegenseitig unterstützen, durchgeführt und wirkt sich positiv auf die Bewohnerschaft aus.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf, 3. Fortschreibung 2023

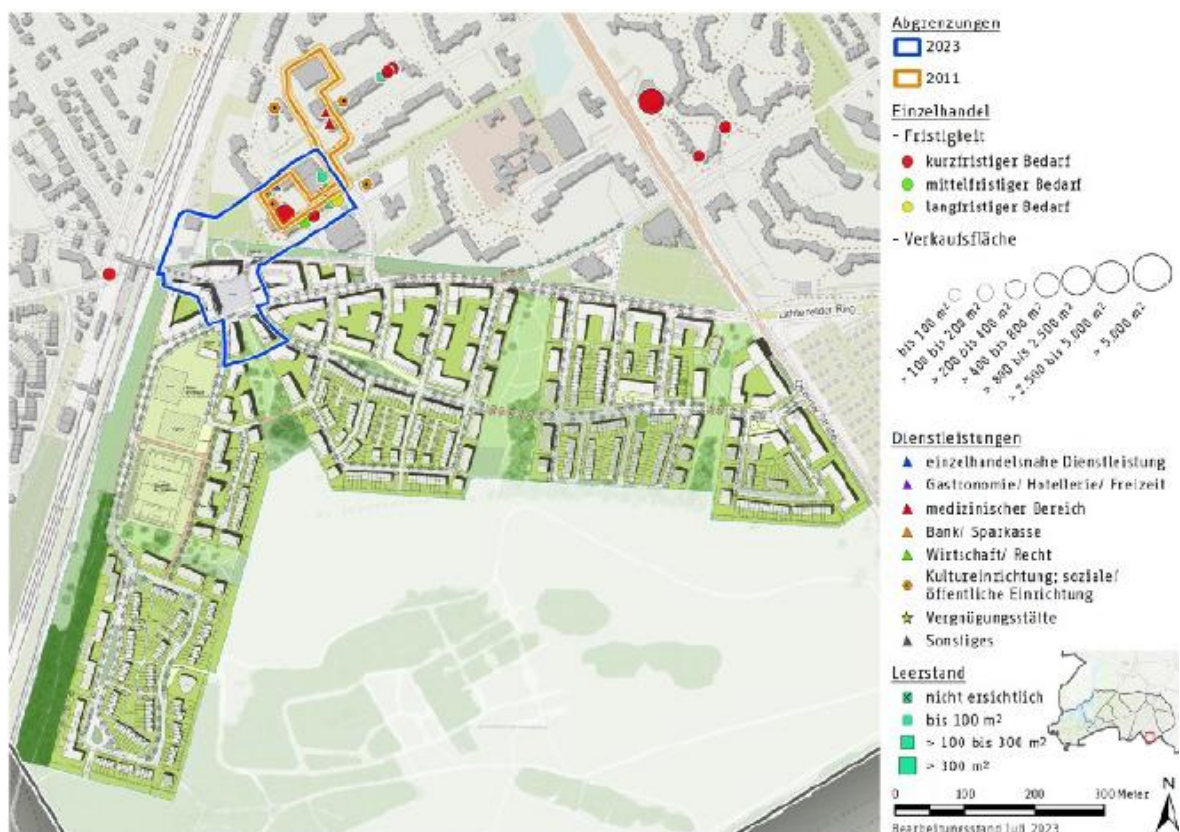


Abbildung 15: Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (Stand 2023), Quelle: Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Steglitz Zehlendorf, 3. Fortschreibung 2023

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf soll als planungsrechtlich anwendbares Instrument zur räumlichen Steuerung von Nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Vorhaben dienen.

Obwohl das Nahversorgungszentrum Lichterfelde Süd gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und verschiedene öffentliche Einrichtungen wie den Nachbarschaftstreff und das Quartiersmanagement Thermometersiedlung beherbergt, bestehen einige funktionale und städtebauliche Schwächen. Die kleinteiligen Gebäudestrukturen weisen einen Sanierungsstau auf und sind schwer vermietbar, wodurch sich ein hoher Leerstand im Nahversorgungszentrum ergibt.

Die Aufwertung der Versorgungssituation der Bewohner:innen der Thermometersiedlung soll über die Planung des Stadtplatzes im neuen Quartier Lichterfelde Süd umgesetzt werden. Dort sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums vor. Das Nahversorgungszentrum in der Thermometersiedlung soll aufgrund lückenhafter Angebotsstrukturen auf dem bestehenden Stadtplatz verkleinert werden, während im Süden rund um den neuen Stadtplatz eine Erweiterung der Versorgungsangebote vorgesehen ist. Voraussetzung für eine Verbesserung der Versorgungssituation der Bewohner:innen der Thermometersiedlung ist eine gute Anbindung zwischen dem bestehenden Stadtplatz in der Thermometersiedlung und dem neuen Stadtplatz im Quartier Lichterfelde Süd, eine funktionale und städtebauliche Verknüpfung beider Plätze ist herzustellen

3. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der im Text vorangegangenen Bestandsdarstellung werden für die SWOT-Analyse die zentralen Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen für den weiteren Betrachtungsraum zusammengefasst. Dabei werden bereits vereinzelt differenziertere und kleinteiligeren Aussagen für den engeren Betrachtungsraum getroffen.

3.1. SWOT-Analyse

Stärken



Abbildung 16: Stärkenkarte, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Schwächen

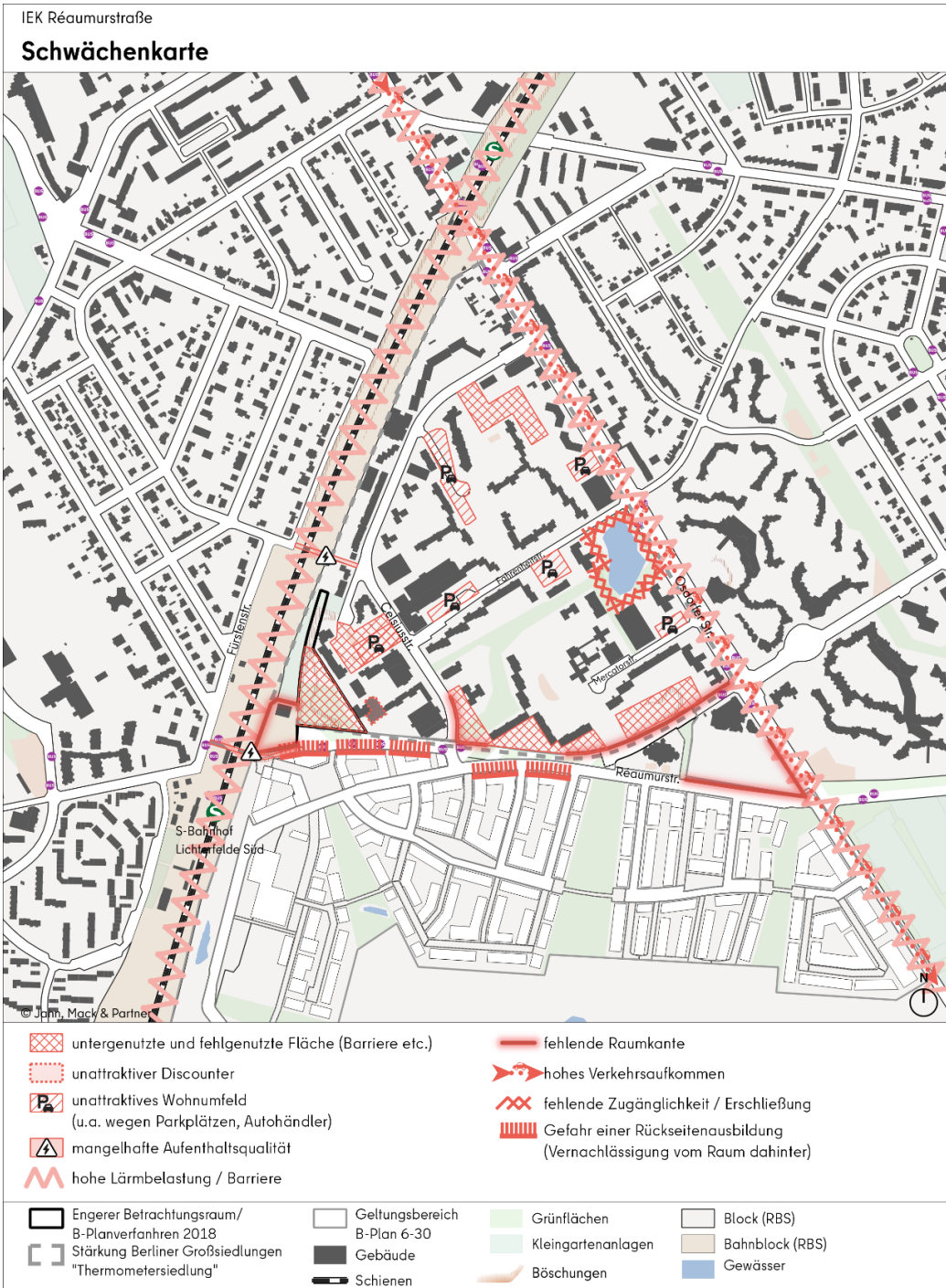


Abbildung 17: Schwächenkarte, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

SWOT-Matrix

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Anbindung an S-Bahnhof Lichterfelde Süd – Verschiedene Einrichtungen sozialer Infrastruktur (u.a. Kitas, Schulen, Sportangebote, Nachbarschaftstreff) – Aufgelockerte Bauweise der Thermometersiedlung/ bestehende Grünverbindungen – Bestehende/ geplante Nahversorgungsangebote – Vielzahl an Grün- und Freiflächen – Thermometersiedlung als autoarmes Quartier – Nähe zur Lichterfelder Weidelandschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – Lärm und Barrierewirkung der Bahntrasse und der Osdorfer Straße – S-Bahnunterführungen als Angsträume – Fehlende Übergänge Thermometersiedlung - Lichterfelde Süd – Überlagerung sozialer Probleme (Thermometersiedlung) – Überdurchschnittliche Anteile an SGB-II und XII-Empfänger:innen (Thermometersiedlung) – Kinderarmut (Thermometersiedlung) – Vereinsamungstendenz der älteren Bevölkerung – Leerstand und Sanierungsstau innerhalb des Nahversorgungszentrums Thermometersiedlung
Chancen	Herausforderungen
<ul style="list-style-type: none"> – Mindergenutzte Flächen als Potenzialflächen – Möglichkeit der Schaffung von Grün- und Wegeverbindungen – Identitätsbildung und Wegeverbindungen durch Quartiersauftakt/ Nahversorgungszentrum – Vernetzung der Nachbarschaften – Stärkung der Bildungslandschaft/ Integration einer Bibliothek 	<ul style="list-style-type: none"> – Eigentumsverhältnisse (Keine Baugrundstücke im Besitz der öffentlichen Hand) – Überwindung der Barrierewirkung der Bahntrasse – Gemeinsame Entwicklung/ Vermeidung von Rückseiten der beiden Quartiere

3.2. Zusammenfassung

Der IEK Betrachtungsraum Réaumurstraße hat deutliche Entwicklungspotenziale und -anforderungen durch das südlich angrenzende neue Stadquartier Lichterfelde Süd. Dies gilt für den gesamten Raum an der Réaumurstraße, der bisher getrennte Raum-, Nutzungs- und Bewegungsmuster künftig miteinander verbinden soll. Größte Option und Herausforderung ist der Bereich am S-Bahnhof Lichterfelde Süd: Hier müssen der bestehende und der neue Stadtplatz als gemeinsames Nahversorgungszentrum² miteinander verknüpft werden, es gilt eine sinnvolle Verbindung zwischen den alten und neuen Teilräumen herzustellen.

² Siehe Bezirksliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf, 3. Fortschreibung 2023

Die Réaumurstraße trennt die beiden städtebaulich stark unterschiedlichen Strukturtypen Großwohnsiedlung Thermometersiedlung und Neues (integriertes) Stadtquartier Lichterfelde Süd. Während die Thermometersiedlung eine aufgelockerte Bauweise mit grünen Rändern vorweist, soll mit dem Neubauquartier Lichterfelde Süd ein vergleichsweise urbanes, dichtes und kompaktes Gebiet mit Blockrandbebauung und Bezug zum Grünraum im Süden entstehen. Die zentrale Herausforderung des IEKs besteht darin, die beiden charakteristischen und im höchsten Maße differierenden Quartiere zusammenzuführen.

Bisher weist das Gebiet vor allem den Charakter eines „leeren Zwischenraums“ auf, an dessen Rändern das neue Stadtquartier Lichterfelde-Süd entsteht, die Thermometersiedlung möglicherweise an Attraktivität als Wohnort verliert und dem S-Bahnhof, der für beide Quartiere den zentralen ÖPNV-Haltepunkt darstellt.

Zukünftig soll der Raum die Teilbereiche vernetzen und als verbindendes Scharnier fungieren.

4. Räumliches Leitbild und Leitlinien

4.1. Räumliches Leitbild

Das Leitbild stellt die grundlegenden Leitlinien sowie Ziele der Stadt- und Freiraumplanung dar. Es bietet außerdem eine beispielhafte Darstellung potenzieller zukünftiger Entwicklungsperspektiven für das Areal. Die Réaumurstraße, als Bruchstelle zwischen den Quartieren, soll als Multifunktionsareal („Weiche“) aufgewertet werden und gemeinsame, verbindende Räume entstehen lassen, die die beiden Quartiere schlussendlich vernetzen und eine Anknüpfung an die westlich der S-Bahn liegenden Quartiere (und deren Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur) fördern.

Der Raum zwischen den beiden Quartierszentren ist - sollte er so bleiben wie er ist - ein Unort. Er ist eine Bruchstelle, d.h. hier bricht sich der positive Entwicklungsansatz des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd bzw. konkret des geplanten Stadtplatzes südlich der Réaumurstraße. Die unterschiedlichen baulichen Strukturen der beiden Quartiere treffen hier aufeinander und eine „Rücken- an Rückenabildung“ muss zugunsten eines gemeinsamen Raumes vermieden werden.

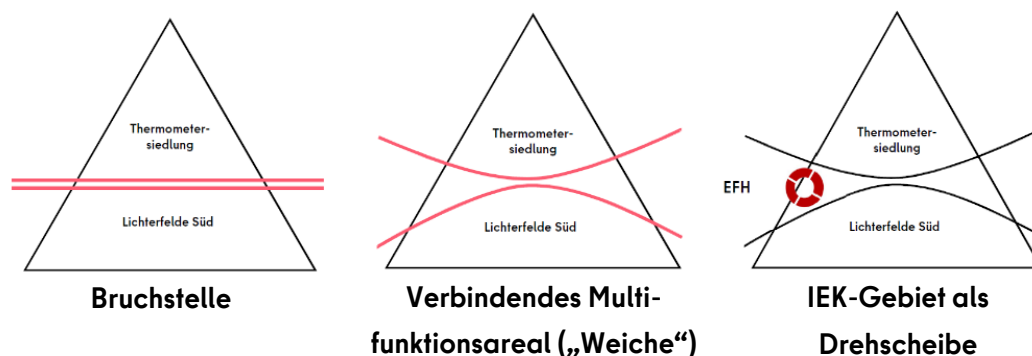


Abbildung 18: Skizzen zum Leitbild, BA Steglitz-Zehlendorf

Mit dem Bild des Multifunktionsareals gelingt die Weiterführung der Quartiersentwicklung aus dem Quartierszentrum des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd in das Quartierszentrum der Thermometersiedlung ohne Bruch. Die Gestaltung des Zwischenraums Réaumurstraße als Multifunktionsareal soll es ermöglichen, die beiden Quartierszentren (in der Nähe des S-Bahnhofs) als einen Raum wahrzunehmen, zu nutzen und zu durchqueren: Ohne Unterbrechung ermöglicht der gestaltete Raumknoten die Abzweigung von einem Quartier in das andere Quartier.



Abbildung 19: Darstellung des Multifunktionsareals („Weiche“), Jahn, Mack & Partner



Abbildung 20: Räumliches Leitbild, o.M., erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

4.2. Leitlinien

- Schaffung bzw. Stärkung des Multifunktionsareals
- Verbindung der drei Standorte Mehrfachnutzung soziale Infrastruktur
- Vernetzung der zentralen Nachbarschaftsorte bzw. Versorgungszentren
- Stärkung der Grünverbindungen
- Vernetzung der Wohnquartiere
- Behutsame Nachverdichtung mit Schwerpunkt Wohnen / Soziale Infrastruktur

5. Entwicklungsziele

5.1. Entwicklungsziele

Themenfeld	Entwicklungsziele engerer Betrachtungsraum
Städtebau und Bebauungsstruktur Art und Maß der baulichen Nutzung Höhe/ Dichte/ Form	<ul style="list-style-type: none"> - Behutsame Nachverdichtung - Orientierung der Höhe und Dichte an der vorhandenen Bebauung - Schaffung von Aufenthaltsqualität und Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum - Neuordnung des Quartierszentrums Thermometersiedlung: Qualifizierung durch Verkleinerung, Teilabriss zur Verbesserung des

Themenfeld	Entwicklungsziele engerer Betrachtungsraum
	<p>Zugangs, Sanierung des Leerstands, Integration der vorhandenen Nutzungen (Kieztreff, Nahversorger etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nördlicher Stadtplatz Neues Stadtquartier: Vermeidung der Ausbildung einer Rückseite zur Réaumurstraße; Verknüpfung der Quartiere bzw. Quartierszentren - Stärkung bzw. Ausbau der Verbindungen / Boulevard zwischen Bahnhof und Thermometersiedlung - Erhalt der Kleingartenanlage entlang der Bahn - Verknüpfung der Areale westlich und östlich der S-Bahn -
<p>Nutzungsstruktur</p> <p>Wohnen/ soziale Infrastruktur/ Einzelhandel/ Gewerbe/ Büro/ Dienstleistung/ Grün- und Freiflächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzungen in der Nähe der Bahn aufgrund von Lärm (Schienen) und potentiell Verkehrsaufkommen sind zu prüfen - Pflegeeinrichtungen für Senioren, besondere Wohnformen für Ältere und psychisch bzw. chronisch Erkrankte laut SIKo benötigt - Sicherung und Qualifizierung der öffentlichen Räume/ Platzflächen insbesondere im Umfeld des S-Bahnhofs Lichterfelde Süd und der Wendeschleife Réaumurstraße - Sicherung und Entwicklung von Flächen Jugend, Weiterbildung und Kultur (Bibliothek, JFE, Spiel und Kultureinrichtungen (vgl. SIKo)) - Büronutzungen, wohnverträgliches Gewerbe - Sicherung und Ergänzung von Wohnfolgeeinrichtungen entsprechend Bedarf (inkl. Grün- und Freiflächen) - Angebote (Soziale Infrastruktur / Eg-Nutzungen) im Bereich des „Multifunktionsareals“ zur Verknüpfung der Quartiere
<p>Klima/ Klimaanpassung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bei allen baulichen Maßnahmen gem. den Vorgaben des Landes Berlin - Retention mit Hilfe von Dachbegrünung auf allen Neubauvorhaben - Fassadenbegrünung - Errichtung von Photovoltaik-Anlagen - Regenwassermanagement
<p>Verkehr/ Erschließung/ Mobilität</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines Mobility-Hubs im Bereich der Wendeschleife Réaumurstraße mit entsprechenden Mobilitätsangeboten (Fahrrad, E-Roller, etc.) - Vermeidung von hohem zusätzlichem Verkehrsaufkommen (autoarme Lösungen) - Integration der Anforderungen der Verkehrsbetriebe an den Betrieb der Buslinien (Bushaltestellen, Wartebereiche)

5.2. Rahmenplan

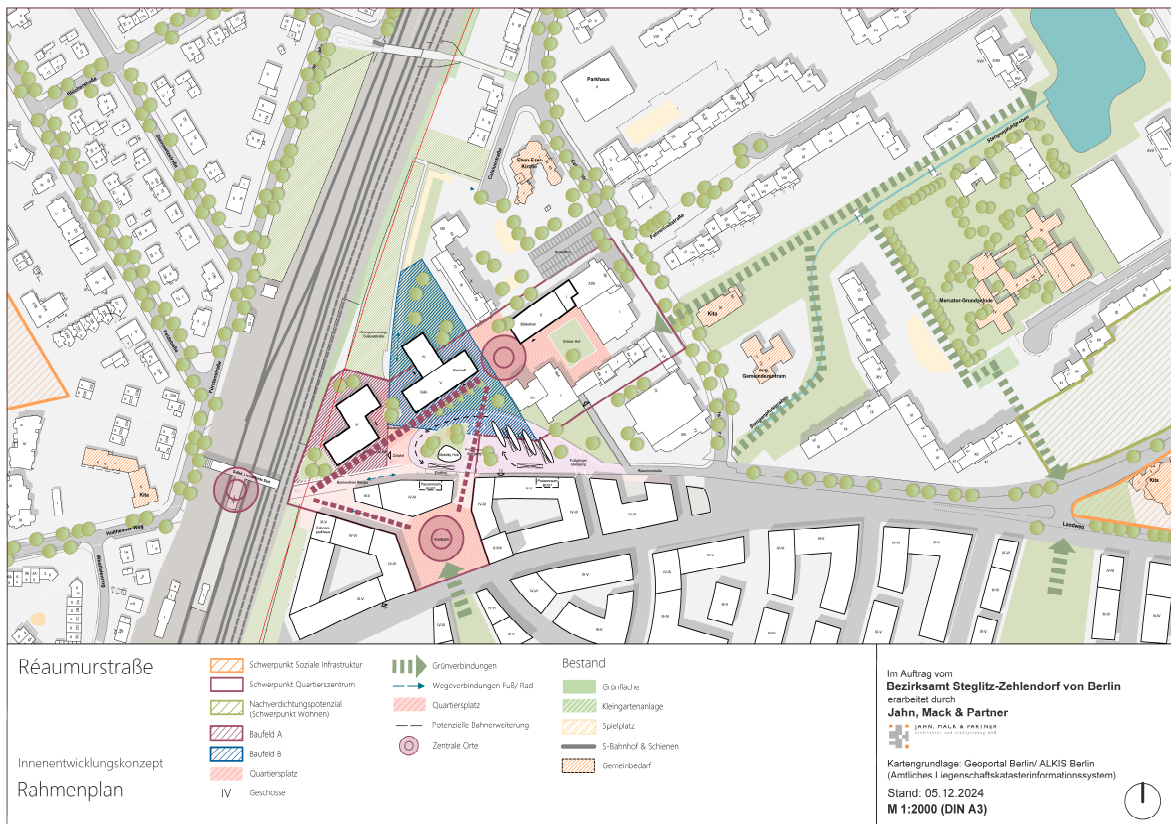


Abbildung 21: Rahmenplan, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Der Rahmenplan baut auf dem Leitbild auf und gibt den „Rahmen“ für die zukünftige Entwicklung des Areals vor. Er definiert genauere Anforderungen und Entwicklungsziele für die verschiedenen Teilräume. Das Quartierszentrum der Thermometersiedlung soll modernisiert und ggf. neu geordnet werden, um die Verbindung vom S-Bahnhof ins Quartier zu stärken³. Mit den Verbindungen S-Bahnhof - Quartier Lichterfelde Süd sowie Lichterfelde Süd - Thermometersiedlung entsteht hier ein Funktionsdreieck, das einen urbanen Raum mit verschiedenen Nutzungsangeboten aufspannt und in die jeweiligen Quartiere leitet.

³ Siehe Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf, 3. Fortschreibung 2023

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Besondere Anforderungen

Die besonderen Planungsbedingungen innerhalb des Gebiets bergen einige zentrale Herausforderungen bzw. Anforderungen, die berücksichtigt werden müssen. Diese können im Rahmen des IEKs identifiziert und eingeordnet werden, ersetzen aber keine Fachplanung.

6.1.1. Rampe / barrierefreie Erschließung



Abbildung 22: Kollision Barrierefreie Rampe, schematische Skizze o.M. / Wendeschleife Bestand, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Die Anbindung an den S-Bahnhof Lichterfelde Süd erfolgt derzeit mittels einer nicht barrierefreien Rampe, die darüber hinaus auch wenig gestalterisch ansprechend ist. Bislang ist lediglich die Einfamilienhaussiedlung westlich der Bahntrassen barrierefrei an den Bahnhof angeschlossen. Um eine barrierefreie Erschließung sicherzustellen (mit einer max. Neigung/Steigung von 6 % und der Integration von regelmäßigen Plattformen), ist eine Verlängerung der Rampe in Richtung Réaumurstraße erforderlich. Hierbei ist nach derzeitiger Situation ein Höhenunterschied von ca. 4 m zu überwinden. Die Rampe würde sich entsprechend dieser Vorgaben auf eine Länge von ca. 85,5 m verlängern. Dies bedingt eine Verlegung der Wendeschleife in Richtung Osten, weil sich die künftige Rampenlänge deutlich verlängert und im Bereich der aktuellen Wendeschleife in der Réaumurstraße enden würde (siehe Abb. 22).



Abbildung 23: Neubau Unterführung Bahnhof Lingen, Vickers Architekten BDA



Abbildung 24: Skizze Kombination Rampe und Treppe, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

In allen nachfolgenden Testvarianten wird davon ausgegangen, dass künftig eine barrierefreie Rampe in die Planung integriert wird, weswegen eine Umplanung der bestehenden Verkehrswendeschleife notwendig sein wird. Das IEK kann hierzu erste Überlegungen liefern, ersetzt aber keine Ausführungsplanung durch eine Fachplanung und ist daher in weiterführenden Untersuchungen zu überprüfen und zu konkretisieren. Wie eine solche barrierefreie Rampe künftig beispielhaft gestaltet werden könnte, kann in Visualisierungen von Vickers Architekten BDA in Abb. 23 und in der Skizze von JMP in Abb. 24 eingesehen werden.

6.1.2. Bushaltestellen / Mobility Hub (Verkehr)

Eine weitere zentrale Herausforderung ist die Integration der notwendigen Infrastruktur für den ÖPNV entlang der Réaumurstraße unmittelbar in der Nähe des S-Bahnhofs. Die bereits vorhandene Endhaltestelle der Verkehrsbetriebe (BVG) muss weiterhin qualitativ und funktionell den Umstieg von der S-Bahn in den Bus sicherstellen. Im Zusammenhang mit dem neuen Stadtquartier wird die Buslinienplanung erweitert, so dass im Bereich der Endhaltestelle Ausstiegs- bzw. Wartepositionen für vier Gelenkbusse (18m) benötigt werden, eine weitere Haltestelle für den Einstieg sowie ausreichend Verkehrsfläche zum Wenden. Von Seiten der BVG müssen Pausenräume (Aufenthalt, Toiletten) für die Busfahrer:innen vorgehalten werden, diese sollen – soweit wie möglich – in die Gebäude der Groth-Gruppe südlich der Réaumurstraße Pausenräume (Aufenthalt, Toilette) eingefügt werden.

Zur Umsetzung des Ziels der Verknüpfung verschiedenster Mobilitätsangebote soll ein Mobility Hub, ebenfalls in Nähe des S-Bahnhofs, realisiert werden. Der entstehende Mobility Hub soll verschiedene klimafreundliche Mobilitätsangebote wie E-Roller, Fahrradstellplätze (Floating bzw. stationäre Angebote) beinhalten und einen nahtlosen Anschluss vom S-Bahnhof ermöglichen. Ein potenzieller Betreiber einer solchen Station wäre beispielsweise Jelbi. Um eine standortgerechte Lösung zu etablieren, sind weitere Abstimmungen und Fachplanungen notwendig.

Jelbi-Standorte in fünf unterschiedlichen Varianten:

Je nach Bedarf an Carsharing und Ladesäulen



Stand 2024 | ¹ mit Stromanschluss und Carsharing-Ladeinfrastruktur

STANDORTPAKET






Jelbi-Punkt	Jelbi-Station S	Jelbi-Station S ²	Jelbi-Station M	Jelbi-Station M ² /LE
				
Kein Carsharing	4x Flex. Carsharing	4x Flex./Stat. Carsharing	6-8x Flex./Stat. Carsharing	>6x Flex./Stat. Carsharing
Nur Mikromobilität	Stellflächen für Mikromobilität	Stellflächen für Mikromobilität	Stellflächen für Mikromobilität	Stellflächen für Mikromobilität
Stromlos	Stromlos , ohne Ladesäulen	Mit Ladesäulen (2 Ladepunkte)	Stromlos , ohne Ladesäulen	Mit Ladesäulen (4 Ladepunkte)
25 qm	50-100 qm	50-100 qm	100-200 qm	100-300 qm
„FÜR ALLES WAS ZWEI RÄDER HAT“	„KLEIN, FEIN, FLEXIBEL“	„HOHE VERFÜGBARKEIT“	„BREITES ANGEBOT, GERINGE KOSTEN“	„DER ALLESKÖNNER“

Abbildung 25: Übersicht Standortpakete Jelbi; Quelle: VI-J Jelbi, BVG, Stand: 31.01.2025

6.1.3. Wendeschleife Réaumurstraße



Abbildung 26: Varianten Verkehrsfläche, schematische Skizze, o.M., erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Die Wendeschleife am Ende der Réaumurstraße weist aktuell einige Fahrbahnbeschädigungen und Mängel sowie eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Angestrebt wird eine Gesamtgestaltung der Réaumurstraße, die die modularen Gebäude ergänzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche soll durch einen Mobility-Hub in Nähe des S-Bahnhofs, verschiedene Aufenthalts-, Spiel- und Sportangebote sowie Bushaltestellen komplettiert werden. Dabei ist eine fußgängerfreundliche Querung sicherzustellen.

Aktuell ist die Verkehrsfläche entsprechend des Bestands von relativ geringer räumlicher Ausdehnung. Daher wird in Erwägung gezogen, eine Erweiterung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche auf das Howoge-Grundstück vorzunehmen, um eine weitläufige und qualitativ hochwertige Mobilitäts- und Aktivlandschaft zu gestalten und auch die Anforderungen der BVG integrieren zu können. Hierbei sind insbesondere die aktuellen Festsetzungen als Verkehrsfläche gem. B-Plan 6-30, die Einschränkungen bezüglich potenzieller Nutzungen/ baulicher Gestaltung beinhalten sowie die o. g. Eigentumsverhältnisse zu beachten, die eine Neuordnung bzw. rechtliche Abstimmungen zwischen Bezirk/ Land Berlin und der Howoge bedeuten. Skizzenhaft sind in der Abbildung 26 erste mögliche Lösungsansätze dargestellt. Das IEK bietet hierzu erste Ansätze, ersetzt aber keine ausführliche Verkehrsplanung. Nach ersten Abstimmungen mit der Howoge und der BVG wird die letztstehende Skizze als Grundlage für die fachliche Vertiefungsplanung favorisiert.

Die Wendeschleife am Ende der Réaumurstraße weist aktuell einige Fahrbahnbeschädigungen und Mängel sowie eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Angestrebt wird eine Gesamtgestaltung der Réaumurstraße, die die modularen Gebäude ergänzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche soll durch einen Mobility-Hub in Nähe des S-Bahnhofs, verschiedene Aufenthalts-, Spiel- und Sportangebote sowie Bushaltestellen komplettiert werden. Dabei ist eine fußgängerfreundliche Querung sicherzustellen.

Aktuell ist die Verkehrsfläche entsprechend des Bestands von relativ geringer räumlicher Ausdehnung. Daher wird in Erwägung gezogen, eine Erweiterung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche auf das Howoge-Grundstück vorzunehmen, um eine weitläufige und

6.1.4. Wohnfolgeeinrichtungen und EG-Nutzungen

Durch die Errichtung des Multifunktionsareals entlang der Réaumurstraße sollen die beiden Quartiere TMS und Lichterfelde Süd verknüpft und verschiedene Nutzungsangebote in den Erdgeschosszonen geschaffen werden. Gerade gut entwickelte EG Zonen können die Bewohnenden beider Quartiere vom S-Bahnhof/ von der Bushaltestelle in die Quartiere leiten, eine Abfolge von Angeboten liefern, den Raum beleben, Austausch zwischen den Bewohnenden schaffen und somit das subjektive Sicherheitsempfinden verbessern.

Da in der Bezirksregion keine Bibliothek und kulturellen Angebote existieren, wird die Errichtung einer Mittelpunktbibliothek (Richtwert: 2.000 m² NF, Quelle: Bibliotheksentwicklungskonzept) angestrebt. Die Bibliothek, als soziales und kulturelles Zentrum, soll nicht nur den Zugang zu Wissen bereitstellen, sondern auch als niedrigschwelliger Anlaufpunkt die soziale Teilhabe aller Bewohnenden fördern. Und dies nicht nur für die Bewohnenden in der TMS und Lichterfelde Süd sondern durch die gute Anbindung an den ÖPNV durchaus darüber hinaus. Neben der Bereitstellung von Bildungs- und allgemeinen Beratungsangeboten kann Unterstützung bei der Reservierung von Onlineterminen im Amt sowie bei der Nutzung von digitalen Endgeräten angeboten werden. Dies stärkt den Zugang zu wichtigen Verwaltungsdiensten und fördert die digitale Teilhabe der Bewohnenden. Die Bibliothek soll somit zu einem zentralen Ort werden, der nicht nur Wissen vermittelt, sondern auch die Integration und aktive Beteiligung der Menschen am gesellschaftlichen Leben unterstützt.

Weitere potenzielle Erdgeschossnutzungen im Bereich des Quartierszentrums umfassen vor allem den Einzelhandel (Blumenladen, Bäckerei, etc.) und Dienstleistungen (Ärztliche Angebote, Friseur etc.). Laut SIKo (vgl. Kap. 2.2.2) besteht ein Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen, die ebenfalls als Erdgeschossnutzungen integriert werden können. Der Kieztreff im Quartierszentrum Thermometersiedlung ist zu erhalten.

6.2. Herleitung

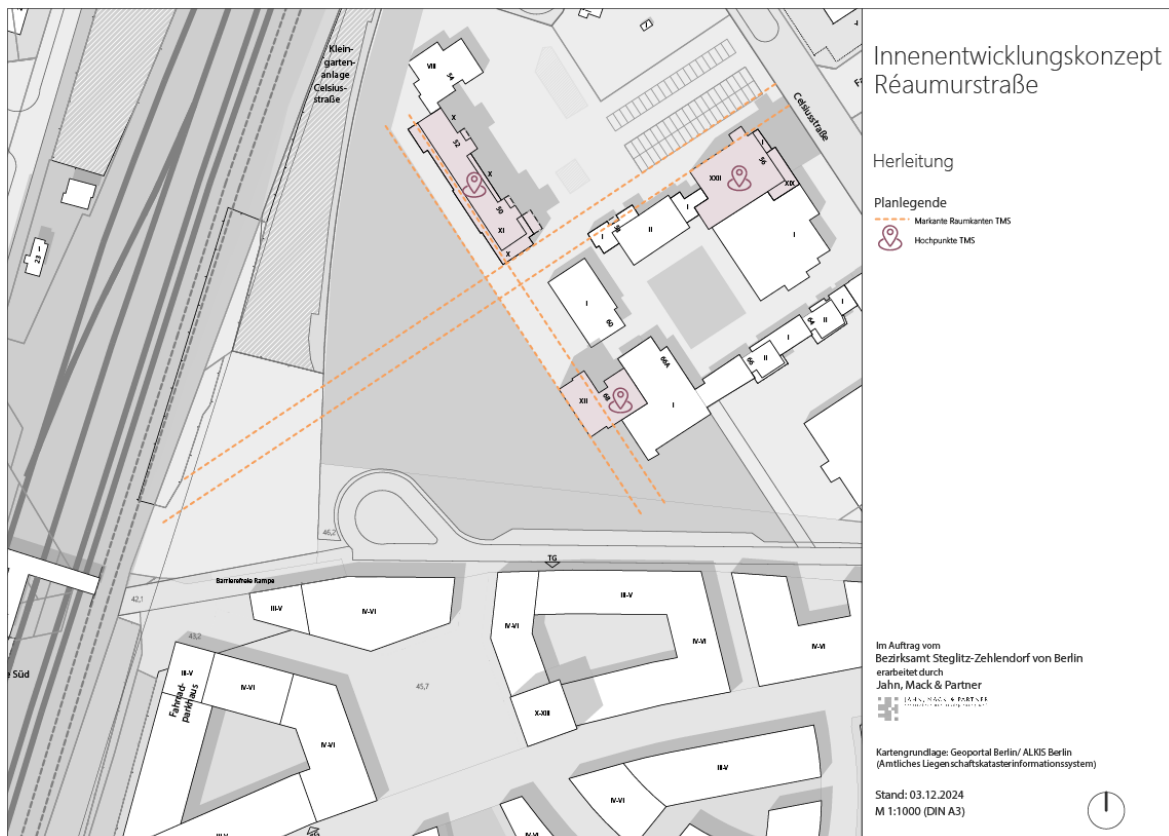


Abbildung 27: Herleitung Markante Hochpunkte und Raumkanten, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Mit der Planung des IEKs sollen Verbindungsstrategien für das gesamte Multifunktionsareal entwickelt werden. Obwohl sich der engere Betrachtungsraum des IEKs auf den Knotenpunkt am S-Bahnhof Lichterfelde Süd beschränkt, wurde ein flexibles System entworfen, das sich auf weitere Bereiche mit Nachverdichtungspotenzial innerhalb der Thermometersiedlung übertragen lässt. So lässt sich mit Hilfe des Rasters beispielsweise nicht nur die mindergenutzte Fläche am Eingang des Quartierszentrums transformieren. Das System lässt sich beliebig erweitern und bietet dadurch ebenfalls Lösungen für eine Transformation des Quartierszentrums (s. Variante C).

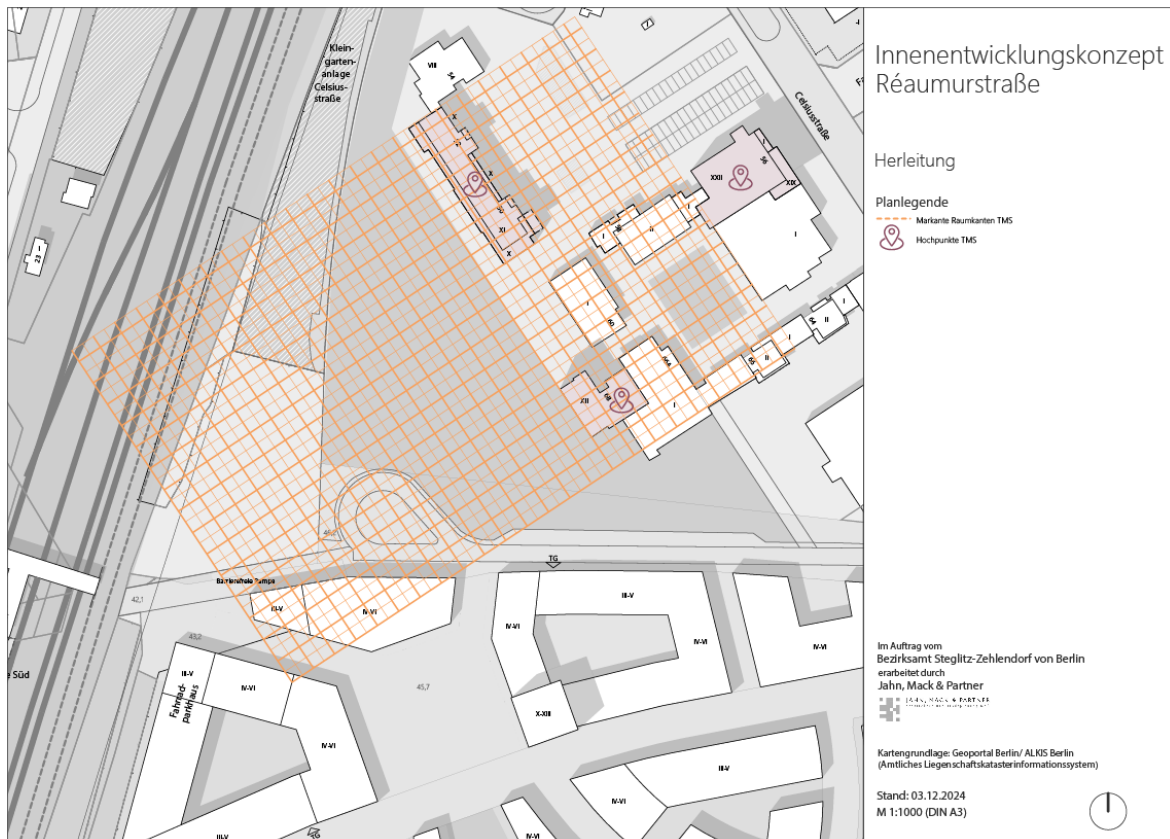


Abbildung 28: Herleitung Raster, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Hierzu wurde ein Raster mit gleichmäßigen Quadraten (mit einer Seitenlänge von 8,8 m) entwickelt, das sich an den markanten Hochpunkten und Blickachsen der Thermometersiedlung orientiert und nach Bedarf erweitern lässt. Durch modulare Baustrukturen, die flexibel nach dem vorgegebenen Raster ausgerichtet werden, soll die bestehende Bebauung ergänzt und eine verbindende mischgenutzte Stadtlandschaft innerhalb des Weichenraums etabliert werden.

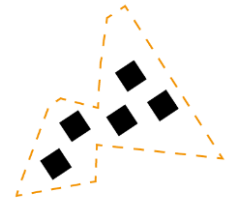
Die vorgeschlagenen Rasterbreiten orientieren sich an den Bestandsstrukturen und sind in Anlehnung an die Gebäudetiefen von Typenwohnhäusern (Punkt- oder Zeilenbauten) der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (insbesondere der Howoge) entwickelt worden. Mit der Berücksichtigung von Gebäuden in Typenbauweise kann eine zügige Planung und Bau aufgrund von standardisierten Grundrisslösungen und Erfahrungswerten ermöglicht werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Hochhäuser in der TMS und der festgesetzten dichten Bebauung im B-Plan Gebiet 6-30 „Lichterfelde Süd“ wird von weiteren zusätzlichen Hochhäusern im IEK Untersuchungsraum abgesehen. Von Seiten des Bezirks wird eine maximale Bauhöhe von sechs Geschossen als Randbedingung für die folgenden Testentwürfe vorausgesetzt.

Zur Umsetzung der Ziele wurden drei Testentwürfe erarbeitet, die im Folgenden näher erläutert werden:

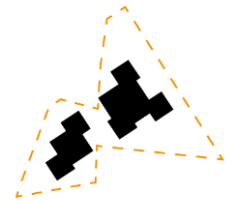
Variante A: „Minimale Bebauung“

- Punkthäuser (im Wesentlichen als Wohngebäude)
- Erhalt des Grünraums und Herstellung eines qualitativen Landschaftsraums für den Ausbau der Grünverbindung mit einem geringen ökologischen Fußabdruck



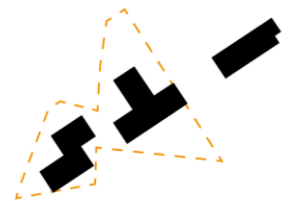
Variante B: „Mittlere Bebauung/Verlagerung Quartierszentrum“

- Punkthäuser ergänzt durch großflächige Erdgeschosse (für gewerbliche, dienstleistungsorientierte und soziale Angebote)
- Verlagerung des Quartierszentrums in Richtung S-Bahnhof



Variante C: „Maximale Bebauung/Transformation Quartierszentrum“

- Bauliche Neuordnung des Quartierszentrums Thermometersiedlung inkl. Teilabriss und stärkere Ausrichtung auf S-Bahnhof und Stadtplatz Lichterfelde Süd
- Bauliches Rückgrat in Richtung Norden, Ausbildung eines Boulevards in Richtung Quartierszentrum TMS
- Schaffung einer gradlinigen und markanten Raumkante



6.3. Varianten

6.3.1. Variante A - Minimale Bebauung

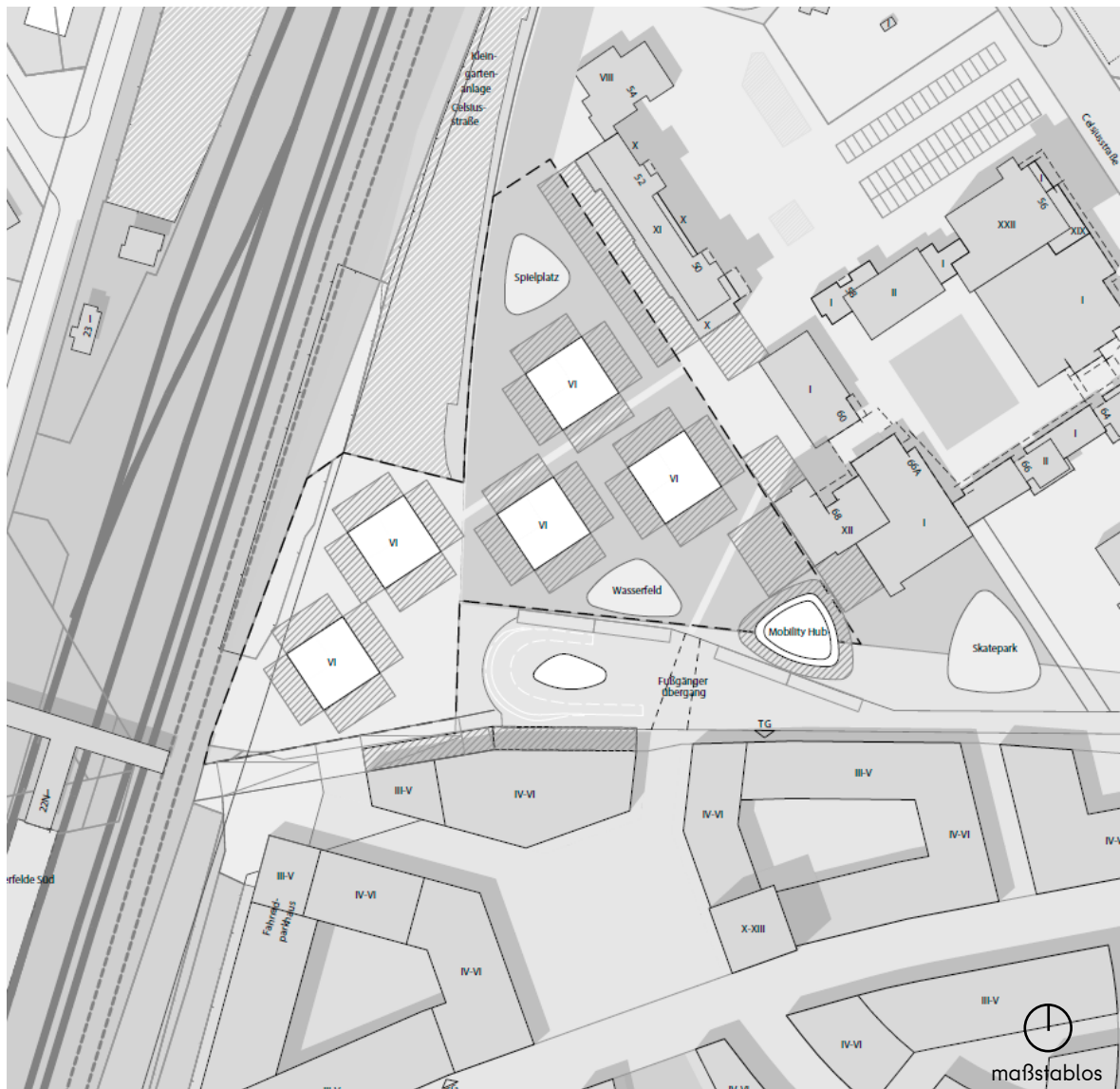


Abbildung 29: Variante A, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

In Variante A wird der Bereich des Privatgrundstücks sowie der Howoge bis zur bestehenden Thermometersiedlung mit 6-geschossigen Punkthäusern beplant. Diese Variante stellt eine minimale Bebauung mit geringer Dichte dar und weist eine vergleichsweise geringe Flächenversiegelung auf. Die Punktwohnhäuser sind an den Typen-Hochhäusern einer Studie der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften angelehnt. Die quadratischen Gebäude haben eine Tiefe von 17,6 m. Obwohl Wohnraum durch die geplante Typenbauweise schnell und einfach gesichert werden kann, lassen sich Sondernutzungen im Erdgeschoss nur bedingt realisieren. Eine Bibliothek wäre auf der geringen Grundfläche der Gebäude (310 m²) nicht umsetzbar. Mit der oben vorgeschlagenen Anordnung der Bauwerke, werden keine Abstandsflächen überschritten und diese können auf den jeweiligen Grundstücken abgedeckt werden. Aufgrund der Geschossigkeit und des geringen Footprints ist die städtebauliche Dichte sehr gering und liegt bei 0,86 GFZ bzw. 0,14 GRZ.

6.3.2. Variante B - Mittlere Bebauung / Verlagerung Quartierszentrum

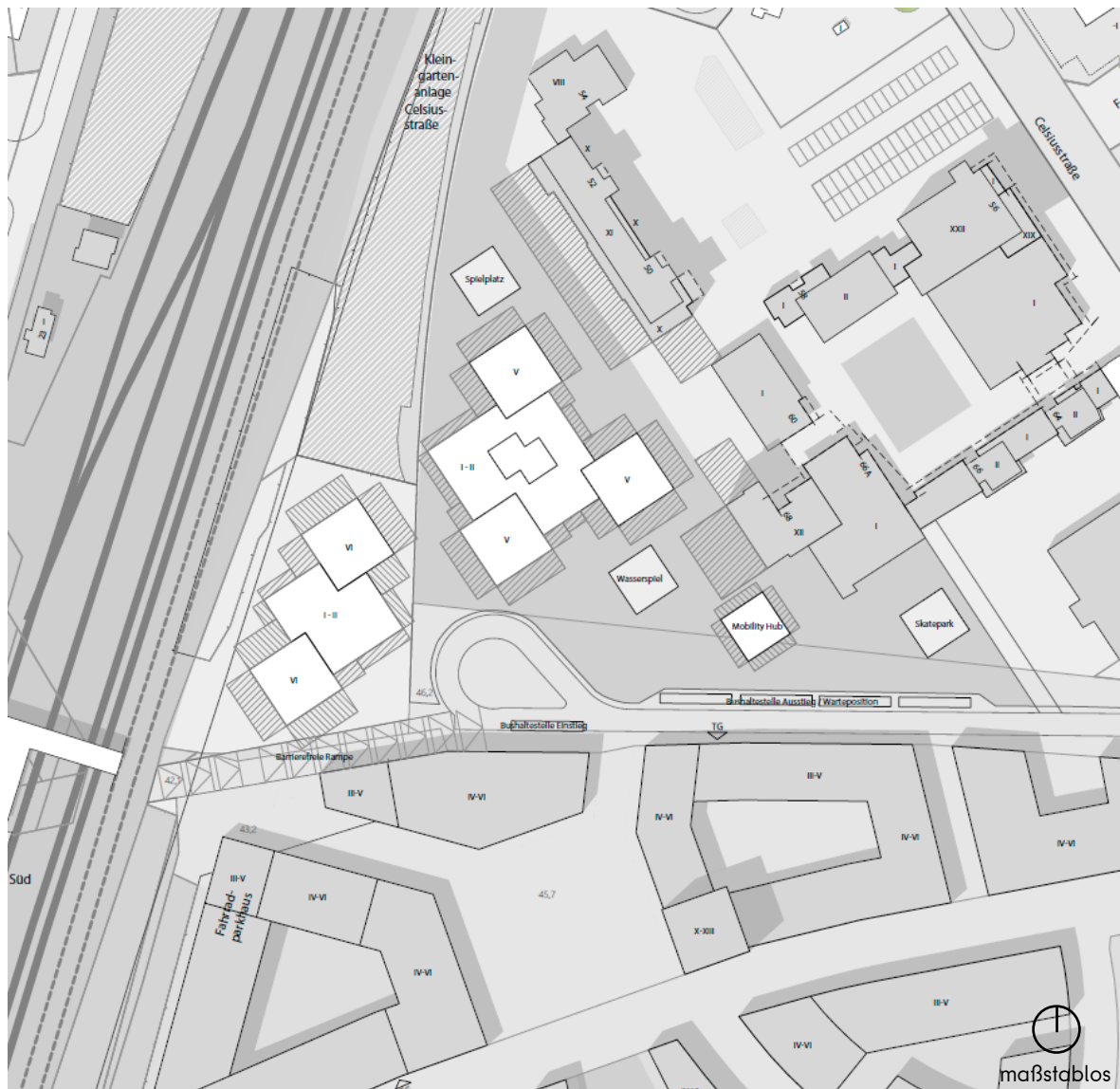


Abbildung 30: Variante B, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

In Variante B werden beide Grundstücke mit großflächigen 1-2 geschossigen Baukörpern, die durch 5-geschossige Punkthäuser ergänzt werden, beplant. Diese Variante stellt eine mittlere Bebauung mit einer etwas höheren Dichte dar und weist dadurch eine vergleichsweise hohe Flächenversiegelung auf. Die jeweiligen niedrigen Gebäudkörper können aufgrund der großen Gebäudetiefen ausschließlich Sondernutzungen aufnehmen und weisen wenig Flexibilität auf, während der Wohnraum auch in dieser Variante durch Punkthäuser gesichert werden kann. Aufgrund der großflächigen Gebäudetiefen im Erdgeschoss sind auf jeden Fall Lichthöfe einzuplanen (max. Gebäudetiefe auf Howoge Grundstück liegt bei 35,2 m). Vorstellbare Sondernutzungen wären eine großflächige Bibliothek oder die Ansiedlung eines Nahversorgers (bzw. Umzug des bestehenden Nahversorgers in größere Räumlichkeiten).

Somit liegen die städtebaulichen Kennzahlen insbesondere bei der GRZ (0,29) höher als in Variante A, bei einer ähnlichen Dichte (GFZ 1,06).

6.3.3. Variante C: Maximale Bebauung / Transformation Quartierszentrum

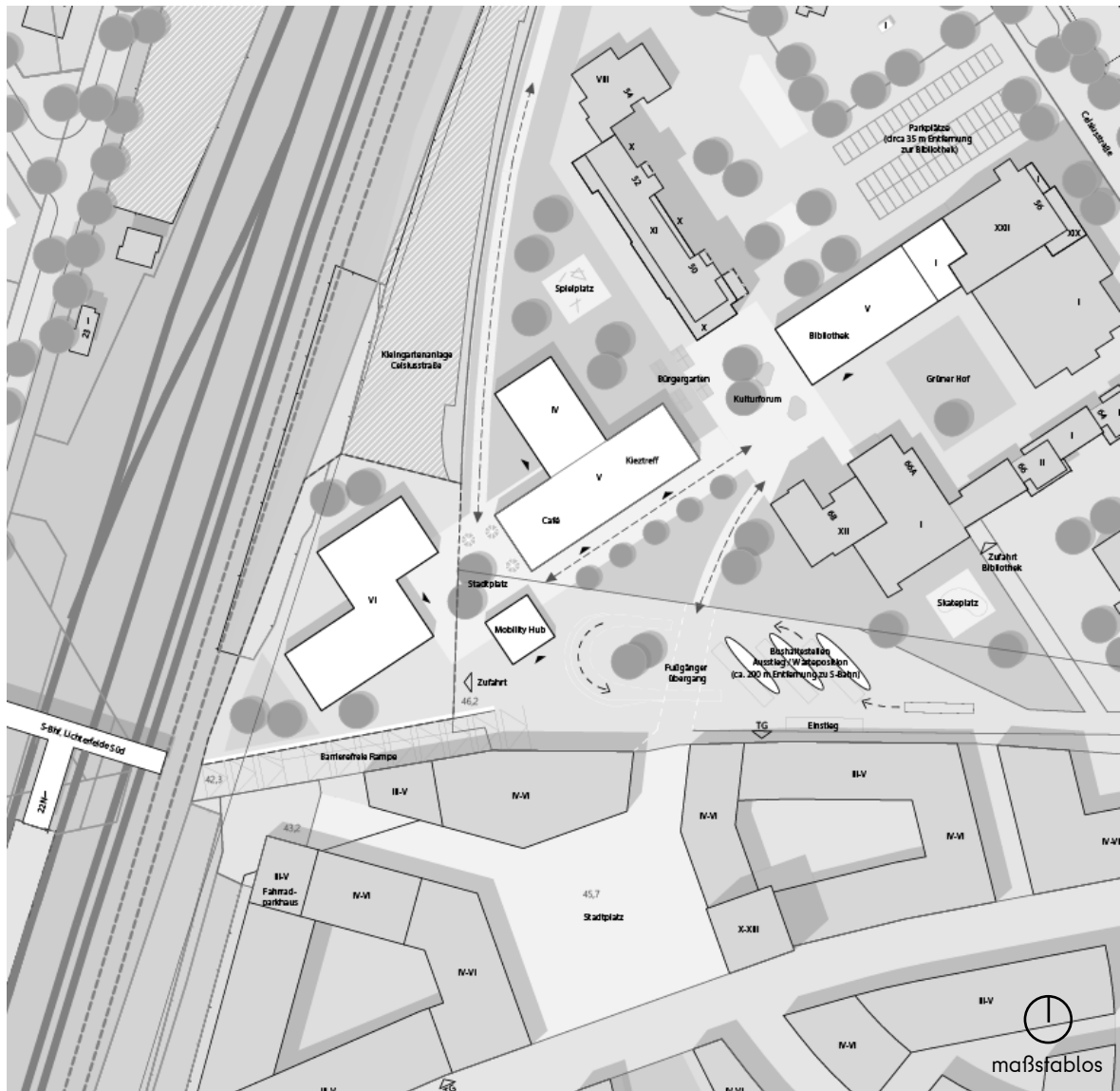
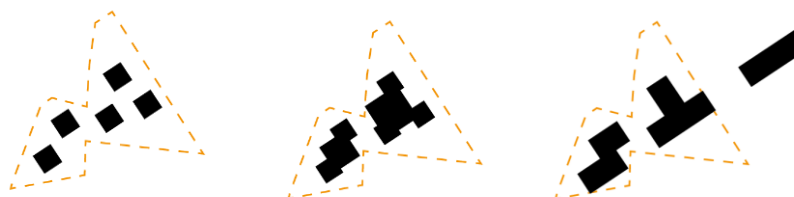


Abbildung 31: Variante C, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Variante C formuliert mit einem z-förmigen Gebäude auf dem Privatgrundstück und einer linearen Bebauung in Richtung Thermometersiedlung auf dem Howoge-Grundstück ein klares Rückgrat und eine Raumkante zur Réaumurstraße. Entsprechend der ermittelten BGF stellt dieser Entwurf somit die maximale Bebauung dar (ohne die Berücksichtigung der hier dargestellten Umstrukturierungsmöglichkeiten (Abriss/Neubau) im Quartierszentrum TMS). Ergänzt wird die Bebauung durch einen Boulevard, der in das Quartierszentrum der Thermometersiedlung führt, welches durch Teilabriss neu geordnet und geöffnet wird. Es entsteht eine „Perlenkette“ von öffentlichen Plätzen. Individuelle öffentliche und halb-öffentliche Räume mit verschiedenen Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen sind anzubieten und auszugestalten. Die Gebäude auf beiden Grundstücken weisen aufgrund der Gebäudetiefen von 17,6 m eine hohe Flexibilität auf und können in den Erdgeschosszonen Sondernutzungen, aber bei Bedarf auch Wohnnutzungen aufnehmen, die in den oberen Geschossen auf jeden Fall bei der Howoge vorgesehen ist.

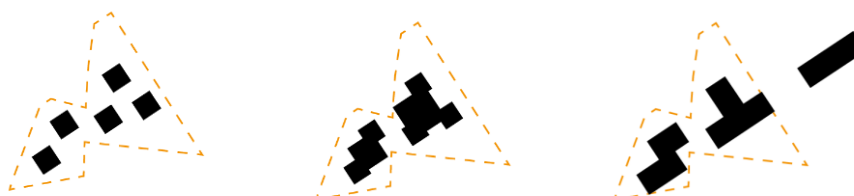
6.3.4. Auswertung Varianten (Entwürfe)

Städtebauliche Kennzahlen



	Variante A	Variante B	Variante C
Grundstücksfläche	10.775 m ²	10.775 m ²	10.775 m ²
BGF	9.300 m ²	11.430 m ²	13.008 m ²
BGF TMS*	-	-	2.497 m ²
GFZ	0,86	1,06	1,21
GRZ	0,14	0,29	0,23
Geschossigkeit	IV-VI	II-VI	IV-VI

*Zusätzliche BGF durch Neuordnung (Teilabriss und Neubebauung) im Bereich des Quartierszentrums TMS



	Variante A	Variante B	Variante C
Städtebau und Bauungsstruktur	Geringe Auslastung der vorhandenen Flächenpotenziale	Mittlere Auslastung der vorhandenen Flächenpotenziale	Hohe Auslastung der vorhandenen Flächenpotenziale
	Adressbildung unklar/ Öffentlicher - privater Raum zu definieren	Ausbildung von privaten und öffentlichen Bereichen	Ausbildung von privaten und öffentlichen Bereichen
Nutzungsstruktur	Sondernutzungen im EG	Tiefe Gebäudekubaturen können ausschließlich Sondernutzungen aufnehmen	Sondernutzungen im EG, an Quartiersplätzen
	Qualifizierung der öffentlichen Räume notwendig	Hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der öfftl. Räume	Hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der öfftl. Räume
Klima/Klimaanpassung	Geringer Versiegelungsgrad	Hoher Versiegelungsgrad	Mittlerer Versiegelungsgrad

Verkehr, Erschließung, Mobilität	Verbindung S-Bahnhof - Thermometersied- lung teilweise gege- ben	Verbindung S-Bahnhof - Thermometersied- lung teilweise gege- ben	Neuordnung des Quartierzentrums schafft Verbindung S- Bahnhof - Thermome- tersiedlung
---	---	---	---

Vorzugsvariante ist Variante C

Die Auswertung der Testentwürfe sowie erste Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern ergeben eine klare Tendenz zur Vertiefung der Variante C. In dieser Variante werden die vorhandenen Flächenpotenziale effizient - ohne eine zu hohe Flächenversiegelung der bestehenden Freiflächen - ausgeschöpft. Die Gebäudestrukturen weisen eine hohe Flexibilität für verschiedene Nutzungen auf und ermöglichen somit die Herstellung einer hohen städtebaulichen Qualität. Die Neuordnung des Quartierszentrums Thermometersiedlung schafft eine räumliche Verbindung zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd sowie zum neuen Quartier im Süden und betont damit die Dreiecksbeziehung zwischen S-Bahnhof, Stadtplatz im neuen Stadtquartier Lichterfelde Süd und dem Quartiersplatz in der TMS

7. Vertiefungsvariante

7.1. Variante C.1 - Bibliothek auf Grundstück Howoge

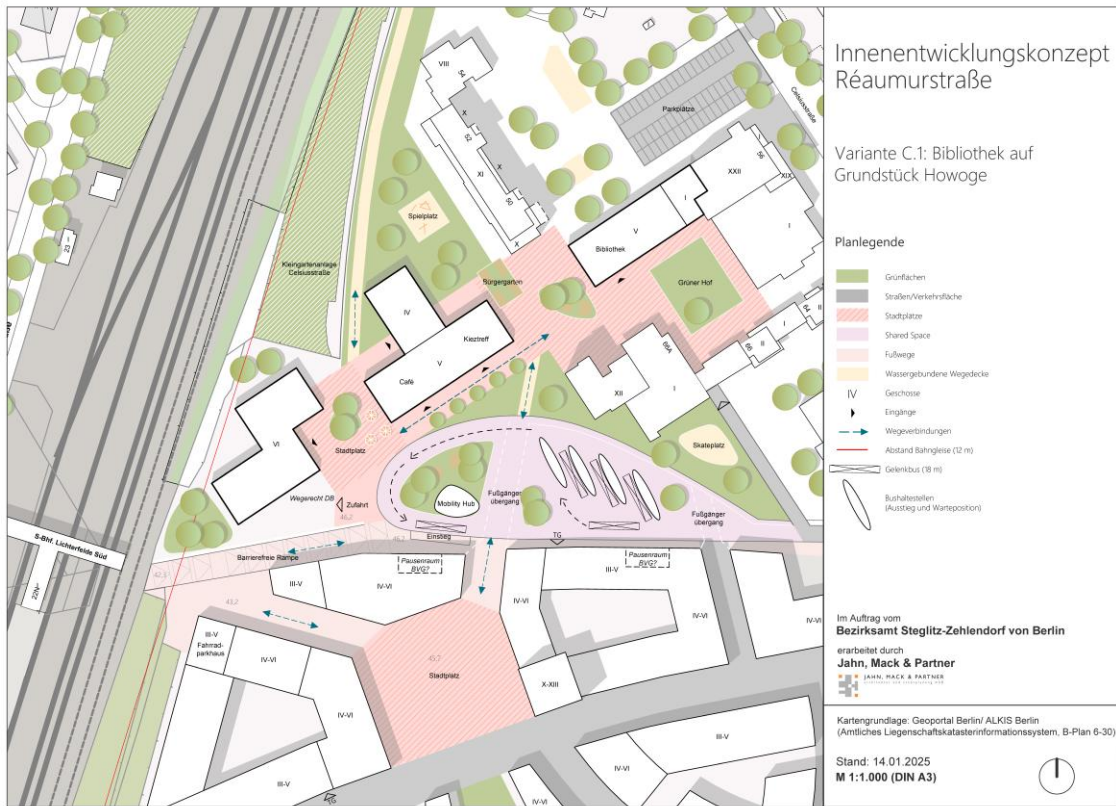
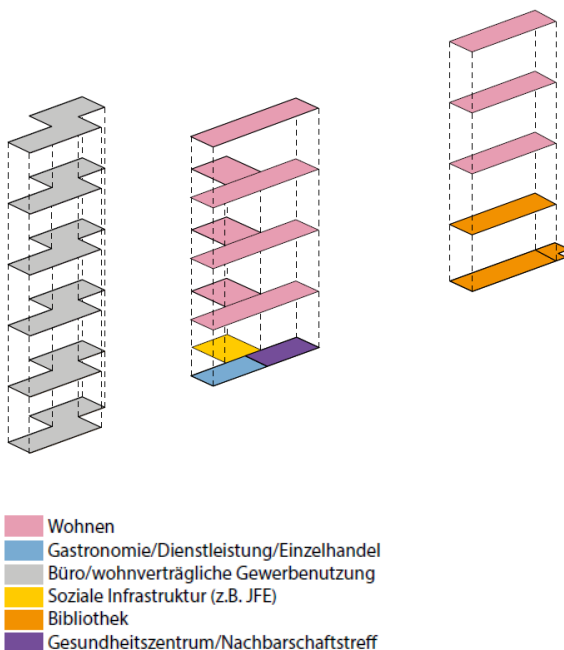


Abbildung 32: Vertiefungsvariante C.1, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Städtebauliche Kennzahlen



Nutzung	Fläche (qm)
Bebauung, davon Zonierung in:	15.505 m ²
- Wohnen	6.022 m ²
- Gastro, DL, EH	465 m ²
- Büro, wohnverträgliche Gewerbenutzung	6.498 m ²
- Soziale Infrastruktur, davon	2.520 m ²
- Bibliothek	1.590 m ²
- Nachbarschaftliche Angebote	465 m ²
- JFE	465 m ²

7.2. Variante C.2 - Bibliothek auf Grundstück Eigentümer + Treppenanlage

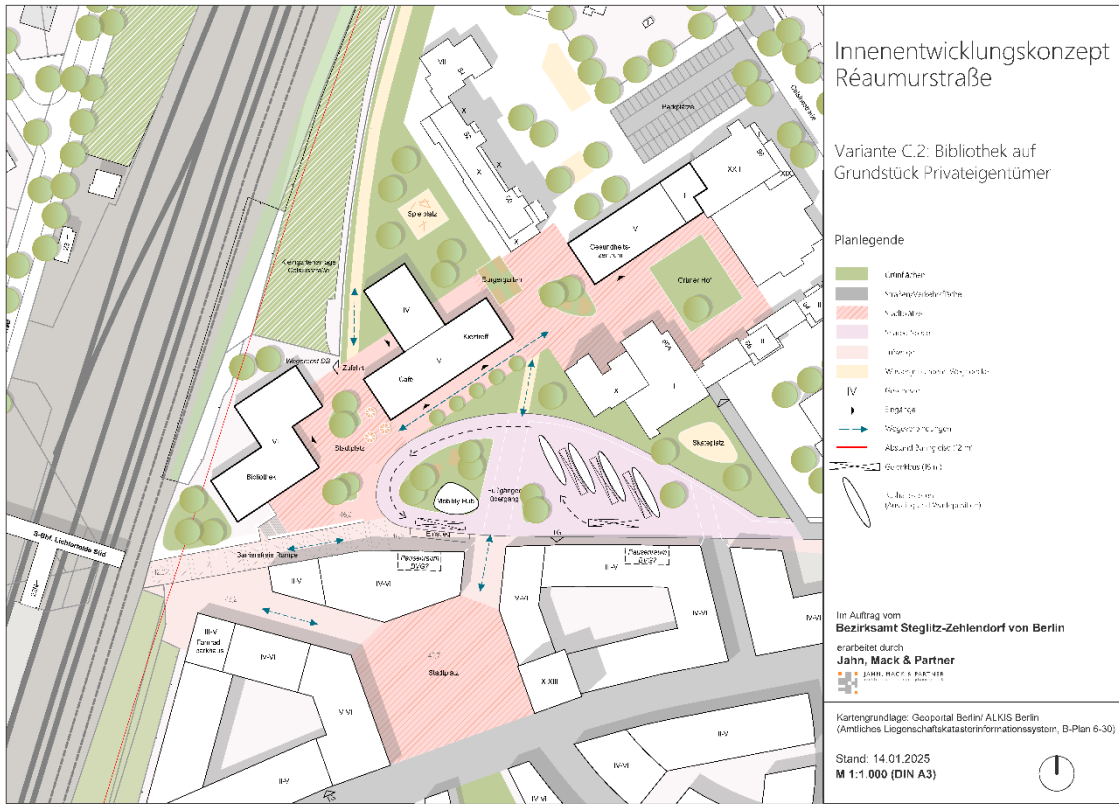
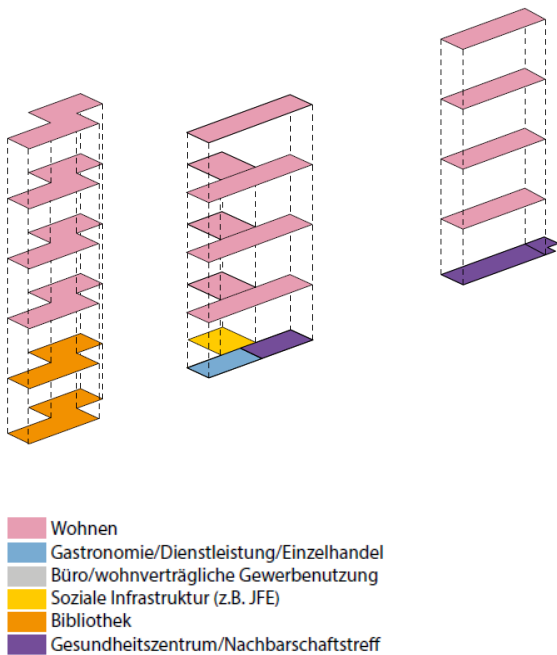


Abbildung 33: Variante C.2, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner

Städtebauliche Kennzahlen



Nutzung	Fläche (qm)
Bebauung, davon Zonierung in:	15.505 m ²
- Wohnen	11.054 m ²
- Gastro, DL, EH	465 m ²
- Büro, wohnverträgliche Gewerbenutzung	-
- Soziale Infrastruktur, davon	3.986 m ²
- Bibliothek	2.166 m ²
- Nachbarschaftliche Angebote	1.355 m ²
- JFE	465 m ²

8. Aktivierungsstrategie / Umsetzungsstrategie

Das IEK wurde in enger Abstimmung mit dem FB Stadtplanung erarbeitet. Initiiert durch den Fachbereich wurden erste Gespräche mit den Eigentümern der Schlüsselgrundstücke (Privateigentümer Réaumurstraße 52, Howoge) und mit der BVG geführt. Außerdem wurde sich verwaltungsintern über Anforderungen, Restriktionen und Optionen des festgesetzten B-Plans 6-30 ausgetauscht.

Die bisherigen ersten Rückmeldungen der Eigentümer:innen bestätigen grundsätzlich eine Zustimmung zum Konzept des IEK und der Variante C „Maximale Bebauung/ Transformation Quartierszentrum“. Diese ersten Ansätze auch in Hinblick auf tiefere Eingriffe in die Bestandsstruktur, um das Ziel der Öffnung und Verknüpfung zu ermöglichen, wurden von der Howoge befürwortet. Die Howoge kann sich darüber hinaus auch weitreichendere Transformationen und bauliche Verdichtungen vorstellen. Die Berliner Verkehrsbetriebe begrüßen die Qualifizierung der Buswendeschleife durch die Aufweitung auf einen Teil des Howoge-Grundstückes. Auch die Howoge hat grundsätzlich hierzu keine Bedenken geäußert. Die im IEK dargestellten Varianten bieten daher eine gute Grundlage für den weiteren Prozess. Sofern dies keinen Erfolg haben sollte, zeigt die Diskussion in Kapitel 6.1.3, dass eine Entwicklung auch mit Beibehaltung der Wendeschleife in der bisherigen Form möglich sein kann.

Auf Grundlage der IEK-Ergebnisse sollten zeitnah weitere Abstimmungen zwischen FB Stadtplanung und den Eigentümer:innen der Grundstücke zur Konkretisierung der Ziele und nächsten Schritte für eine genehmigungsfähige Planung geführt werden. Insbesondere die Erweiterung der festgesetzten Verkehrsfläche auf das Grundstück der Howoge sowie die Integration von Pausenräumen für die BVG in zukünftige Gebäude der Groth-Gruppe in Lichterfelde Süd erfordern weitere Abstimmungen mit den Akteuren (Grundstücksneuordnung, Verkehrstechnische Untersuchung). Dies beinhaltet auch die weitere bezirksinterne Abstimmung über die, sich aus dem städtebaulichen Vertrag (Stadtplatz, Fahrradparkhaus, Mobility Hub) zum Bebauungsplan 6-30, ergebenden Pflichten für die Groth Gruppe. Diese sollte weitergeführt werden. Hier werden wichtige, den Bereich des IEK betreffende Entscheidungen getroffen. Angeregt wird auch ein regelmäßiger fachämterübergreifender Austausch im Bezirk insbesondere auch zu den skizzierten Nutzungen der sozialen Infrastruktur.

Es ist davon auszugehen, dass für die Sicherung der Ergebnisse das Planungsrecht angepasst werden muss. Es gilt zu prüfen, inwiefern der Vertiefungsraum (= Geltungsbereich B-Planverfahren 6-44) als Geltungsbereich sinnvoll ist oder dieser Raum angepasst werden muss. Die Vertiefungsvarianten (Kapitel 7) schlagen aktuell zum einen Entwicklungen in Richtung der eigentlichen Thermometersiedlung vor, zum anderen ist die Notwendigkeit der Einbeziehung der nördlichen Spitze fraglich. Eine Erweiterung könnte die Qualifizierung der Wendeschleife integrieren. Im Bebauungsplanverfahren können die Themen Verkehr und Lärm mit Gutachten vertieft werden.

Eine erste grobe Zeitschiene könnte folgende Schritte beinhalten:

Quartal (Q) / Jahr	Meilensteine
Q1 / 2025	BA Beschluss / Kenntnisnahme BVV
Ab Q1 / 2025	Konkretisierung der Inhalte des IEK: regelmäßige Fachämterrunden (insbes. Bildung, Kultur, Jug, B-Planabteilung), Abstimmungstermine BVG, Groth Gruppe, Eigentümer:innen, ggf. Deutsche Bahn
Q2 / 2025	Ggf. Aufstellungsbeschluss und Beginn Bebauungsplanverfahren
Q2 / 2025	Parallel Erstellen von notwendigen Gutachten und Fachplanungen (Lärm, Verkehr, Barrierefreiheit, etc.)
Ab Q3 / 2027	Abschluss Bebauungsplanverfahren und Konkretisierung der Planung für die nächsten Phasen

9. Fazit

Aus den Testentwürfen geht hervor, dass eine erfolgreiche Entwicklung des „Standortes mit Scharnierfunktion“ (Variante C „Maximale Bebauung/ Transformation Quartierszentrum TMS“) gelingen kann. Es wurde nachgewiesen, dass die koordinierte gemeinsame Planung der verschiedenen Eigentümer und Akteure unter Federführung des FB Stadtplanung zu weiterentwickelbaren Testentwürfen (Siehe Kapitel 7) führt. Neubauten auf dem Grundstück im Privateigentum (Réaumurstraße 52), die Neuordnung und städtebauliche Ergänzung auf den Flächen der Howoge (westlicher Teil der Thermometersiedlung mit dem Quartierszentrum) sowie die Berücksichtigung der Anforderungen der BVG an diesen Raum zeigen mögliche Lösungen für diesen Zwischenraum - zukünftigen Multifunktionsraum - mit wichtiger Verbindungsfunktion zum S-Bahnhof Lichterfelde Süd sowie zum neuen Quartier Lichterfelde Süd auf. Die Konkretisierung und Umsetzung von Städtebau, gemeinwesenorientierten Nutzungen und die Aufwertung des Öffentlichen Raums (u.a. durch neue Verkehrslösungen) muss zukünftig eine hohe Priorität haben, mindestens jedoch die gleiche Priorität wie die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Lichterfelde Süd. Nur so lassen sich mittelfristig „Unorte“, Rückseiten, „Müllecken“ vermeiden.

Die Akteure Howoge und die BVG haben sich im Prozess bereits als potenzielle „Partner“ gezeigt. Die Howoge scheint - mit großem eigenen Interesse an einer positiven Entwicklung der eigenen TMS - sehr offen für eine weitere Zusammenarbeit zu sein. Und auch der Eigentümer Réaumurstraße 52 kann den im IEK aufgezeigten Rahmen möglicher Bebauung akzeptieren und ist offen für die Integration eines Bibliothekstandortes.

Eine Herausforderung stellt die Abstimmung mit der Groth-Gruppe dar, die über den B-Plan 6-30 verbunden mit einem städtebaulichen Vertrag bereits Planungsrecht für das neue Stadtquartier Lichterfelde Süd besitzt. Aktuell wird bereits ein erstes qualitätssicherndes Verfahren zur Gestaltung des an den S-Bahnhof und die Réaumurstraße angrenzenden Stadtplatzes am Nordrand des Gebiets Lichterfelde Süd vorbereitet. Priorität muss deswegen der Austausch mit den Entwicklungen der Groth-Gruppe haben mit dem Ziel, eine städtebauliche, nutzungsbezogene und über Wegebeziehungen verknüpfte Verbindung zwischen alter und neuer Nachbarschaft zu ermöglichen. Die im Kapitel 5 benannten Herausforderungen zur Ausgestaltung von Rampe, Bushaltestelle und Wendeschleife sind weiter planerisch zu vertiefen und zu prüfen.

Außerdem wird für die weitere Umsetzung auf den FB Stadtplanung eine wichtige koordinierende Rolle zukommen. Die mit den Eigentümer:innen angestoßenen Prozesse erfordern eine hohe Priorität in der bezirklichen Unterstützung mit Schwerpunkt bei der Schaffung von Planungsrecht. Weitere koordinierende Aufgaben zukünftig sind insbesondere die skizzierten Nutzungen der sozialen Infrastruktur, die über den durch den Eigentümer zu gewährleistenden Wohnfolgebedarf hinausgehen (z.B. Bibliothek, JFE). Diese sind im Bebauungsplanverfahren bzw. durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung Betrachtungsraum mit Darstellung der Baufelder, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	6
Abbildung 2: Luftbild mit Darstellung der Fläche der Planungsabsicht des Bebauungsplans 6-44.....	8
Abbildung 3: Ausschnitt Stadtstruktur differenziert 2020, Quelle: Geoportal Berlin / Stadtstruktur 2020 (Umweltatlas) (veröffentlicht: 16.02.2022); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	9
Abbildung 4: Ausschnitt Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2024, SenMVKU mit ÖPNV-Netz; Hintergrundkarte: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin, OSM Busliniennetz; bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	11
Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse, Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt, Stand: Mai 2024, bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	12
Abbildung 6: Aussagen des Flächennutzungsplan (FNP), Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte (veröffentlicht am: 22.01.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner	13
Abbildung 7: Aussagen des Baunutzungsplans im IEK-Gebiet, Quelle: Geoportal Berlin (03.07.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner	14
Abbildung 8: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) im IEK-Gebiet, Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) (25.10.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner	15
Abbildung 9: Bebauungsplan XII - 134a Thermometersiedlung Süd.....	16
Abbildung 10: Bebauungsplan XII - 134b Thermometersiedlung Nord	16
Abbildung 11: Masterplan Lichterfelde Süd, Quelle: Groth-Gruppe, Stand: 12.2021.....	17
Abbildung 12: Bebauungsplan 6-30 Lichterfelde Süd Quelle: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Stadtentwicklungsamt, festgesetzt am: 30.07.2024.....	18
Abbildung 13: Auszug StEP Wohnen 2040, Quelle: SenStadt I A (23.01.2024); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner	19
Abbildung 14: Auszug StEP Klima 2.0, Räumliches Leitbild, Quelle: Geoportal Berlin / StEP Klima 2.0 (veröffentlicht am: 21.12.2022); bearbeitet durch Jahn, Mack & Partner	20
Abbildung 15: Auszug Einzelhandels- und Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf (Stand 2023), Quelle: Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Steglitz Zehlendorf, 3. Fortschreibung 2023	22
Abbildung 16: Stärkenkarte, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	24
Abbildung 17: Schwächenkarte, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	25
Abbildung 18: Skizzen zum Leitbild, BA Steglitz-Zehlendorf	27
Abbildung 19: Darstellung des Multifunktionsareals („Weiche“), Jahn, Mack & Partner	28
Abbildung 20: Räumliches Leitbild, o.M., erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	29
Abbildung 21: Rahmenplan, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	31
Abbildung 22: Kollision Barrierefreie Rampe, schematische Skizze o.M. / Wendeschleife Bestand,	32
Abbildung 23: Neubau Unterführung Bahnhof Lingen, Vickers Architekten BDA	32
Abbildung 24: Skizze Kombination Rampe und Treppe, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	32
Abbildung 25: Übersicht Standortpakete Jelbi; Quelle: VI-J Jelbi, BVG, Stand: 31.01.2025	33
Abbildung 26: Varianten Verkehrsfläche, schematische Skizze, o.M., erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	34
Abbildung 27: Herleitung Markante Hochpunkte und Raumkanten, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	36
Abbildung 28: Herleitung Raster, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	37
Abbildung 29: Variante A, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	39
Abbildung 30: Variante B, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	40
Abbildung 31: Variante C, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner.....	41
Abbildung 32: Vertiefungsvariante C.1, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	44
Abbildung 33: Variante C.2, erarbeitet durch Jahn, Mack & Partner	45

Quellenverzeichnis

Berliner Verkehrsbetriebe (2023): Der zentrale Zugang zur gesamten Mobilität Berlins: Jelbi bringt ÖPNV und Sharing direkt vor die Tür.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin (2024): Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2022/23.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin (2024): Bezirksliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Steglitz-Zehlendorf (2023). 3. Fortschreibung.

Geoportal Berlin: Orthophotos 2024 [abgerufen am 24.06.2024].

Geoportal Berlin: Stadtstruktur 2020 (Umweltatlas) [31.10.2023].

Geoportal Berlin: FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte [03.07.2024].

Geoportal Berlin: Baunutzungsplan der Bezirke II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XX von Berlin [03.07.2024].

Geoportal Berlin: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche) [25.10.2024].

Geoportal Berlin: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) [25.10.2024].

Geoportal Berlin: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) [25.10.2024].

Howoge (2024): Powerpoint-Präsentation Quartierskonzeption Thermometersiedlung. Projekt in Kooperation mit Rahmenvertragspartner: bgmr Landschaftsarchitekten, Stadt Land Fluss Städtebau und Stadtplanung, SHP Ingenieure, Büro für Verkehrsplanung.

Mikula, Marion; Dr. Bettge, Susanne (2023): Befragung älterer Menschen in Steglitz-Zehlendorf. Hrsg.: Bezirksamt Steglitz Zehlendorf von Berlin. Organisation für Quartiersentwicklung, Planung und Koordination im öffentlichen Gesundheitsdienst (QPK).

Mikula, Marion; Dr. Bettge, Susanne (2020): Bedarf an Bewegungs- und Begegnungsangeboten. Ergebnisse einer Befragung in der Thermometersiedlung. Hrsg.: Bezirksamt Steglitz Zehlendorf von Berlin. Organisation für Quartiersentwicklung, Planung und Koordination im öffentlichen Gesundheitsdienst (QPK).

Pallgen, Martin (2024): Grundsteinlegung des Gemeindezentrums Celsiusstraße in Thermometersiedlung in Berlin-Lichterfelde. Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Pressestelle.

Quartiersmanagement Thermometersiedlung (2022): Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2022-2025.

Quartiersmanagement Thermometersiedlung (2022): Integriertes Handlungskonzept für den Handlungsraum 13a Thermometersiedlung, Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere.

Quartiersmanagement Berlin (2024): Thermometersiedlung. <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/thermometersiedlung.html> [26.11.2024].

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (2023): Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040: 4 - Kleinteilige Innenentwicklung.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2021): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0: Räumliches Leitbild Klima 2.0.

Anlagen

- Bestandsanalyse
- SWOT-Karten
- Rahmenplan
- Vertiefungsvarianten C.1, C.2