

# Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Zehlendorf von Berlin

Drs. Nr.: 49/II

## Vorlage des BA zur Kenntnisnahme und Bericht

### Ursprung: Vorlage des BA zur Kenntnisnahme, Bezirksamt

Beratungsfolge	Sitzung	Datum	Drucksachenart	Beratungsstand	Erlidigungsart
1. BVV	2	16.01.2002	Vorlage des BA zur Kenntnisnahme	VzK	überwiesen Aussch.
2. Plan	1	26.02.2002	Vorlage des BA zur Kenntnisnahme	VzK	Kenntnis genommen
3. BVV	4	20.03.2002	Vorlage des BA zur Kenntnisnahme	VzK	Kenntnis genommen

**Betr.:** Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Gelände zwischen Ringstraße, Drakestraße 57 - 69 C, der nördlichen Grenze des Grundstücks Potsdamer Straße 10 - 11 A, Potsdamer Straße, Weddigenweg, Kadettenweg, Finckensteinallee und Paulinenstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen, dass das Bezirksamt beschlossen hat, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den unter Gegenstand der Vorlage genannten und im beigefügten Planausschnitt im Maßstab 1:5000 dargestellten Geltungsbereich einzuleiten. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung 6 - 4 B.

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 hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert. Das Bebauungsplanverfahren soll nach Auffassung von SenStadt nach § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durchgeführt werden, da es mit Teilflächen der Ringstraße, der Drakestraße und der Finckensteinallee übergeordnete Straßen der Verbindungsfunktionsstufe II bzw. III beinhaltet und damit Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sein sollen.

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

Das geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung Berlin 58 und förmlich festgestellte Fluchtlinien), das das ursprüngliche Planungsziel der Schaffung einer geschlossenen Blockrandbebauung mit durchgrüntem und unbebauten Blockinnenbereichen (Baustufe II/3, geschlossene Bauweise) bei gleichzeitiger Heraufzoning der Dichte umsetzte, bietet aufgrund der abweichenden städtebaulichen Entwicklung (offene Bauweise) keine ausreichenden Regelungsmöglichkeiten, den seit ca. 1960 anhaltenden Veränderungen des Gebietscharakters von Lichterfelde West Einhalt zu gebieten und somit auch keine Gewähr, die ortsbildprägende offene Bebauungsstruktur zu bewahren.

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sieben Baublöcke in Lichterfelde West, die von den im Titel benannten Straßen außen umgrenzt werden. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Blöcke:

- ⇒ Block 102: Kadettenweg/ Ringstr./ Potsdamer Str./ Holbeinstr.
- ⇒ Block 103: Potsdamer Str./ Ringstr./ Drakestr./ Holbeinstr.
- ⇒ Block 121: Paulinenstr./ Weddigenweg/ Kadettenweg
- ⇒ Block 122: Kadettenweg/ Holbeinstr./ Potsdamer Str./ Marthastraße
- ⇒ Block 123: Kadettenweg/ Marthastraße/ Potsdamer Str./ Weddigenweg
- ⇒ Block 124: Potsdamer Str./ Holbeinstr./ Drakestr./ Weddigenweg
- ⇒ Block 134: Paulinenstr./ Weddigenweg/ Kadettenweg/ Finckensteinallee

Die Abgrenzung orientiert sich an den Geltungsbereichsgrenzen benachbarter Bebauungspläne (teilweise noch Entwurf). Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnungsbaugrundstücke, die durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Bebauungsplanbereich überwiegt die 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).

Die Beteiligung der Bürger an der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt in der Art und Weise, dass zunächst der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes im Amtsblatt für Berlin und im Schaukasten des Stadtplanungsamtes bekannt gemacht wird. Später - zu gegebener Zeit - wird durch amtliche Anzeigen in zwei Tageszeitungen (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) und durch Aushang im Schaukasten des Stadtplanungsamtes darauf hingewiesen, dass den Bürgern für die Dauer eines Monats Gelegenheit gegeben wird, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich dazu zu äußern (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis dieser Beteiligung der Bürger wird in die weitere Planung einfließen.

Nach der anschließenden Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können (§ 4 BauGB), wird der Bebauungsplan mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB). Auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanes wird durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin, im Schaukasten des Stadtplanungsamtes und wieder in zwei großen Berliner Tageszeitungen hingewiesen.

Das Bezirksamt wägt die Anregungen und Bedenken ab und legt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor (§§ 12, 15 und 36 des Bezirksverwaltungsgesetzes).

Berlin Steglitz-Zehlendorf, den 08.01.2002

**WEBER**  
Bezirksbürgermeister

**KÖRNER**  
Bezirksstadtrat

