



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1602/II Status: öffentlich Datum: 02.05.2005 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan 6-2 B (Lichterfelde West I)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
25.05.2005	BVV	36.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan 6-2 B (Lichterfelde West I)**
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Stäglin

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26. April 2005 die Festsetzung des Bebauungsplans 6- 2B vom 9. März 2004 gemäß § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

Entwurf der Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 6-2B
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Vom

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 6-2B vom 9.März 2004 für im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt – Fachbereich Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt –Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht -, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummer 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2005

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

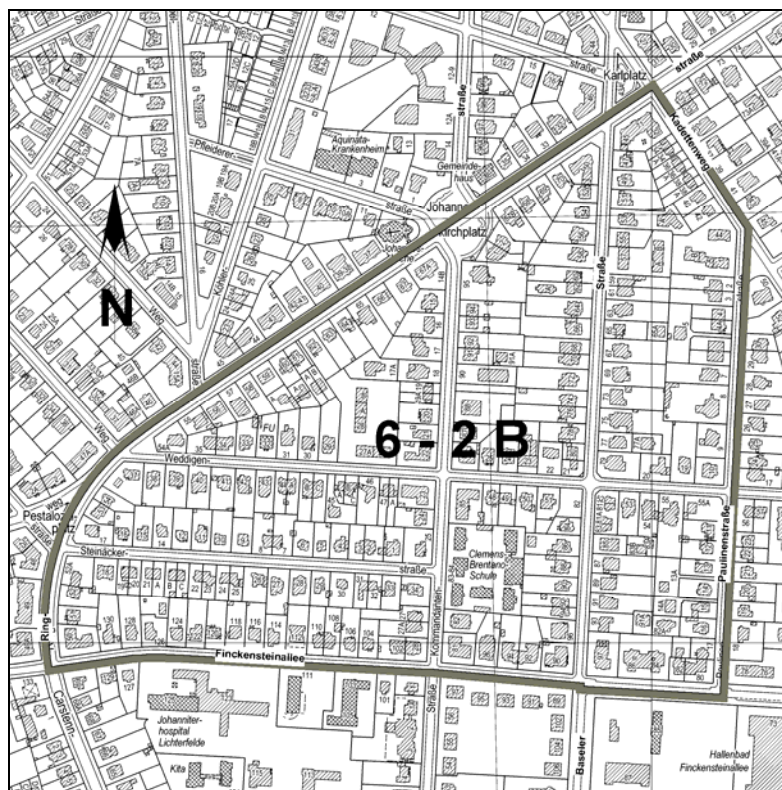
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan 6 – 2B gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen

Ringstraße, Kadettenweg, Paulinenstraße und Finckensteinallee

im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde



I. <u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1 Lagebeschreibung, Bestand Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliche Entwicklung	5
2.3 Erschließung	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
2.5 Planerische Ausgangssituation	7

	vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	7
	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	7
	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	7
	Landschaftsprogramm (LaPro).....	7
2.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
	Baunutzungsplan	8
	Erhaltungsgebiet	8
	Denkmalschutz.....	8
2.7	Altlasten/Boden	8
2.8	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	9
II.	<u>PLANINHALT</u>	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	10
2.	Intention des Plans	11
2.1	Zielvorstellungen	11
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	11
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	12
4.1	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Bauweise.....	16
4.4	Zulässiger Haustyp.....	17
4.5	Verkehrsflächen	17
4.6	Nachrichtliche Übernahme	17
4.7	Eingriff in Natur und Landschaft	17
4.8	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
4.9	Ergebnis der Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18
4.10	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
4.11	Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB	20
III.	<u>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</u>	24
1.	Belange des Allgemeinwohls und des privaten Eigentums.....	24
2.	Eingriffe in das private Eigentum	25

3.	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	26
4.	Grundsätze für soziale Maßnahmen	26
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	26
6.	Haushaltmäßige Auswirkungen	26
IV.	<u>VERFAHREN</u>	27
	Senatsinformation	27
	Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	27
	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)	27
	Bezirksamtsbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplans.....	27
	Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung.....	27
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.....	27
	Zustimmung des Bezirksamts und der Bezirksverordnetenversammlung.....	28
	Anzeige der vorgesehenen Festsetzungen an die zuständige Senatsverwaltung.....	28
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	29
	ANLAGEN	30
1.	Textliche Festsetzungen	30

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der in Lichterfelde West bestehende fortwährende Veränderungsdruck, im Besonderen die Verdichtung der Blockinnenbereiche, führt ohne steuernde Maßnahmen eines Bebauungsplans zu einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen und gebietstypischen Bebauungsstrukturen.

Das geltende Planungsrecht (Baustufe II/3, geschlossene Bauweise, 13 m Bebauungstiefe), das das ursprüngliche Planungsziel der Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit durchgrüntem und unbebauten Blockinnenbereichen bei gleichzeitiger Heraufzoning der Dichte umsetzte, bietet heute aufgrund der abweichenden städtebaulichen Entwicklung, Bauen hinter der zulässigen Bebauungstiefe, 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 am Besten die genauen Festsetzungen in einem Bebauungsplan die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gewährleisten.

Zu den jetzt nicht mehr zulässigen wesentlichen Verfremdungen des Gebietscharakters innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehören:

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

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

Aus diesen Gründen ist hier ein regelndes Bauleitplanverfahren notwendig, das in erster Linie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise festsetzen soll. Die Art der Nutzung wird ausdrücklich nicht neu geregelt und bleibt in Form des Baunutzungsplanes durch seine Festsetzungen hierzu erhalten.

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

Der Bebauungsplan ist für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände (straßenmittig) zwischen Ringstraße, Kadettenweg, Paulinenstraße und Finckensteinallee im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde. Darin befinden sich sieben Baublöcke. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Blöcke:

- ⇒ Block 118: Ringstr./ Kommandantenstr./ Weddigenweg
- ⇒ Block 119: Johanneskirchplatz / Ringstr. / Baseler Str./ Weddigenweg / Kommandantenstr.
- ⇒ Block 120: Ringstr. / Kadettenweg/ Paulinenstr./ Weddigenweg / Baseler Str.
- ⇒ Block 130: Ringstr./ Weddigenweg/ Kommandantenstr./ Steinäckerstr.
- ⇒ Block 131: Ringstr./ Steinäckerstr./ Kommandantenstr./ Finckensteinallee
- ⇒ Block 132: Kommandantenstr./ Weddigenweg/ Baseler Str./ Finckensteinallee
- ⇒ Block 133: Baseler Str./ Weddigenweg/ Paulinenstr./ Finckensteinallee

Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne (teilweise noch Entwurf). Es handelt sich hier, bis auf eine Ausnahme (Kommandantenstraße 83, Clemens Brentano Schule), um Wohnungsbaugrundstücke. Alle Grundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Im Bebauungsplanbereich überwiegt die I-III geschossige Bebauung.

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).

2.2 Städtebauliche Entwicklung

Im Jahr 1865 erwarb der Bauunternehmer Carstenn die zwischen zwei Bahnlinien gelegenen Rittergüter Lichterfelde und Giesensdorf. Zunächst ließ er Straßen anlegen und pflastern. Den Anfang machten 1868 die Drake- und die Mühlenstraße, wo auch die ersten Villen errichtet wurden. Danach folgten Bahnhofs- und Wilhelmstraße. Lichterfelde wurde mit Straßenbeleuchtung, Gasanstalt, Kanalisation und Wasserwerk ausgestattet, wobei letztere erweitert wurden, um die Kadettenanstalt zu versorgen. An den beiden Bahnhöfen „Lichterfelde-West“ und „Lichterfelde-Ost“ entwickelten sich Geschäftszentren, die die Attraktivität der Vorstadt verbesserten. Die Einwohnerzahl von Groß-Lichterfelde wuchs von 4.019 im Jahr 1880 auf 42.510 im Jahr 1910.

Während die Gärten, Bäume und öffentlichen Parks dazu beitrugen, das „Wohnen im Grünen“ zu definieren, vermittelte die Anlage von Straßen und Plätzen ein eher „städtisches“ Vorstadtgefühl. Es gab im Grundbuch verankerte Bauvorschriften, die den Käufern der Parzellen auferlegt wurden. Die Häuser sollten als Landhäuser oder Villen mit nicht mehr als 2 Stockwerken ausgeführt werden, einen bestimmten Abstand zum Nachbargrundstück haben, 10 – 24 Meter von der Straße entfernt stehen, und vor dem Haus musste ein Ziergarten angelegt werden. Diese Vorgärten bildeten eine Übergangszone zwischen dem öffentlichen Raum des Bürgersteigs und dem privaten Raum von Haus und Garten¹.

Die Häuser wurden meist freistehend oder als Doppelhaus verbunden mit höchstens 2 übereinander liegenden Geschossen ausgeführt. Das Keller- bzw. Sockelgeschoss ragt weit über den Erdboden hinaus, so dass es zum Wohnen für Bedienstete geeignet war. Ebenso ist das Dachgeschoss oft für Wohnzwecke ausgebaut gewesen.

Für die Gestaltung der Gebäude gab es keine Vorschriften. Dies erklärt die Fülle der verschiedenen, in Lichterfelde West anzutreffenden Baustile: neo-romanisch, neo-barock, griechisch, römisch, englisch. Die Grundrisse weisen selten ein geradliniges Quadrat oder Rechteck auf. Vielmehr sind die Außenwände durch Vorbauten oder nur wenig vorspringende Bauteile, die nach oben in Türme oder reich verzierte Giebel übergehen, gegliedert. Giebelschmuck und Erker und italienische Loggien waren typische Elemente der Zeit. Fenster und Türen sind dekoriert, Schmuckbänder ziehen sich vielfältig ornamentiert

¹ Vgl. Reinhold, Erika/ Bannier, Ingeborg/ Ilgner, Lukas/ Lichterfelde, Berlin 1996, S.31ff

zwischen den Stockwerken hin. Vorspringende Balkone sind von Säulen gestützt. Es gibt Jugendstil- und Empireembleme auf glatten Mauerflächen².

Durch die Bauordnungen von 1885 wurden die Bestimmungen der ersten Bebauungspläne in Lichterfelde-Ost und – West, vor allem die Gebäudehöhen und Vorgärten, für längere Zeit gesichert.³

Die Vorortplanungen von Carstenn sind „spielerisch-formal um geometrische Figuren herum geplant. Es sind selbständige Orte, mit der Großstadt durch die Eisenbahn verbunden: Orte mit eigener Verwaltung, mit Kirchen, Schulen, Läden für den täglichen Bedarf (an den Straßenecken und im „Bazar“ am Bahnhof)“⁴ sowie Parkanlagen. Entlang des Parks, wo heute der Teltowkanal verläuft, entstanden Freizeitanlagen: ein Gemeindepark, eine Schwimmanstalt, eine Promenade. Viele kleinere Plätze, darunter der Augustaplatz und der Johanneskirchplatz waren ursprünglich als Gartenplätze gedacht. Innerhalb der Gesamtkonzeption bildeten sich drei auffällige Knotenpunkte heraus: der Marienplatz, die Kadettenanstalt und der Oberhofer Platz, letzterer Zentrum einer U-förmigen Anlage, ähnlich der von Friedenau.

Als Nachfolger der ersten Bauvereine setzte die 1883 gegründete „Terraingesellschaft Groß-Lichterfelde“ die Entwicklung von Parzellen fort. Um 1895 wurde eine weitere, etwas vornehmere Wohngegend in der Nähe der Kadettenanstalt (Karlstraße, Bellevuestraße, Ringstraße) mit größeren Landhäusern, z.T. nach englischen Vorbildern, bebaut. Dabei wurde auch der Bau einer gewissen Anzahl von Miethäusern genehmigt⁵.

Der Bereich Lichterfelde West (Bestandteil der als Vorort geplanten Villen- und Landhaussiedlung „Groß-Lichterfelde“) wurde in dieser Zeit als „Gebiet landhausmäßiger Bebauung“ – im Sinne der Baupolizeiverordnung von 1892/94 – festgesetzt. Nach dem 1. Weltkrieg wurde der Bereich als Wohngebiet der Bauklasse II und der offenen Bauweise bestätigt und gemäß den Festsetzungen im Bauzonen- bzw. Bauklassenplan fortgeführt. Nach dem 2. Weltkrieg änderte der Baunutzungsplan von 1958/60 den planerischen Umgang mit dem Bereich auf entscheidende Weise. Die Einstufung in Baustufe II/3 und die Einführung der geschlossenen Bauweise führten zu einer baulichen Entwicklung, die heute nur partiell und mit erheblichem Aufwand korrigiert werden kann.

Die städtebauliche Maxime der 60er bis Ende der 80er Jahre, beeinflusst durch die politische Situation Berlins (Mauerbau) hieß: Verdichten der vorhandenen Grundstücke. Eine Alternative bot sich nicht.

Bedingt durch die Wiedervereinigung Deutschlands und Öffnung Berlins ist die bis heute betriebene Verdichtung der Baugrundstücke städtebaulich nicht mehr tragbar. Eine flächensparende Bebauung sowie der Erhalt von Grünflächen haben Priorität und sind auch die im § 1 Abs. 5 BauGB definierten insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Ziele. Eine behutsame städtebauliche Entwicklung der Grundstücke unter Freihaltung der Blockinnenbereiche ist in einigen Bereichen noch möglich.

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die örtlichen Straßenverbindungen⁶ (Verbindungsstufe III) Finkensteinallee und Ringstraße sowie die Siedlungsstraßen Kadettenweg, Paulinenstraße, Baseler Straße, Kommandantenstraße, Weddigenweg und Steinackerstraße.

² Vgl. Reinhold, Erika/ Bannier, Ingeborg/ Ilgner, Lukas/ Lichterfelde, Berlin 1996, S.65ff

³ Vgl. Rogier, Francesca: Die Figur Carstenn. In: Bezirksamt Steglitz von Berlin (Hrsg.): Die Figur Carstenn. Stadtgründer aus Leidenschaft. Ausstellungskatalog, Berlin, 1996, S.21

⁴ Posener, Julius: 1888-1918 – Die Zeit Wilhelms des Zweiten. In: Kleihues, J-P. (Hrsg.): Architektur und Städtebau in Berlin, Berlin, 1987, S.127-129

⁵ Vgl. Rogier, Francesca: Die Figur Carstenn. In: Bezirksamt Steglitz von Berlin (Hrsg.): Die Figur Carstenn. Stadtgründer aus Leidenschaft. Ausstellungskatalog, Berlin, 1996, S.5- 42

⁶ Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr von 2004

Eine Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht mit den Buslinien 211 (S + DB Wannsee – Finckensteinallee - S-Lichterfelde Ost), sowie 277 (S-U-Bahn Rathaus Steglitz – Ringstraße – U- Alt Mariendorf).

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind, bis auf das Grundstück der Clemens-Brentano-Grundschule, Kommandantenstr.83-84, im privaten Eigentum.

Bedingt durch diese Eigentumsverhältnisse sind Maßnahmen zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung nach § 14 BauGB (Veränderungssperre) bzw. § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) erforderlich gewesen.

Für das Grundstück Kommandantenstr. 92 ist eine Veränderungssperre in Folge eines Bauantrages zur Hinterlandbebauung erlassen. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre läuft zum 28. 05. 2005 aus.

2.5 Planerische Ausgangssituation

a) Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche W3 mit einer mittleren bauflächenbezogenen GFZ bis zu 0,8.

b) Stadtentwicklungsplan (StEP)

Plan StEP1: Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit Sport- und Schulflächen v. 1995

Plan StEP2: Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätten, Jugendfreizeitheime) v.1995

Die Stadtentwicklungspläne haben auf den vorliegenden Bebauungsplan keine Auswirkungen, da die Art der Nutzung weiterhin nach dem Baunutzungsplan rechtsverbindlich bestehen bleibt.

c) Bereichsentwicklungsplanung

Arbeitsbericht, Stand: 1987

Maßnahmenkonzept. Bereich der vorrangigen Erhaltung der Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

d) Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.Juli 1994

Im Plan **Landschaftsbild** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet als:

Parkbaumsiedlungsbereich mit besonderer Siedlungsgrünstruktur / Siedlungszusammenhang.

Als Maßnahmen sind aufgeführt:

Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen.

Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Im Plan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet als:

Parkbaumsiedlungsbereich.

Als Maßnahmen sind u.a. aufgeführt:

Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen, Vermeidung baulicher Verdichtung, ökologische Gartenpflege.

Erhalt typischer Strukturelemente wie Mauern und Remisen in alten Gärten.

Im Plan **Naturhaushalt/Umweltschutz** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet als:

Siedlungsgebiet/ mit Schwerpunkt Entsiegelung.

Als Maßnahmen sind u.a. aufgeführt:

Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen / Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung

Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

Im Plan **Erholung und Freiraumplanung** ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet als:

Bebaute Bereiche = Wohnquartier nach Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung.

Als Maßnahmen sind u.a. aufgeführt:

Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen.

2.6 Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan

Es gilt derzeit der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960, in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO Berlin 1958 – in der Fassung vom 21.11.1958 und den f.f. Fluchtlinien. Für die beiden Blöcke nördlich und südlich der Steinackerstraße gilt allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 2 (GRZ bis 0,2, GFZ bis 0,4, offene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe), für die übrigen Blöcke gilt allgemeines Wohngebiet der Baustufe II / 3 (GRZ 0,3, GFZ 0,6, geschlossene Bauweise, Bebauungstiefe 13 m).

Erhaltungsgebiet

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart (ErhVO „Lichterfelde West“) nach § 172 BauGB.

Die Verordnung ist im GVBl. Nr. 49 Seiten 255-257 v.19. Nov. 1991 veröffentlicht.

Eine entsprechender Hinweis wurde unterhalb der textlichen Festsetzung im Plan gegeben.

Die Eintragung des Erhaltungsgebiets als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlage erfolgte nicht, da gemäß § 9 Abs.6 Bau GB nur Festsetzungen anderer gesetzlicher Vorschriften (also solche außerhalb des Baugesetzbuchs) nachrichtlich übernommen werden sollen. (vg. Gierke in Kohlhammer Kommentar Rn 643 zu § 9)

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Denkmalbereiche (Ensembles wie Gesamtanlagen) sowie Einzeldenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln.) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274) in der zuletzt geänderten Fassung. Die Bereiche sind entsprechend der Planzeichenverordnung als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

2.7 Altlasten/Boden

Das Gelände hat eine flache Reliefausbildung. Es befindet sich auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten hier aus Geschiebemergel der letzten Weichseleiszeit bestehen.

Dem Umweltamt sind 3 Grundstücke, bei denen ein Verdacht auf Altlasten besteht, bekannt.

- 1) Kommandantenstr. 81 ehemalige chemische Reinigung,
- 2) Ringstraße 52A ehemalige Tankstelle,
- 3) Ringstraße 59A ehemalige Kfz-Werkstatt und Schlosserei. Baujahr 1951

Vor Baumaßnahmen ist auf diesen Grundstücken in Absprache mit dem Umweltamt eine Bodenuntersuchung durch den Grundstückseigentümer erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde der Bauaufsicht für die jeweilige Grundstücksakte gegeben. Hiermit ist sichergestellt, dass vor einer Baumaßnahme die notwendige Bodenuntersuchung veranlasst wird.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans wurde bisher keine historische Recherche betreff Altlasten vorgenommen. Aufgrund der Gebietshistorie (Villenbebauung auf Rittergütern) liegen keine Anhaltspunkte für die Suche nach Verdachtsflächen vor.

Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich liegen die Ergebnisse von historischen Recherchen vor. Daraus ergeben sich hier gegenwärtig keine Hinweise für die Einstufung als Verdachtsfläche.

Eine Kennzeichnung der drei Grundstücke im Bebauungsplan, bei denen ein Verdacht auf Altlasten besteht, ist nicht erforderlich. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind nur solche Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bislang gibt es keine Hinweise darauf, dass es sich um kennzeichnungspflichtige Flächen handelt. Da in diesem generellen Bebauungsplan nicht die Art der Nutzung geregelt wird, ist eine Festsetzung im übrigen entbehrlich.

2.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht zur Durchführung einer UVP ist im UVPG geregelt; das Verfahren ergibt sich für die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aus dem BauGB. Der Anwendungsbereich der UVP für Bebauungspläne wird durch § 2 Abs. 3 UVPG näher bestimmt.

Bei dem Bebauungsplan für einen Teilbereich von Lichterfelde West handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden, gewachsenen Wohngebiets mit dem Ziel, Freiflächenqualitäten zu sichern und die weitere Verdichtung der Blockinnenbereiche einzuschränken.

Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG, insbesondere nicht die in Nr.18 genannten bauplanungsrechtlichen Vorhaben. Somit findet das UVPG keine Anwendung und es besteht deshalb keine Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung bzw. zur Durchführung einer UVP.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Für Teilbereiche des sogenannten „Carstenn - Viertels“ in Lichterfelde West werden Bebauungspläne zur Änderung und Ergänzung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen aufgestellt.

Anlass war zum einen die Notwendigkeit, mit dem vorhandenen Ortsbild nicht zu vereinbarende Verdichtungs- und Teilungsabsichten in weitgehend intakten und charakteristischen Siedlungsbereichen zu verhindern. An zweiter Stelle stand die Erkenntnis, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen nicht ausreichen, eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zum anderen soll jedoch durch eine großzügige Bemessung der Bebauungstiefe eine neuzeitlichen Wohnbedürfnissen entsprechende Entwicklungsperspektive für die Bestandsgebäude eröffnet werden. Bauliche Ergänzungen sind im Rahmen der geplanten GRZ weiterhin möglich.

Bereits 1982 hatte das Bezirksamt Steglitz einen großflächigen generellen Bebauungsplan für Lichterfelde West mit dem Ziel einer geordneten baulichen Entwicklung eingeleitet (XII-B1). Dieses Bebauungsplanverfahren sollte einerseits mit der Wiedereinführung der offenen Bauweise, andererseits der Ablösung der städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) durch Umstellung auf die Vorschriften der geltenden BauNVO die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sichern.

Die Inhalte des Bebauungsplans waren vielen Anwohnern des Gebietes nicht ausreichend. Sie sprachen sich gegen den Bebauungsplan aus, gründeten eine Bürgerinitiative („Schwarze Rose“) und mahnten zu den geplanten Festsetzungen zusätzlich eine hintere Baugrenze an, um eine weitere Hinterlandbebauung auszuschließen, so, wie in den früheren Bezirken Wilmersdorf und Zehlendorf bei entsprechenden Bebauungsplänen. Unzählige Schreiben, Gespräche und Änderungsvarianten ließen das Bebauungsplanverfahren oft stagnieren. Zwischenzeitlich entwickelte sich die Bautätigkeit immer weiter und die versiegelten Flächen im Blockinnenbereich nahmen dramatisch zu. Weder die Verordnung über den geschützten Baubereich, noch die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart (ErhVO „Lichterfelde West“) nach § 172 BauGB konnten ausreichenden Schutz vor einer weiteren Beeinträchtigung der ursprünglichen und gebietstypischen Bebauungsstruktur geben.

Zudem bestätigten die Berliner Verwaltungsgerichte in mehreren Urteilen die Funktionslosigkeit der geschlossenen Bauweise für Baubereiche in Lichterfelde⁷. Somit sind die Festsetzungen, die die überbaubaren Grundstücksflächen betreffen, in diesen Bereichen wirkungslos geworden. Der Baunutzungsplan hat hier seine Qualifikation im Sinne des § 30 BBauG verloren. Vorhaben sind daher zusätzlich nach § 34 Abs. 1 BBauG zu beurteilen. (Bundesbaugesetz (BBauG) = altes Recht,; Baugesetzbuch (BauGB) = heutiges Recht)

Eine Bebauung, insbesondere die Hinterlandbebauung, musste somit in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen und das Nutzungsmaß nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) beurteilt werden. Dieses Beurteilungskriterium reichte nicht in jedem Fall aus, freies Hinterland auf den Grundstücken zu erhalten. Die gewünschte städtebauliche Erhaltung des Gebietes konnte nicht endgültig erreicht werden.

1999 wurde das Bebauungsplanverfahren wegen der nunmehr ausschnittsweise möglichen Beurteilung nach § 34 BauGB, der fortgeschrittenen Bautätigkeit im Bebauungsplangebiet (ca. 210 ha, 65 Baublöcke) und der langen Laufzeit (seit 1982) eingestellt.

Im Jahr 2001 wurde erneut die Frage nach einer dezidiert regelnden Bauleitplanung aufgeworfen. Die im ehemaligen Bezirk Zehlendorf bereits im Jahr 1985 begonnene Planung, Erhaltung von städtebaulich wertvollen Quartieren durch Sicherung mit planungsrechtlichen Instrumenten, sollte nunmehr auch für Bereiche in Lichterfelde West als Vorbild dienen.

Vor diesem Hintergrund hatte der Fachbereich Stadtplanung im März 2001 eine siedlungstypologische Strukturuntersuchung aller 90 Blöcke in Lichterfelde West vorgenommen und diese in mehrere Kategorien eingeordnet. Im Ergebnis mussten 40 Blöcke als städtebaulich „ungeordnet“ eingestuft werden, d.h., hier hat die Entwicklung der letzten Jahre bereits einen Stand erreicht, bei dem eine planungsrechtliche Lenkung durch Bebauungsplan nicht mehr sinnvoll ist.

Die restlichen 50 Blöcke sind entweder als „intakt“ (keine Hinterlandbebauung) oder zumindest „teilweise intakt“ (überwiegend und zusammenhängend im Blockinnenbereich frei von Bebauung) eingestuft worden. Diese Blöcke wurden anschließend insbesondere untersucht auf:

⇒ die Definition des Nutzungsmaßes

⁷ Vgl. von Feldmann Dr. Peter, Berliner Planungsrecht, Berlin 1998, S.33 und 93 f.f.

- ⇒ die Festlegung überbaubarer Flächen
- ⇒ die Sicherung bereits geteilter, im Rechtssinne eigenständiger, Grundstücke sowie
- ⇒ die Abgrenzung einzelner Bebauungsplan-Bereiche

2. Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die städtebauliche Entwicklung die vorhandenen Strukturen aufnimmt und damit insbesondere das Zusammenwirken von Blockstruktur und erhaltenswertem Stadt- und Landschaftsbild berücksichtigt wird.

2.1 Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan wurde vom Bezirksamt als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Wesentliche planerische Ziele sind

- ⇒ die Sicherung des erhaltenswerten Gebietscharakters von „Lichterfelde West“ als Bestandteil der von Johann Anton Wilhelm von Carstenn als Vorort geplanten Villen- und Landhaussiedlung „Groß-Lichterfelde“ - und hier insbesondere der ortstypischen offenen Bauungsstruktur – sowie
- ⇒ der Ausschluss weiterer Bauungen im Blockinnenbereich („Hinterlandbauungen“, Bauung in 2. oder 3. Reihe).
- ⇒ die Ermöglichung von Anbauten und sonstigen baulichen Ergänzungen innerhalb einer Bauungstiefe von in der Regel 25 m.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt fest:

- ⇒ die überbaubaren Grundstücksflächen
- ⇒ zulässige Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser)
- ⇒ das Maß der baulichen Nutzung
- ⇒ die Grundflächenzahlen, abgestuft nach erhaltenswertem Bestand und städtebaulichen Zielsetzungen von GRZ = 0,20; 0,25; 0,30; 0,35
- ⇒ die Zahl der zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung des Bestandes (Z = II, III)
- ⇒ die offene Bauweise

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei entsprechen die vorderen – straßenseitigen – Baugrenzen den förmlich festgestellten (f.f.) Baufluchtlinien. Die Vorgartentiefe beträgt bis auf eine Ausnahme (Kommandantenstr. 90 = 25,0 m) 7,50 m.

Die zulässige Bauungstiefe von in der Regel 25 m basiert auf der vom Fachbereich Stadtplanung ermittelten Siedlungsstruktur. Hierbei wurde festgestellt, ob ein Block bereits im Innenbereich verdichtet ist oder noch die historische - offene - Blockrandbauung aufweist. Prägende und damit erhaltenswerte Blockinnenbereiche werden ebenfalls berücksichtigt. Lediglich die beiden Blöcke nördlich und südlich der Steinackerstraße, die

sich in einer niedrigeren Baustufe befinden, behalten ihr jetziges Maß von 20 m Bebauungstiefe.

Handelt es sich um einen intakten Baubereich i.S.v. Punkt II.1. der Begründung, so ist gemessen ab der straßenseitigen Baugrenze eine überbaubare Fläche von 25 m Tiefe (Bebauungstiefe) mit hinteren Baugrenzen angegeben. Zeigt der Innenbereich nur geringe Ansätze von Zersiedlung sowie zugleich prägenden Baumbestand und/oder größere zusammenhängende freie Bereiche, so ist ebenfalls nur die historisch belegte, straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich zugelassen.

Bei ansonsten intakten Blockinnenbereichen, in denen aber bereits einzelne eigenständige Baugrundstücke liegen, sind die dort befindlichen Gebäude eng mit Baugrenzen umfahren, um die Grundstücke entsprechend ihrer ausgeübten Nutzung bebaubar zu halten. In diesem Bebauungsplan trifft das auf die Grundstücke Weddigenweg 45, Finkensteinallee (hinter 126) ohne Nummer, Kommandantenstr. 91A, Baseler Str. 65A und 77A sowie Paulinenstr. 5 zu.

Gebäude, die aufgrund der oben ausgeführten städtebaulichen Gründe auf künftig nicht überbaubarer Grundstücksfläche stehen, haben Bestandsschutz:

- ⇒ Baseler Str. 53A
- ⇒ Baseler Str. 57A, 57B
- ⇒ Baseler Str. 62A
- ⇒ Paulinenstr. 1A (halb)
- ⇒ Paulinenstr. 1B

Es handelt sich bis auf die Baseler Str. 62A um zeilenartige Geschosswohnungsbauten aus den 60er/70er Jahren, die durch ihre Länge, Geschossigkeit und Massivität Fremdkörper in der Bau- und Parzellenstruktur der jeweiligen Blöcke darstellen. Das Gebäude Baseler Str.62A wurde 1996 als 2 geschossiges Mehrfamilienhaus mit Dach erbaut. Es stellt in diesem Block genauso wie die übrigen hier aufgezählten Gebäude in seiner Massivität einen Fremdkörper und eine Störung der stadträumlichen Situation dar, eine über den Bestandsschutz hinausgehende langfristige Sicherung widerspräche somit dem Planungsziel. Durch die Grundstückseinheit mit dem vorderen an der Straße gelegenen Grundstücksteil entsteht kein unbebaubares Grundstück, sodass der Eigentümer immer ein bebaubares Grundstück im Rahmen der umliegenden Bebauung behält.

Im Gegensatz dazu wurde im selben Block das Grundstück Kommandantenstr. 91A im Hinterland gesichert. Hierbei handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus, das sich noch unterordnet und den Block weniger in seinem städtebaulichen Gefüge stört. Es wird insbesondere wegen der eigenständigen Grundstückssituation eine Sicherung der Bebaubarkeit vorgenommen, da ansonsten langfristig ein unbebaubares Grundstück entstehen würde. In der Abwägung mit den Eigentümerinteressen wurde diesen der Vorrang eingeräumt, weil ein kleineres Gebäude an dieser Stelle das städtebauliche Gesamtbild nicht entscheidend negativ beeinflusst.

Die detailliert vorgenommenen Prüfungen der jeweiligen städtebaulichen Situation dienen dazu, unter Abwägung städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Fragen die Freihaltung der Blockinnenbereiche als den besonderen Qualitätsmaßstab für dieses Villen- und Landhausgebiet mit herausragender Architektur und den dazugehörigen landschaftlichen Gärten bestmöglich zu sichern. Die Wirkungszusammenhänge, die sich daraus ergeben, sind von außerordentlicher städtebaulicher Bedeutung.

In den Baublöcken

- ⇒ Ringstraße / Kommandantenstraße / Weddigenweg
- ⇒ Weddigenweg / Paulinenstraße / Finkensteinallee / Baseler Straße

sind bereits mehrere selbständige Grundstücke im Blockinnenbereich gebildet und bebaut worden. Eine Rückführung auf die städtebaulich gewünschte offene Baustruktur ist auf Grund der tatsächlich vorhandenen Bebauung und geschaffenen Eigentumsverhältnisse jetzt

nicht mehr möglich und durchführbar. Das hat für diese Baublöcke zur Folge, dass dort eine weitere Verdichtung des Blockinnenbereiches stattfinden kann. Hintere Baugrenzen, wie sie noch zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgesehen waren, sind für diese 2 Baublöcke nicht mehr geplant. Regelndes städtebauliches Instrument ist hier unter anderem die Festsetzung der Geschossigkeit, die im Innenblock (25,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze) lediglich ein Vollgeschoss betragen darf.

Ein Zurückspringen der vorderen Baugrenze gegenüber der Regelvorgartentiefe ist vorgesehen, wenn ein zurückgesetztes Gebäudeensemble bzw. Einzelgebäude oder ein hier befindlicher erhaltenswerter Baumbestand das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes trifft dies auf das Grundstück Kommandantenstraße 90 zu. Der Vorgarten wird hier durch ein groß gewachsenes Laubgehölz dominiert, das eine Aufweitung der Bauflucht rechtfertigt. Der Vorgarten diente ursprünglich einer Pension als repräsentativer Eingang und war städtebaulich gewünscht. Auch vor dem Hintergrund, dass auf diesem Grundstück längerfristig keine andere städtebauliche Lösung zu erzielen ist und eine Entwicklung zu zwei Gebäuden hintereinander dem Planungsziel widerspricht, wird das Baufeld in der Tiefe, aber für einen Baukörper, abweichend von der Regel bestimmt.

Im Bereich der denkmalgeschützten Clemens-Brentano-Grundschule, Kommandantenstraße 83-84 wird nur die vordere Baugrenze festgesetzt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind entlang der Grundstücksgrenzen tief in den Block gebaut worden. Die Freifläche bildet sich zwischen den Schulgebäuden. Eine hintere Baugrenze würde hier den Zielen, Erhaltung der historischen Baustruktur sowie dem Denkmalschutz entgegenstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO Berlin 1958 – in der Fassung vom 21.11.1958 und den f.f. Fluchtlinien aufgrund des § 30 Baugesetzbuch als Bebauungsplan gilt, wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert, indem die aus den hier geltenden Baustufen II / 2 (Blöcke nördlich und südlich der Steinackerstraße) bzw. II / 3 resultierenden Geschossflächenzahlen 0,4 bzw. 0,6 nicht mehr festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Nutzungsmaß durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird.

Aufgrund des derzeitigen Gebäudebestandes im Geltungsbereich ist die Geschossflächenzahl als Instrument, eine ortstypische villenartige Bebauung zu erreichen und in ihrem Bestand zu sichern, wenig geeignet. Um eine aufgelockerte, flächenschonende Bebauung in angemessener Höhe und Dachausformung zu schaffen, ist die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse geeigneter. Fiktiv lässt sich die GFZ durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl errechnen.

Durch den Verzicht auf die Geschossflächenzahl wird gleichzeitig die Schaffung von Wohnräumen in den auch gestalterisch für das Ortsbild erwünschten Dachbereichen ermöglicht. Auf einer gering versiegelten Grundstücksfläche soll unter Wahrung der Geschossigkeit von in der Regel $Z = II$ ein Maximum an Wohnfläche zulässig sein.

Der Gebietscharakter von Lichterfelde West resultiert weitgehend aus dem Zusammenwirken der städtebaulichen Kriterien

- ⇒ Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- ⇒ überbaute Fläche
- ⇒ maßgebliche Kubatur (Länge/ Breite/ Höhe)
- ⇒ Baukörpergliederung
- ⇒ Vorgarten- /Freiflächenanteil
- ⇒ Dachform

Ausschlaggebend für die Festsetzung des GRZ-Wertes ist die Zielsetzung der Bestandssicherung sowie die Zulassung von Erweiterungsmöglichkeiten einerseits, andererseits die Sicherung der erhaltenswerten vorhandenen charakteristischen städtebaulichen Struktur der Bebauung innerhalb der Blöcke. Zu diesem Zweck wurde vom Fachbereich Stadtplanung die vorhandene GRZ für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und ausgewertet.

Im Ergebnis ist eine Spannweite der GRZ-Werte von 0,2 bis 0,35 festzustellen. Diese Spannweite ist städtebaulich begründet. Die höheren GRZ-Werte spiegeln baulich verdichtete Platzfassungen (Karlsplatz, Johanneskirchplatz) sowie einzelne Eckbetonungen in den Blöcken wieder. Es sind hier Konzentrationspunkte im Siedlungsgefüge entstanden, die das Landhaus- und Villengebiet städtebaulich akzentuieren. Hierzu gehört auch die Dreigeschossigkeit der Gebäude im Gegensatz zur sonst in den Straßenzügen üblichen Zweigeschossigkeit. Einige dieser herausragenden Ensembles stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind dort höhere GRZ-Werte zu verzeichnen, wo Blöcke spitzwinklig aufeinander zulaufen und die Grundstücke entsprechend kleiner werden. Die Baumasse hingegen ist zumeist gleich gestaltet und in ihrer Maßstäblichkeit stadtraumprägend. Eine zukünftig niedrigere Ausnutzung würde dort einen Bruch im Straßenbild bedeuten, der dem Wesen der Villenkolonie an dieser Stelle widerspräche. Dies trifft z.B. auf den Weddigenweg (Block 118, S.15) zu, der deshalb bei den Nummern Weddigenweg 32/33 eine Nahtstelle zwischen der GRZ 0,2 und der GRZ 0,3 ausbildet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Maß der baulichen Nutzung die GRZ-Zahlen 0,20; 0,25; 0,30 und 0,35 bei Geschosshöhen von II und III festgesetzt. Im Blockinnenbereich sind einzelne bereits geteilte Grundstücke zu sichern. Hier werden Geschosshöhe und Baukörper festgesetzt.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zusammen mit den Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und den durch die bestehende Erhaltungssatzung gegebenen Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind geeignet, dem Verlust an ortsbildtypischem Gebietscharakter Einhalt zu gebieten.

Zu den Baublöcken im Einzelnen:

Alle Baublöcke wurden auf ihre heutige Rechtssituation und die zukünftig geplanten Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der Nutzung untersucht. Diese Untersuchung umfasst eine grundstücksbezogene Erhebung der vorhandenen Dichten. Das bis zum Bebauungsplan geltende Recht gab neben einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 die geschlossene Bauweise vor, die sich nicht durchgesetzt hat. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass dieses Maß der Nutzung bei einer geschlossenen Bauweise (Bautiefe 13 m) auf den sehr großen, tief in den Innenblock reichenden Grundstücken niemals erreicht worden wäre, so dass hier alle Festsetzungen des Baunutzungsplans, nicht nur die geschlossene Bauweise, der heutigen tatsächlichen städtebaulichen Situation angepasst werden müssen. Insofern relativieren sich auch etwaige Ansprüche auf Ausnutzung von Festsetzungen des Baunutzungsplans, die sich ebenfalls nicht durchgesetzt haben. Die Bewertung der heute vorhandenen städtebaulichen Strukturen, verbunden mit dem Ziel des Erhalts des Gebietscharakters, bilden den Maßstab für die neuen Festsetzungen.

Block 118 Ringstr. / Kommandantenstr. / Weddigenweg

Der Block ist heute durch eine straßenbegleitende Bebauung aber auch durch Teilungen mit Hinterlandbebauung geprägt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB würde eine Bebauung im Hinterland nicht mehr eindeutig ausschließen können. Eine Erhebung der überbauten Fläche zeigt, dass die heute zulässige GRZ von 0,3 nur bei ca. 3 von 39 Grundstücken erreicht ist, bei ca. 7 Grundstücken liegt die GRZ zwischen 0,2 und 0,3, das Gros der Grundstücke hat eine GRZ unter 0,2. Entsprechend diesem ermittelten Bestand wird die GRZ mit 0,2 und 0,3 festgesetzt. Die Hinterlandbebauung wird nicht ausgeschlossen sondern auf GRZ 0,2 und ein Vollgeschoss begrenzt. Die etablierte und dem Ortsbild entsprechende Situation wird

durch die jeweilige Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse im vorderen und rückwärtigen Bereich bestätigt.

Block 119 Johanneskirchplatz / Ringstr. / Baseler Str. / Weddigenweg, / Kommandantenstr.

Der Block ist heute durch eine großvolumige straßenbegleitende Bebauung geprägt. Es gibt ein geteiltes Grundstück mit einer eingeschossigen Bebauung im Hinterland sowie eine zweigeschossige Bebauung plus Dach in zweiter Reihe auf einem ungeteilten Grundstück das 1996 errichtet wurde. Es gibt keine weiteren geteilten Grundstücke. Diese Situation gibt Anlass, den Block auch im Sinne des § 34 BauGB als grundsätzlich frei von prägender Hinterlandbebauung zu betrachten. Eine Erhebung der bebauten Fläche zeigt, dass die heutige zulässige GRZ von 0,3 auf ca. 3 von 41 Grundstücken erreicht ist, bei ca. 9 Grundstücken liegt sie zwischen 0,2 und 0,3, das Gros der Grundstücke hat eine GRZ unter 0,2. Entsprechend diesem ermittelten Bestand wird die GRZ mit 0,2, 0,25 und 0,35 festgesetzt. Auf einigen atypisch geschnittenen oder atypisch bebauten Grundstücken liegt die erreichte GRZ über der geplanten, hier greift wie in allen diesen Fällen der Bestandschutz, eine nachhaltig in die Zukunft ausgerichtete Entwicklung wäre aber eine niedrigere GRZ, die dem Gesamtcharakter des Blockes entspricht. Für den Gesamtblock wird eine hintere Baugrenze in 25 m Tiefe festgesetzt. Dies spiegelt die Prägung des Blockes wieder. Bei nur 2 Hinterlandbebauungen ist kein Anspruch auf weitere Hinterlandbebauung herzuleiten. Die entsprechende Festsetzung der Bebauungstiefe dient der Klarheit und Nachvollziehbarkeit der planerischen Aussage.

Block 120 Ringstr. / Kadettenweg / Paulinenstr. / Weddigenweg / Baseler Str.

Der Block ist überwiegend durch großvolumige straßenbegleitende Bauten geprägt. Es gibt drei abgeteilte Grundstücke im Hinterland, die eingeschossig bebaut sind. Darüber hinaus stehen zwei Gebäude im Hinterland ohne Teilung und ein Gebäude erstreckt sich von der Straße bis in die Tiefe des Blockes. Diesen drei Teilungen und drei strukturfremden Gebäuden stehen 36 ungeteilte und nur straßenseitig bebaute Grundstücke gegenüber. Der sehr große Block ist noch nicht durch Hinterlandbebauung geprägt, zeigt aber, dass es hier klarer planerischer Festlegungen bedarf, um die weitere Entwicklung angemessen steuern zu können. Die erreichte GRZ liegt bei ca. $\frac{1}{4}$ der Grundstücke zwischen 0,2 und 0,3, bei ca. $\frac{3}{4}$ der Grundstücke unter 0,2, oft weit unter 0,2. Der Block ist durch dieses $\frac{3}{4}$ geprägt, lediglich einige atypische Entwicklungen und die drei Teilungen führen zu größeren überbauten Flächen. Die aus dem Rahmen fallenden Grundstücke genießen mit ihren Bebauungen Bestandschutz, aber auch hier ist es nachhaltiges in die Zukunft gerichtetes Ziel, die Versiegelung der Grundstücke auf das prägende Maß von GRZ 0,2 festzulegen. Lösungen für diese Grundstücke sind dann später im konkreten Veränderungsfall zu erarbeiten. Für den Gesamtblock wird eine hintere Baugrenze in 25 m Tiefe festgesetzt. Eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich liefe der noch prägenden Struktur zuwider.

Block 130 Ringstr. / Weddigenweg / Kommandantenstr. / Steinäckerstr.

Dieser Block ist mit den Festsetzungen des Baunutzungsplans GRZ 0,2, GFZ 0,4 und offene Bauweise versehen. Es gibt lediglich ein abgeteiltes Grundstück im rückwärtigen Bereich mit einer eingeschossigen Bebauung die durch Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert wird. Der Block ist eindeutig durch freies Hinterland geprägt, der Bebauungsplan bestätigt die Festsetzung des Baunutzungsplans durch eine hintere Baugrenze mit 20 m Bebauungstiefe. Dies dient der planerischen Klarheit für die zukünftige Entwicklung.

Block 131 Ringstr. / Steinäckerstr. / Kommandantenstr. / Finckensteinallee

Für diesen Block gilt das gleiche wie für den Block 130. Es gibt lediglich ein geteiltes Grundstück mit eingeschossiger Bebauung im Blockinnenbereich. Dieser Bestand wird durch Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

Block 132 Kommandantenstr. / Weddigenweg / Baseler Str. / Finckensteinallee

Der Block ist durch straßenbegleitende Bebauung geprägt, eine Ausnahme bildet die unter Denkmalschutz stehende Brentano-Grundschule, die den Blockinnenbereich mit ihrer karreeartigen Anlage baulich nutzt. Die Erhebung der überbauten Flächen zeigt, dass die Schule, drei Eckgrundstücke sowie 1 weiteres Grundstück, die GRZ von 0,3 im Hauptgebäude erreichen. Sie werden mit GRZ 0,3 festgesetzt. Die großvolumigen Gebäude

an der Finckensteinallee erreichen eine GRZ von 0,25 – 0,29 in den Hauptgebäuden, die hier an der örtlichen Verbindungsstraße ebenfalls mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt werden. Alle anderen ca. 10 Grundstücke liegen mit der GRZ in den Hauptgebäuden unter 0,2 oder etwas darüber. Die Grundstücke am Weddigenweg 48/51 werden einheitlich mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt. Entsprechend diesem Bestand wird die GRZ in diesem Block auf 0,2, 0,25 und 0,3 festgesetzt. Es gibt außer der Schule nur kleinere Nebengebäude im Hinterland. Dieser Struktur folgend wird die Bebauungstiefe mit 25 m festgesetzt. Die Schule ist als Sonderfall davon ausgenommen.

Block 133 Baseler Str. / Weddigenweg / Paulinenstr. / Finckensteinallee

Der Block ist durch eine straßenbegleitende Bebauung aber auch durch Teilungen mit Hinterlandbebauung geprägt. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB würde eine Bebauung im Hinterland nicht mehr eindeutig ausschließen können. Die GRZ-Werte auf den geteilten Grundstücken liegen teilweise sehr hoch, die übrigen Grundstücke weisen GRZ-Werte um 0,2 auf. Für eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung wird die GRZ überwiegend bei 0,2, teilweise bei 0,3, festgesetzt; im Blockinnenbereich ist die Bebaubarkeit auf GRZ 0,2 und ein Vollgeschoss begrenzt. Die Geschossigkeit an der Finckensteinallee wird dem Bestand entsprechend mit 3 Vollgeschossen festgesetzt.

4.3 Bauweise

Ein weiteres Instrument zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung ist die Regelung der Bauweise. Nach dem Baunutzungsplan gilt für die beiden Blöcke nördlich und südlich der Steinackerstraße die Baustufe II / 2 (offene Bauweise). Alle anderen Grundstücke haben die Baustufe II / 3 (geschlossene Bauweise). Für den gesamten Geltungsbereich soll nunmehr die offene Bauweise festgesetzt werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist in offener Bauweise bebaut. Die geschlossene Bauweise entspricht nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

Nach der geltenden Rechtsprechung ist in solchen Bereichen die Festsetzung der geschlossenen Bauweise als funktionslos weggefallen anzusehen, wenn ein größerer, abgrenzbarer Baublock vollständig offen bebaut ist und daher die geschlossene Bauweise sich an keiner Stelle dieses Gebiets mehr durchsetzen kann.⁸

Der Bebauungsplan schafft nunmehr Rechtssicherheit für alle Grundstücke im Geltungsbereich durch Festsetzung der offenen Bauweise.

4.4 Zulässiger Haustyp

Im Bebauungsplangebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. (Textliche Festsetzung Nr.1) Diese Haustypen sind ortsbildprägend für Lichterfelde West und sollen zukünftig auch planungsrechtlich gesichert werden. Hausgruppen oder Reihenhäuser würden den Charakter des Gebietes widersprechen und dem Planungsziel dieses Bebauungsplans entgegenstehen.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan selbst ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch. In Verbindung mit den Festsetzungen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 (der gemäß § 173 Abs. 3

⁸ vergl. Berliner Planungsrecht, Dr. Peter von Feldmann, Andreas Knuth, 1998, S.93

Bundesbaugesetz als Bebauungsplan übergeleitet wurde) zur Art der baulichen Nutzung gilt er gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch als qualifizierter Bebauungsplan.

4.5 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Die förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Durch die Bestätigung der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien als im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinien erfolgt kein Eingriff in bestehende Rechtsverhältnisse. Straßenbegrenzungslinien und straßenseitige Grundstücksgrenzen sind identisch und entsprechen der Örtlichkeit.

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sind ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die Straßenverkehrsflächen selbst sind nicht Gegenstand der Festsetzung (s. textl. Festsetzung Nr. 3)

4.6 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurden die Bereiche, die dem Denkmalschutz unterliegen, gemäß der Planzeichenverordnung eingetragen.

4.7 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Erhalt der Freiflächen nachhaltig gesichert. Im Besonderen werden die Blockinnenbereiche vor weiterer Verdichtung geschützt.

Die Planung unterstützt hier maßgeblich die im Landschaftsprogramm geforderten Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes, des Biotop- und Artenschutzes, des Naturhaushalt und Umweltschutzes sowie der Erholung und Freiraumplanung (siehe hierzu auch 2.5 d, auf Seite 9 dieser Begründung).

Ökologisch wertvolle Bereiche für die Erhaltung und Entwicklung von Tier- und Pflanzenwelt werden durch Einschränkung der Versiegelungsmöglichkeit geschützt. Auch das Kleinklima im Geltungsbereich wird positiv durch die Planung beeinflusst. Eine Ausgleichsmaßnahme ist nicht erforderlich, denn es liegt kein Eingriff gem. § 1a BauGB vor.

4.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8) dar.

In den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen wird unter Punkt 3 erläutert: Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als drei Hektar (ha) unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern.

Sinn und Zweck dieses Bebauungsplans ist gerade die Erhaltung des ortstypischen Gebietscharakters und die Möglichkeit einer behutsamen Entwicklung im Rahmen einer fiktiven GFZ von ca. 0,4 bis ca. 0,6. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.9 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 26.11. 2001 bis 21.12. 2001 hatte die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattgefunden. Einige Bürger wie auch die Bürgerinitiative („Schwarze Rose“) nahmen den Plan vom 21. November 2001 nach Erläuterung zur Kenntnis. Die schriftlichen wie auch persönliche Ausführungen von Bürgern zur geplanten Bebauungstiefe von 25 m in allen Blöcken, gaben Veranlassung zur Änderung der Bebauungstiefe der Baublöcke beiderseits der Steinackerstraße, die entsprechend dem geltendem Recht wieder auf 20 m zurückgenommen wird.

Zwei Familien aus dem Baublock Ringstraße / Kadettenweg / Paulinenstraße / Weddigenweg / Baseler Str. (Block 120) lehnen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich ab. In gleichlautenden Schreiben monieren sie einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte die sich enteignungsgleich auswirken würden. Sie bestehen auf Zulässigkeit der Blockinnenbebauung.

Abwägung:

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde von einer der beiden Familien noch einmal der gleiche Sachverhalt vorgetragen, sodass die dezidierte Abwägung zu diesem Themenbereich unter Pkt. 4.11 (öffentliche Auslegung) dieser Begründung abgehandelt wird.

Den Forderungen der Einwender wurde nicht gefolgt. Die Aufgabe der hinteren Baugrenze für diesen Baublock steht dem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans, Freihaltung des Blockinnenbereichs, entgegen.

Die nochmalige Überprüfung aller Baublöcke hatte jedoch zum Ergebnis, dass für die Blöcke 118, Ringstraße / Kommandantenstraße / Weddigenweg und den Block 133, Weddigenweg / Paulinenstraße / Finkensteinallee / Baseler Straße die vorgesehenen hinteren Baugrenzen städtebaulich nicht mehr durchführbar sind. Die hinteren Baugrenzen wurden durch Knotenlinien (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) ersetzt. Hier sind jetzt im Blockinnenbereich eingeschossige Bebauungen möglich.

Ein Bürger legte „Widerspruch“ ein, weil nach seiner Auffassung die Normen des übergeordneten Völkerrechts (Europaratübereinkommen von 1987) als Bestandteil des Bundesrechts bei der Aufstellung des B-Plans nicht hinreichend berücksichtigt worden seien. Durch den Bebauungsplan würden nach Meinung dieses Bürgers durch internationales Völkerrecht geschützte Baublöcke nicht ausreichend bzw. nicht entsprechend dem Völkerrecht vor Verunstaltung bewahrt.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-2B ist im Kontext mit den angrenzenden Bebauungsplänen zu sehen, die sich ebenfalls auf Lichterfelder Gebiet beziehen. Sicher sind auch internationale Abkommen zu berücksichtigen und anzuwenden. Dies kann jedoch nur in dem entsprechenden Rahmen geschehen. Die im Europaratübereinkommen von 1987 geregelten Belange sind von der Denkmalschutzbehörde wahrzunehmen, soweit der Denkmalschutz direkt betroffen ist. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen, der Bebauungsplan kann dieses Erfordernis jedoch nur in dem ihm gesetzten Rahmen erfüllen. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe eines Bauleitplans, die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Aus diesen gesetzlichen Bestimmungen wird deutlich, dass städtebauliche Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplans sprechen müssen und auch nur städtebaulich begründete Festsetzungen darin enthalten sein dürfen. Dem Schutz der besonderen städtebaulichen Struktur des Gebietes soll der Bebauungsplan dienen. Direkter Denkmalschutz richtet sich nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes und wird von den dafür zuständigen Stellen wahrgenommen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verstößt nicht gegen höherrangiges Völker- oder internationales Recht. Dem Anliegen des Bürgers kann daher nicht im Bebauungsplan entsprochen werden.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 19. August 2003 einstimmig beschlossen.
Die Einwendungen wurden geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist in das weitere Verfahren eingeflossen.

4.10 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.7.02 zur Stellungnahme im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit aufgefordert. Die Auswertung hatte zum Ergebnis, dass geringfügige Änderungen in der Begründung vorgenommen wurden, die aber die Grundzüge der Planung nicht berührten. Es gab keine Notwendigkeit zu wesentlichen inhaltlichen Veränderungen der geplanten Festsetzungen.

Umfassende Äußerungen wurden von den nachfolgenden Trägern abgegeben.

*Die **Berliner Wasserbetriebe** wiesen darauf hin, dass das Regenwasser weitgehend zur Versickerung zu bringen ist. Im Geltungsbereich fehlen ausreichend Regenwasserkanäle. Bei Neuanschluss versiegelter Flächen sei mit Einleitungseinschränkungen zu rechnen.*

Dieser Sachverhalt ist ein wasserwirtschaftlicher und kein städtebaulicher Belang, der durch einen Bebauungsplan geregelt werden könnte. Die Art und Weise der Regenentwässerung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt. An das Tiefbauamt ging ein Hinweis, dass in diesem Gebiet beim Neuanschluss versiegelter Flächen an die bestehende Regenwasserkanalisation mit Einleitungseinschränkungen zu rechnen sei.

Die Bedenken des **Umweltamtes** zur Definition der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden berücksichtigt und sind unter Pkt.2.7 und Pkt.2.8 dieser Begründung eingearbeitet.

Das **Naturschutz- und Grünflächenamt** merkte an, dass durch Festlegung der hinteren Baugrenze auf 25,0 m die Voraussetzungen für den Erhalt der Freiflächen der Blockinnenbereiche teilweise erschwert werden könne.

Die Abwägung ergab, dass die geplante Festsetzung der hinteren Baugrenze von in der Regel 25,0 m der ortstypischen Tiefenbebauung für die Baublöcke im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht. Ein völliger Ausschluss einer weiteren Bebauung innerhalb der 25,0 m Bebauungstiefe würde zu einer Reglementierung führen, die städtebaulich so nicht gewünscht sei. Der Hinweis blieb unberücksichtigt.

4.11 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 29. März 2004 bis einschließlich 30. April 2004 vorgebrachten Anregungen führten zu keiner Änderung des Entwurfs. Die zentralen Elemente der Abwägung sind im Folgenden zu wesentlichen Themenkomplexen zusammengefasst:

innerhalb der Auslegungszeit eingegangene schriftliche Äußerungen:

- a) BVG, keine Bedenken gegen den Bebauungsplan

nach der Auslegungszeit eingegangene schriftliche Äußerungen:

- a) Eingang des Schreibens am 3. Mai 2004

1 Familie aus der Paulinenstraße findet das ganze Bebauungsplanverfahren überflüssig. Ein Planerfordernis sieht sie nicht. Ebenso sprechen sie von einer verträglichen Innenbebauung. Als Nachbarn könnten sie beurteilen, dass zu dieser Tatsache nur positive Erfahrungen vorliegen. Die beabsichtigten Festsetzungen

stellen nach ihrer Meinung einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte dar, die mit einem enteignungsgleichen Tatbestand verglichen werden. Die Familie fordert die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens.

Abwägung:

Die Familie hatte bereits bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in einem ähnlichen Schreiben die hier nun noch mal aufgeführten eigentumsrechtlichen Belange vorgebracht und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens gefordert. Bereits nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde speziell die eigentumsrechtliche Problematik grundlegend überprüft und auch in der Auslegungsbegründung hierzu dezidiert Stellung genommen. Neue Aspekte, die die Familie ggf. nach dem Lesen der Begründung hätte bekommen können, wurden nicht vorgetragen. Die Abwägung wiederholt die bereits zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemachten Argumente und vertieft diese hier. (siehe 4.9)

Das betreffende Grundstück liegt im Baublock Baseler Str. / Ringstr. / Kadettenweg / Paulinenstr. / Weddigenweg, der überwiegend durch großvolumige straßenbegleitende Bauten geprägt ist. Es gibt drei abgeteilte Grundstücke im Hinterland, die eingeschossig bebaut sind. Darüber hinaus stehen zwei Gebäude im Hinterland ohne Teilung und ein Gebäude erstreckt sich von der Straße bis in die Tiefe des Blockes. Diesen drei Teilungen und drei strukturverlassenden Gebäuden stehen 36 ungeteilte und nur straßenseitig bebaute Grundstücke gegenüber. Der sehr große Block ist noch nicht durch die Hinterlandbebauung geprägt, zeigt aber dass es hier klarer planerischer Festlegungen bedarf, um die weitere Entwicklung angemessen steuern zu können. Die erreichte GRZ liegt bei ca. $\frac{1}{4}$ der Grundstücke zwischen 0,2 und 0,3, bei ca. $\frac{3}{4}$ der Grundstücke unter 0,2, oft weit unter 0,2. Der Block ist durch dieses $\frac{3}{4}$ geprägt, lediglich einige atypische Entwicklungen und die drei Teilungen führen zu größeren überbauten Flächen. Die aus dem Rahmen fallenden Grundstücke genießen mit ihren Bebauungen Bestandschutz, aber auch hier ist es nachhaltiges in die Zukunft gerichtetes Ziel, die Versiegelung der Grundstücke auf das prägende Maß von GRZ 0,2 festzulegen. Lösungen für diese Grundstücke sind dann später im konkreten Veränderungsfall zu erarbeiten. Für den Gesamtblock wird eine hintere Baugrenze in 25 m Tiefe festgesetzt. Eine weitere Entwicklung im Blockinnenbereich liefe der noch prägenden Struktur zuwider.

Die Einwender führten aus, dass die Festsetzung einer hinteren Baugrenze im Bebauungsplan für Ihre Grundstücke Entschädigungspflichten nach sich ziehen würden.

Für den vorliegenden Fall könnte eine Entschädigung nur nach § 42. BauGB geltend gemacht werden. Gemäß § 42 Abs.3 BauGB ist jedoch nur ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen, wenn die zulässige Nutzung erst nach Ablauf von 7 Jahren (§42 Abs.2 BauGB) geändert wird. Zur Zeit liegt das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich des Baunutzungsplans, der 1960 als Bebauungsplan in Kraft trat. Die verwirklichte, bzw. die ausgeübte Nutzung wird jedoch nicht beeinträchtigt.

Auch nach dem Baunutzungsplan konnte der Einwender nicht beanspruchen, das Hinterland bebauen zu dürfen. Dieser setzte die geschlossene Bauweise fest, die sich jedoch in dem Baublock nicht durchgesetzt hat. Diese Festsetzung ist also als funktionslos anzusehen, mit der Folge, dass ergänzend § 34 BauGB angewendet werden muss, um die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu bestimmen. Eine Hinterlandbebauung würde sich vorliegend nicht entsprechend dieser Bestimmung einfügen. Zwar besteht im Baublock auf einigen Grundstücken eine solche Hinterlandbebauung, jedoch ist diese Situation nur bei 6 von 38 Grundstücken im Block vorzufinden. Es erscheint hier vertretbar, diese noch nicht als derart prägend anzusehen, dass zwingend auch die Hinterlandbebauung anderer, insbesondere des Grundstücks des Einwenders zulässig wäre. Wenn schon das geltende Recht diesen Anspruch nicht gibt, entsteht auch kein Schaden, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans diese Art der Bebauung ausschließen.

Wenn eine Hinterlandbebauung für zulässig gehalten würde, träte die Konstellation ein, dass durch den neuen Bebauungsplan etwas ausgeschlossen würde, worauf der Eigentümer nach geltendem Recht Anspruch hätte. Gemäss § 42 BauGB verpflichtet eine solche Änderung auch nur dann zum Schadensersatz, wenn dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks einträte. Dem Einwender steht der vordere Grundstücksteil zur Bebauung zur Verfügung. Die Bestimmung über die Stellung der baulichen Anlagen auf einem Grundstück ist grundsätzlich noch von der Sozialbindung des Eigentums gedeckt. Das geltende Recht billigt ihm eine GRZ von 0,3 zu. Vorliegend ist diese durch das Gebäude des Einwenders nicht ausgeschöpft. Darüber hinaus ist das Grundstück des Einwenders in der Denkmalliste verzeichnet, es handelt sich also um ein Denkmal. Inwieweit und ob und wo Veränderungen bzw. Erweiterungen am Haus oder auf dem Grundstück noch möglich sind, ist in diesem Fall nur aufgrund eines prüffähigen Vorschlags auch aus der denkmalpflegerischen Sicht zu entscheiden und kann abstrakt nicht definiert werden. Beschränkungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes sind ebenfalls grundsätzlich Ausdruck der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Inwieweit der Eigentümer also vorliegend noch Anspruch hätte, die GRZ von 0,3 nach geltendem Recht auszuschöpfen, kann hier noch gar nicht sicher beurteilt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass auch aus Gründen des Denkmalschutzes gar keine baulichen Erweiterungen mehr möglich sind. Wenn dann die Opfergrenze nicht überschritten ist, wäre die Grenze zur Entschädigungspflicht ebenfalls nicht erreicht.

Für den Fall des Einwenders bedeutet dies, dass gar nicht sicher festgestellt werden kann, ob ein Entschädigungsanspruch tatsächlich besteht, wenn der Bebauungsplan festgesetzt ist. Zudem ist bei bebauten Grundstücken das Moment der konkreten Spürbarkeit des Eingriffs zu verlangen. Erst wenn der Eigentümer einen wesentlichen Wertverlust spürt, kann möglicherweise eine Entschädigung gefordert werden.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Eigentümer unmittelbar mit Festsetzung des Bebauungsplans eine Wertminderung „merken“ wird. Der Anspruch auf Entschädigung ist nicht sehr wahrscheinlich, weil zum einen seit Beginn der jetzt zulässigen Nutzung weit mehr als 7 Jahre verstrichen sind und das Gebäude den Anforderungen des Denkmalschutzes unterliegt. All dies spricht gegen eine Entschädigung als Folgewirkung des Bebauungsplanes.

Ein weiterer Aspekt zur Beurteilung der Eigentums-/Entschädigungsproblematik in diesem Bebauungsplan ist die Forderung der Eigentümer auf volle Ausnutzbarkeit des Nutzungsmaßes.

Das geltende Recht nach Baunutzungsplan gibt neben einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 die geschlossene Bauweise vor, die sich nicht durchgesetzt hat. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass das Maß der Nutzung bei einer geschlossenen Bauweise (Bautiefe 13 m) auf den sehr großen, tief in den Innenblock reichenden Grundstücken zusammen mit der Bebauungstiefe von 13 m niemals erreicht worden wäre, so dass selbst diese Festsetzungen des Baunutzungsplans, mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht übereinstimmen. Insofern relativieren sich auch etwaige Ansprüche auf Ausnutzung des Nutzungsmaßes des Baunutzungsplans, die sich ebenfalls nicht durchgesetzt haben.

Die Gegenüberstellung der Zahlen des Grundstücks des Einwenders soll dies verdeutlichen.

Grundstücksgröße = 987 m², Grundstücksbreite = 14,79 m. Zur Zeit bebaut = 154 m² im Hauptgebäude und 40 m² Nebengebäude. Bebaubare Fläche bei einer GRZ von 0,3 = 296,1 m². Geschlossene Bauweise mit 13 m Bebauungstiefe = 14,79 x 13,0 = 192,27m². Bebaubare Fläche bei einer GRZ von 0,2 = 197,4 m². Dieser Wert entspricht bis auf 5 m² dem Wert der nach dem Baunutzungsplan unter Berücksichtigung der Bebauungstiefenregelung möglich gewesen wäre.

Die seinerzeit planerische Aussage zur Überbaubarkeit der Grundstücksfläche war die Blockrandbebauung, gesichert durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie der 13 m Bebauungstiefe. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans versuchten so seinerzeit die städtebaulichen Strukturen in Lichterfelde zu sichern und den Innenblock von Bebauung freizuhalten. Schon damals konnte unter Einhaltung des geltenden Rechts die Ausnutzung der Grundflächenzahl nicht ohne Befreiung ausgenutzt werden. Die Bewertung der heute vorhandenen städtebaulichen Strukturen verbunden mit dem Ziel des Erhalts des Gebietscharakters bilden den Maßstab für die neuen Festsetzungen. Die sonst in der offenen Bauweise gebräuchlichen 20 m Bebauungstiefe werden auf 25 m erweitert, um auch Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich zuzulassen. Der vom Einwender vorgetragene schwerwiegende Eingriff in das Eigentumsrecht, der durch den Bebauungsplan ausgelöst würde, ist auch insofern nicht begründet.

Den Forderungen der Einwender wird nicht gefolgt. Die Aufgabe der hinteren Baugrenze würde dem wesentlichen Ziel des Bebauungsplans, Freihaltung des Blockinnenbereichs, entgegenstehen. Die geforderte Einstellung des Bebauungsplanverfahrens wird zurückgewiesen. Vor dem öffentlichen Belang eine geordnete städtebauliche Situation planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln hat der private Belang nach einschränkungsloser Überbaumöglichkeit der gesamten Grundstücksfläche zurück zu stehen. Dies auch, weil wie oben ausgeführt, ein derartiger Anspruch nie bestand und nicht in rechtserheblicher Weise das Eigentum tangiert wird.

b) Eingang des Schreibens am 17. Mai 2004

Eine Bürgerin aus dem Kadettenweg spricht sich für die Planung aus, da sie die historische Gründung des Carstenn- Viertels bewahren will. Allerdings gehen ihr die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht weit genug. Sie regt weitere Festsetzungen wie Trauf- und Firshöhen sowie Gestaltungsfestsetzungen für Dachaufbauten und Einfriedungen der Grundstücke an.

Abwägung:

Die angeregten zusätzlichen Festsetzungen sollen nicht in diesem Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Dezierte Gestaltungsfestsetzungen würden diesen Bebauungsplan überfrachten und wären auch im Hinblick auf die geltende rechtsverbindliche Erhaltungsverordnung als dann doppelt bestimmt anzusehen. Für den gesamten Geltungsbereich gilt die 1991 erlassene „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Lichterfelde-West“ im Bezirk Steglitz von Berlin“. Auf Grund dieser Verordnung ist durch Prüfung des jeweiligen Einzelfalls eine Einflussnahme auf die Gestaltung der Vorhaben zu erzielen und städtebaulich zu begründen.

Der Belang wird daher nicht berücksichtigt, da ihm auch durch die Verordnung im Prinzip schon entsprochen wird.

mündliche Äußerungen:

Es ließen sich 19 Bürger/innen die Planung vor Ort wie auch telefonisch erläutern, darunter auch ein Vertreter der Bürgerinitiative. In einer ausgelegten Liste trugen sich 7 Bürger/innen ein und dokumentierten so ihr Interesse. Einige Bürger wollten keine Beratung oder hatten keine Fragen.

Abwägung:

Alle vorgetragene Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung. Es wurden Erläuterungen zur: Verkehrsplanung, zur Einführung der hinteren Baugrenze, zu den in den letzten Jahren erfolgten Verdichtungen im Blockinnenbereich, zum rechtlichen Unterschied zwischen Planungsrecht und Denkmalschutz sowie allgemeine Fragen zu Lichterfelde gegeben. Das dezidierte Ergebnis dieser Anregungen wurde im Einzelnen in der BA / BVV Vorlage „Ergebnis / Abwägung der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB“ behandelt.

1 Bürger bemängelte, dass der Bebauungsplan als „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 aufgestellt worden ist.

Abwägung:

Die Festsetzung der Art der Nutzung, die weiterhin nach dem Baunutzungsplan i.V.m. den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 erfolgt, ist für die Erreichung der wesentlichen Planungsziele, nämlich der

- Sicherung des erhaltenswerten Gebietscharakters von „Lichterfelde West“ als Bestandteil der von Johann Anton Wilhelm von Carstenn als Vorort geplanten Villen- und Landhaussiedlung „Groß- Lichterfelde“ - und hier insbesondere der ortstypischen offenen Bebauungsstruktur,
- Verhinderung weiterer Bebauungen im Blockinnenbereich („Hinterlandbebauungen“, Bebauung in 2. oder gar 3.Reihe...) und
- Ermöglichung von Anbauten und sonstigen baulichen Ergänzungen innerhalb einer Bebauungstiefe von in der Regel 25 m

nicht notwendig, da es sich hierbei vor allem um siedlungstypologische, das **Maß** der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche betreffende Fragestellungen handelt. Auch ist hierfür kein Planerfordernis erkennbar, da der weiter geltende Baunutzungsplan die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet festsetzt, diese Festsetzung entspricht dem Charakter vor Ort und ist auch Planungsziel für die Zukunft.

In Verbindung mit den Festsetzungen des Baunutzungsplans vom 28. Dezember 1960 (der gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz als Bebauungsplan übergeleitet wurde) zur Art der baulichen Nutzung gilt der Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch als qualifizierter Bebauungsplan.

Auch der rechtlich- inhaltliche Vergleich der Regelungen des § 7 Nr.4 ff. BO 58 mit den Vorschriften der §§ 2 ff. BauNVO ergibt keinen Grund, die bestehende Rechtsgrundlage zu ändern, da beide weitgehend übereinstimmen (vgl. von Feldmann, Berliner Planungsrecht, Rdnr.51). Von Feldmann stellt diesbezüglich klar, dass sich die Rechtsprechung der Berliner Verwaltungsgerichte bemüht hat, soweit wie möglich im Einzelfall die Vorschriften des übergeleiteten Rechts in derselben Weise anzuwenden wie die Baugebietsregelungen des neuen Rechts.

Die Regelung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 6- 2 B ist - nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Grundsatzes planerischer Zurückhaltung - nicht notwendig, da der Bebauungsplan keinerlei Zielstellungen verfolgt, die eine Problemlösung hinsichtlich der Nutzungsart bzw. durch einen qualifizierten Bebauungsplan erfordert.

Die Bedenken des Bürgers, dass der Bebauungsplan die weitere Zersiedelung Lichterfeldes nicht stoppen kann und sogar ggf. von den Verwaltungsgerichten dann zu Gunsten des § 34 BauGB entschieden werden könnte, wird vom Fachbereich Stadtplanung aus den oben dargelegten Gründen nicht geteilt.

Der Belang wird nicht berücksichtigt.

Die bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Belange der Berliner Wasserbetriebe, dass das Regenwasser weitgehend zur Versickerung zu bringen ist, wurde seinerzeit wegen Fehlen seiner gesetzlichen Grundlage nicht berücksichtigt.

Mit der 9. Änderung des Berliner Wassergesetzes ist die Möglichkeit eröffnet worden, Festsetzungen zur Verpflichtung von Maßnahmen zur Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlägen über § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 36a Abs.3 BWG in Bebauungspläne aufzunehmen. Es handelt sich hier allerdings um Flächen, die genau in ihrer Lage und Größe bekannt sind bzw. definiert sind wie z.B. Regenrückhaltebecken. Das Versickern von Niederschlagwasser auf den Grundstücken regelt in der offenen Bauweise die Berliner Bauordnung vom September 1997 im § 40 Wortlaut:

„In Gebieten offener Bauweise soll Niederschlagwasser dem Untergrund zugeführt werden“. Auch auf Grund des neuen Wassergesetzes ist nichts weiter in diesem Bebauungsplan zu regeln.

Fazit:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat nach Abwägung der öffentlichen wie privaten Belange gegen- und untereinander im Bebauungsplanverfahren 6 – 2 B keine Veränderungen am entwickelten städtebaulichem Planungskonzept erbracht. Der Plan soll in der vorliegenden Form festgesetzt werden.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Belange des Allgemeinwohls und des privaten Eigentums

Der Gebietscharakter wird u.a. durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (Maß der Nutzung, offene Bauweise, hintere Baugrenze) erhalten und der Bereich vor weiterer unkontrollierter Umstrukturierung und weiterer Versiegelung der Freiflächen im Blockinnenbereich geschützt. Die individuellen Bedürfnissen der Eigentümer nach behutsamer Wohnraumerweiterung / Anbauten durch Festlegung der hinteren Baugrenze von in der Regel 25,0 m werden berücksichtigt. Die Baublöcke rechts und links der Steinäckerstraße werden auf 20,0 m Bebauungstiefe im Sinne des dort bereits geltenden Rechts begrenzt.

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Die geplanten Festsetzungen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

2. Eingriffe in das private Eigentum

Die Einführung einer hinteren Baugrenze sowie die Reduzierung vom zulässigen Nutzungsmaß kann einen Eingriff in das private Eigentum darstellen. Zu fragen ist nach der Schwere dieses Eingriffs und ob durch den neuen Bebauungsplan etwas ausgeschlossen wird, worauf der Eigentümer nach geltendem Recht Anspruch hätte. Außerdem ist das

öffentlichen Interesse, das diese Festsetzungen begründet, darzulegen und mit den privaten Interessen gerecht abzuwägen.

Das öffentliche Interesse besteht bei diesem Bebauungsplan am Erhalt und der Wahrung des Ortsbildes bzw. der vorhandenen Siedlungsstruktur. Eine weitere Verdichtung in den noch intakten Innenblöcken würde dieser Entwicklung zugegen laufen. Unter Pkt.1 dieser Begründung –Veranlassung und Erforderlichkeit- ist dieser Themenbereich ausführlich dargestellt.

Im Bebauungsplan existieren bereits Baublöcke, bei denen die Verdichtung im Innenblock so prägend ist, dass hier eine hintere Baugrenze städtebaulich keinen Sinn machen würde. Bei diesen Blöcken wurde die Geschossigkeit im Innenblock von II Vollgeschossen auf I Vollgeschoss beschränkt. Bei den übrigen Baublöcken, die als intakte Baublöcke auf Grund einer Strukturanalyse betrachtet wurden, wurde eine hintere Baugrenze gezogen. In diesen Blöcken wäre auch ein Bauantrag für Bauten im Blockinnenbereich nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da solche Bauten sich nicht in die ortstypische Eigenart der näheren Umgebung, im Innenblock, einfügen würden. Insofern relativiert sich auch der Eingriff in das private Eigentum. Der Plangeber hat sehr differenzierte Nutzungsmaßfestsetzungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen der einzelnen Teilbereiche gewählt, gerade um eine behutsame, städtebauliche Entwicklung, aber auch den Eigentümern entgegenkommende Planfestsetzung u.a. durch eine Bebauungstiefe von 25,0 m durchzusetzen. Nach dem Baunutzungsplan läge die Bebauungstiefe in der geschlossener Bauweise bei 13,0 m, in der offenen Bauweise bei 20,0 m. Da sich die geschlossene Bauweise nicht durchgesetzt hat, wird sie als funktionslos betrachtet. Gleichwohl ist das Nutzungsmaß aus dem Baunutzungsplan in Verbindung mit einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan untrennbar mit einer Bebauungstiefe verbunden: Baustufe II/3 = geschlossene Bauweise = 13,0 m Bebauungstiefe, Baustufe II/2 = offene Bauweise = 20,0 m Bebauungstiefe. Fällt nun eine Festsetzung wegen Funktionslosigkeit fort, stehen auch die anderen Festsetzungen auf dem Prüfstand. Unter diesem Gesichtspunkt kann der Eigentümer das Nutzungsmaß nicht als in Anspruch zu nehmende Zahl betrachten, da die Voraussetzungen für die Festsetzung entfallen sind.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind als ein dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgender Maßstab für die neuen Festsetzungen gewählt worden.

Diese Anpassung der Festsetzungen muss von den Grundstückseigentümern im öffentlichen Interesse der Wahrung des Ortsbildes hingenommen werden. Dies gilt um so mehr, als mit den differenzierten Nutzungsmaßfestsetzungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen der einzelnen Teilbereiche Rücksicht genommen wurde und bauaufsichtlich genehmigte Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

Fragen der Entschädigung, die sich im Hinblick auf die Änderung der zulässigen Nutzung ergeben könnten, sind nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären. Sie sind gegebenenfalls eine Folgewirkung des Bebauungsplans und müssen in gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren beantwortet werden.

Der Plangeber geht aber davon aus, dass kaum mit berechtigten Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern zu rechnen sein wird, weil diese bei der gegebenen Sach- und Rechtslage nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen können, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. (§ 42 Abs. 3 Baugesetzbuch). Dies ist hier nicht der Fall. Eine ausführliche Betrachtung der Eigentumsproblematik ist auf Seite 20-22 dieser Begründung unter –Ergebnis öffentliche Auslegung- nachzulesen, die auch über den dort diskutierten Einzelfall hinaus der Abwägung zu Grunde liegt.

Unabhängig davon kann es nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall Entschädigungsansprüche nach der Festsetzung des Bebauungsplans vorgetragen werden.

In der Regel ist aber bei Bauvorhaben noch ein Baugenehmigungsverfahren notwendig, in dem die Möglichkeiten einer Bebauung endgültig geklärt werden.

3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für das Grundstück Kommandantenstr. 92 liegt ein Bauantrag zur Bebauung des hinteren Grundstücksteil vor. Eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB ist erlassen worden, (Verordnung vom 14. Januar 2003) um den Blockinnenbereich von weiterer Bebauung freizuhalten. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre (Verordnung vom 06. April 2004), läuft am 28.05.05 aus.

Eine Bebauung des Blockinnenbereichs würde den wesentlichen städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans widersprechen und hätte eine weitere negative Vorbildwirkung für eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung.

4. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen lässt nicht erwarten, dass sich diese negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung auswirkt. Die Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich in der Innen- als auch Außenwirkung positiv auf den Geltungsbereich bzw. auf die nähere Umgebung aus, da der Erhalt der Freiflächen sowie die Einschränkung der versiegelbaren Flächen sich auf die vorhandene Fauna und Flora positiv auswirken.

6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Es werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan beabsichtigt, die unmittelbare Ausgaben Berlins zur Folge haben. Es ist aber nicht vollständig auszuschließen, dass etwaige Entschädigungsansprüche **nach** Festsetzung des Bebauungsplanes von den Eigentümern angemeldet werden können.

IV Verfahren

Senatsinformation

Mit Schreiben vom 21. Mai 2001 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Planungsabsichten des Bezirks informiert, die mit Schreiben vom 20. Juni 2001 keine Bedenken gegen das Bebauungsplanverfahren vorbrachte.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7A AGBauGB durchgeführt wird, da übergeordnete Straßen der Verbindungsfunktionsstufe III (Finkensteinallee und Ringstraße) betroffen sind, die gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 6-2B erfolgte durch das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin am 14. August 2001.

Der Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 23. November 2001, S. 5091, bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 26. November 2001 bis 21. Dezember 2001 statt. Hierauf wurde durch Anzeigen im „Tagesspiegel“ und in der „Berliner Morgenpost“ vom 16. November 2001 sowie per Pressebekanntmachung und durch Aushang im Schaukasten des Fachbereichs Stadtplanung hingewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Mit Schreiben vom 19. Juli 2002 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 BauGB), aufgefordert zum Bebauungsplan - Entwurf 6 – 2B im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit Stellung zu nehmen.

Bezirksamtsbeschluss zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin beschloss einstimmig in seiner Sitzung am 19. August 2003 den eingeleiteten Bebauungsplanentwurf mit Änderungen weiterzuführen.
Beschluss Nummer: 139/2003

Kenntnisnahme der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat das Abwägungsergebnis der Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 19. November 2003 zur Kenntnis genommen (Drucksache Nr. 830/II)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29. März 2004 bis einschließlich 30. April 2004 statt und wurde durch die Bekanntmachung vom 9. März 2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004, Seite 1108, sowie durch amtliche Anzeige am Freitag, dem 26. März 2004 in den Zeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“ bekannt gegeben. Die Bürger konnten während dieser Zeit den Plan und die Begründung einsehen und hierzu Anregungen vorbringen. Zudem wurden die Bürger durch Aushänge in den Rathäusern und Dienstgebäuden informiert. Die Presse wurde durch eine Pressemitteilung unterrichtet. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 23. März 2004 informiert.

Zustimmung des Bezirksamts und der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der Anregungen in seiner Sitzung am 11. Januar 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes 6 – 2B gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschluss Nr. 2/05) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 6 – 2B im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorgelegt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf hat mit Beschluss Nr.807 vom 16.Februar 2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes 6 – 2B zugestimmt und ihn insoweit gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) beschlossen.

Anzeige der vorgesehenen Festsetzungen an die zuständige Senatsverwaltung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 27. Januar 2005 vorab angezeigt. Der Originalbebauungsplan sowie das Protokoll der BVV mit der Zustimmung wurden am 24. Februar 2005 nachgereicht.

Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplanes 6 – 2B wurde mit Schreiben vom 24.März 2005 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Die Rechtsprüfung ergab keine Beanstandungen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch auf Folgendes hingewiesen

- a) In der Begründung sind die städtebaulichen Gründe für die unterschiedlichen Festsetzungen der Geschosshöhe und der Grundflächenzahl in den Blöcken 119, 120 und 132 zu vertiefen. Speziell genannt werden die Grundstücke Baseler Str. 62A, Kommandantenstr.90 und 91A sowie die Grundstücke Weddigenweg 32 und 33 im Block 118. Für das Grundstück Baseler Str. 62 A ist noch zu verifizieren, warum aus städtebaulichen Gründen –aber auch gespiegelt an den Eigentümerinteressen- auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für das vorhandene Gebäude verzichtet wird.
- b) Auf den das Ortsbild in besonderer Weise prägenden „Istzustand“ des Grundstücks Kommandantenstraße 90 , der hier ein Zurückspringen der Baugrenze rechtfertigt, sollte noch näher eingegangen werden.
- c) Unter Pkt. 4.7 der Begründung wurde versehentlich § 14 NatSchG anstatt des § 1 a BauGB angeführt.
- d) In der TF 3 ist die Passage “sowie der Verordnung über die Erhaltung...vom 19.Nov.1991)” zu streichen; da das Erhaltungsgebiet durch eigenständige Verordnung festgelegt wurde.
- e) Die Textänderungen (Umweltamt) zu 2.7Altlasten sind noch in die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB einzuarbeiten. Es ist noch darzulegen, wie gewährleistet wird, dass vor Baumaßnahmen auf den drei i.R. stehenden Grundstücken eine Bodenuntersuchung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer veranlasst wird.
- f) Das Nichtfestsetzen der Art der Nutzung ist städtebaulich zu begründen. Die gewählte Formulierung „Überfrachtung“ wird einer planungsrechtlichen Bewertung nicht gerecht.
- g) Sowohl in der Rechtsverordnung wie auch in der Begründung ist das Zitat des AGBauGB zu aktualisieren

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen im Originalplan, der Rechtsverordnung sowie der Begründung berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren 6 – 2 B wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des 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) abgeschlossen.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), in der Fassung des Gesetzes vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S.524)

Aufgestellt: Berlin, den 20. April 2005

Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf von Berlin

Stägin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin

ANLAGEN

Textliche Festsetzungen

1. Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung alle anderen bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

