



Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussempfehlung von Ausschüssen Vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1043/II Status: öffentlich Datum: 27.01.2004 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan 6 - 9 B (Lichterfelde West IV)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Erledigungsart</u>
18.02.2004	24.	BVV	überwiesen
23.03.2004	24.	Stapl	vertagt
20.04.2004	25.	Stapl	Kenntnis genommen
19.05.2004	26.	BVV	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 6 – 9 B**
[Lichterfelde – West IV]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung beschlossen,

- I. **die Aufstellung** des Bebauungsplanes **6 – 9 B** gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) mit nachfolgendem Titel und Geltungsbereich:

Bebauungsplan 6 – 9 B

für das Gelände zwischen Gardeschützenweg, Tietzenweg, Viktoriastraße, Augustaplatz, Manteuffelstraße, Moltkestraße, Holbeinstraße, Tietzenweg, Augustastraße und Kyllmannstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Grundlage bildet der als Anlage beigefügte Übersichtsplan Stand August 2003.

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

Auf die beigefügte Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 20.04.2004 in der 25. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Sunkel
Stellv. Ausschussvorsitzende

A Begründung

zur Einleitung des **Bebauungsplanverfahrens 6 – 9 B**

für das Gelände zwischen Gardeschützenweg, Tietzenweg, Viktoriastraße, Augustaplatz, Manteuffelstraße, Moltkestraße, Holbeinstraße, Tietzenweg, Augustastraße und Kyllmannstraße 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), welches das ursprüngliche Planungsziel: Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit durchgrüntem und unbebauten Blockinnenbereichen (Baustufe II/3, geschlossene Bauweise) bei gleichzeitiger Heraufzoning der Dichte umsetzte, bietet aufgrund der abweichenden tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung (offene Bauweise) keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten mehr, 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 verhindernden 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

Dadurch sollen jedoch Entwicklungsmöglichkeiten nicht 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 sichere Grundlage für behördliches Handeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sieben 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 056: Gardeschützenweg / Tietzenweg / Viktoriastraße,
- ⇒ Block 057: Manteuffelstraße / Moltkestraße / Augustastraße / Augustaplatz,
- ⇒ Block 062: Viktoriastraße / Sophienstraße / Kyllmannstraße,
- ⇒ Block 063: Viktoriastraße / Augustaplatz / Augustastraße / Tietzenweg,
- ⇒ Block 065: Augustastraße / Moltkestraße / Holbeinstraße / Memlingstraße / Augustaplatz,
- ⇒ Block 076: Sophienstraße / Tietzenweg / Augustastraße / Kyllmannstraße,
- ⇒ Block 078: Augustastraße / Augustaplatz / Memlingstraße / Holbeinstraße / Tietzenweg.

Die Abgrenzung orientiert sich teilweise an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter, noch im Entwurf befindlicher Bebauungspläne.

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

Bis auf die Grundstücke Gardeschützenweg 103 – 113, Tietzenweg 30 und Viktoriastraße 16, 17 im Block 057 liegend sowie das Grundstück Viktoriastraße 1, 1 A im Block 062 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Erhaltungsverordnung „Lichterfelde West“ (VO gemäß

§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB vom 19.November 1991, GVBl.Nr.49, S.255) erfasst. Diese Verordnung dient dem Erhalt 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 01. August 2003 informierte und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags beteiligte Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte mit, dass sich das Plangebiet im Siedlungsbereich des LEP eV. befindet. Der Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt § 30 Landesentwicklungsprogramm.

B Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

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

C Rechtsgrundlagen

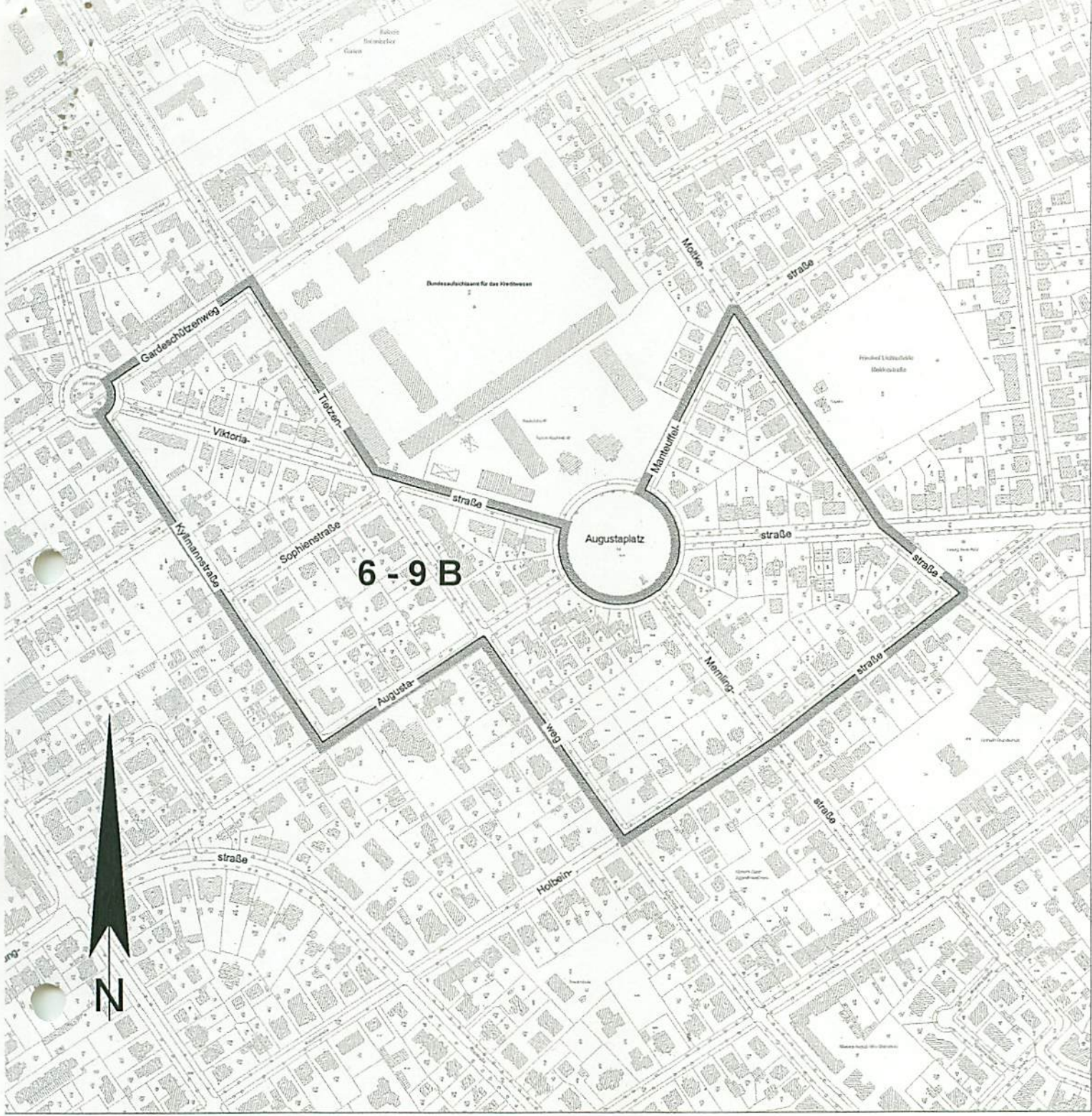
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S.2850/2852);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), in Verbindung mit dem

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S.2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554).

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).



Übersichtsplan

zum Bebauungsplanentwurf 6 – 9 B

für das Gelände zwischen Gardeschützenweg, Tietzenweg, Viktoriastraße, Augustaplatz, Manteuffelstraße, Moltkestraße, Holbeinstraße, Tietzenweg, Augustastraße und Kyllmannstraße
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Maßstab 1:5000

*Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt - Fachbereich Stadtplanung
Stand August 2003*