

<b>Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung</b>  Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: <b>0901/II</b> Status: öffentlich Datum: 01.10.2003 Verfasser: Bezirksamt		
<b>Bebauungsplan 6 - 6B (Lichterfelde-West III)</b>			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
15.10.2003	20	BVV	Überwiesen
28.10.2003	19	Stapl	Kenntnis genommen
19.11.2003	21	BVV	Kenntnis genommen

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. **die Aufstellung** des Bebauungsplanes **6 – 6 B** gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) mit nachfolgendem Titel und Geltungsbereich:

**Bebauungsplan 6 – 6 B**  
**für das Gelände zwischen Drakestraße, Stubenrauchstraße, Augustastraße,**  
**Ringstraße, Kommandantenstraße, Friedrichstraße, Köhlerstraße und Curtiusstraße**  
**im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde**

Grundlage bildet der als **Anlage** beigefügte Übersichtsplan vom 30.07.2003.

- II. das Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung - mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.

Auf die beigefügte Begründung wird verwiesen.

**Weber**  
Bezirksbürgermeister

**Stägin**  
Bezirksstadtrat

## A Begründung

zur Einleitung des **Bebauungsplanverfahrens 6 – 6 B**

**für das Gelände zwischen Drakestraße, Stubenrauchstraße, Augustastraße, Ringstraße, Kommandantenstraße, Friedrichstraße, Köhlerstraße und Curtiusstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde.**

Der in Lichterfelde West bestehende fortwährende Veränderungsdruck führt ohne steuernde Maßnahmen zu einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen Bebauungsstrukturen.

Das geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan -BNP- in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 1958 –BauO Bln– und förmlich festgestellte Fluchtlinien), das das ursprüngliche Planungsziel der Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit durchgrüntem und unbebauten Blockinnenbereichen (Baustufe II/3, geschlossene Bauweise) bei gleichzeitiger Heraufzoning der Dichte umsetzte, bietet aufgrund der abweichenden städtebaulichen Entwicklung (offene Bauweise) keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten, den seit ca. 1960 anhaltenden Veränderungen des Gebietscharakters von Lichterfelde West Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr, die ortsbildprägende offene Bebauungsstruktur zu bewahren.

Da zu befürchten ist, dass die bis jetzt eingetretenen, die Siedlungsstruktur berührenden Entwicklungen nicht ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen von Vorhaben bleiben, können nur weitergehende qualifizierte Festsetzungen in einem Bebauungsplan die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gewährleisten.

Zu den künftig zu unterbindenden wesentlichen Verfremdungen des Gebietscharakters innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehören:

- ⇒ die Zersiedelung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie
- ⇒ die Beeinträchtigung der ortsüblichen Freiflächenstruktur durch Zunahme baulicher Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzanlagen mit den dafür notwendigen Zu- und Abfahrten) und Verdrängung von gärtnerisch angelegten Grünflächen

Dies heißt jedoch nicht, dass Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung einer relativ großzügigen Bebauungstiefe von 25,00 m sind bauliche Erweiterungen des Bestandes im Rahmen der zulässigen Grundfläche möglich.

Daher ist hier ein Bebauungsplanverfahren notwendig, das in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise festsetzen soll.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien für die vorhandene und zukünftige Bebauung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind sowie eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst acht Baublöcke im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, die von den im Titel benannten Straßen außen umgrenzt werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Blöcke

- ⇒ Block 072: Curtiusstraße / Baseler Straße / Brüderstraße / Kadettenweg,
- ⇒ Block 073: Curtiusstraße / Drakestraße / Ringstraße / Baseler Straße,
- ⇒ Block 075: Stubenrauchstraße / Augustastraße / Ringstraße / Drakestraße
- ⇒ Block 082: Köhlerstraße / Kadettenweg / Kommandantenstraße / Friedrichstraße,
- ⇒ Block 083: Kommandantenstraße / Kadettenweg / Baseler Straße / Friedrichstraße,
- ⇒ Block 084: Brüderstraße / Baseler Straße / Kadettenweg,
- ⇒ Block 085: Baseler Straße / Potsdamer Straße / Ringstraße / Kadettenweg,
- ⇒ Block 100: Friedrichstraße / Baseler Straße / Ringstraße / Kommandantenstraße.

Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne (teilweise noch Entwurf).

Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Bebauungsplanbereich überwiegt die 1-3-geschossige offene Bebauung mit Dachausbau.

Für den Geltungsbereich gilt die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB vom 19.November 1991 (GVBl.Nr.49, S.255) („Lichterfelde West“) mit der Zielsetzung des Erhalts der historisch gewachsenen Villenstruktur (Einzelhausbebauung, historisches Straßensystem, Frei- und Grünflächen, Schmuckplätze, Gärten mit altem Baumbestand).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er soll die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches notwendigen Maßnahmen bilden.

Anlässlich der Mitteilung über die bezirkliche Planungsabsicht gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert. Das Bebauungsplanverfahren soll nach Auffassung von SenStadt nach § 6 AG BauGB durchgeführt werden.

Die zeitgleich mit Schreiben vom 26. August 2002 informierte und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags beteiligte Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes dem Grundsatz aus § 30 Landesentwicklungsprogramm entspricht.

## **B Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Zur Zeit keine für den Bezirkshaushalt. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass etwaige Entschädigungsansprüche **nach** Festsetzung des Bebauungsplanes von den Eigentümern angemeldet werden können.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine

## **C. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850/2852);

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

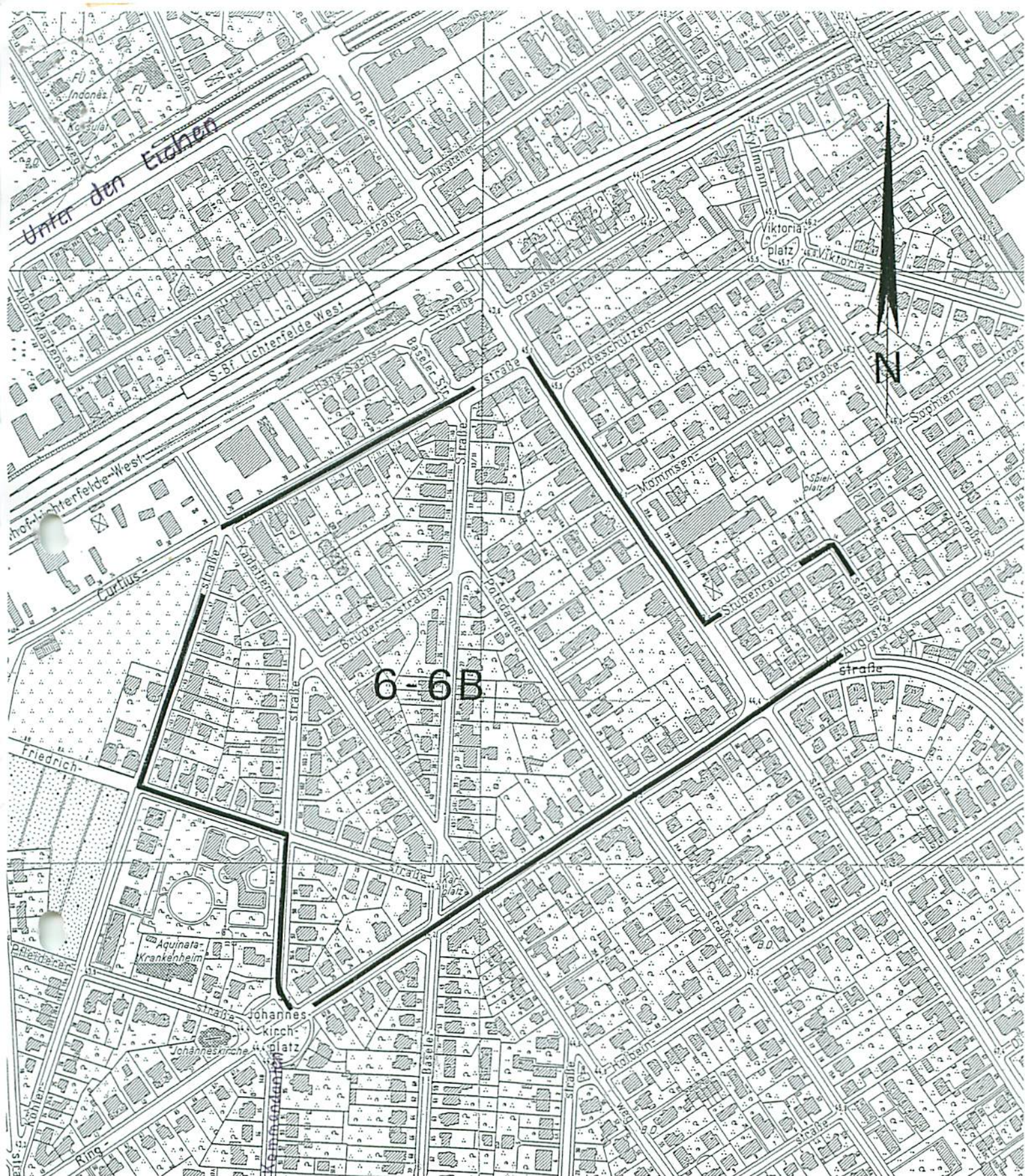
**Bezirksverwaltungsgesetz** (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521).

-----  
Die Vorlage wurde in der 19. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege am 28.10.2003 beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer

Ausschussvorsitzender



## ÜBERSICHTSPLAN

zum Bebauungsplanverfahren 6 - 6 B

für das Gelände zwischen

Drakestraße, Stubenrauchstraße, Augustastrasse, Ringstraße,  
Kommandantenstraße, Friedrichstraße, Köhlerstraße und Curtiusstraße  
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Maßstab 1:5000

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz  
Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung

i. A. Romberg 30/07.2003