

### 3.

#### A. Begründung

Ist ein Beschluss über die **Aufstellung** eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur **Sicherung der Planung** gemäß § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre erlassen. Voraussetzung ist, dass **konkretisierte, erreichbare Planvorstellungen** vorhanden sind, der Erlass **erforderlich** ist und dem Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit** gefolgt wird. Die Voraussetzungen sind vorliegend für die Veränderungssperre X – B2c / 43 gegeben. Die Veränderungssperre X – B2c / 43 ist zur Sicherung des Bebauungsplanentwurfs X – B2c erforderlich, da die Durchführung der Planung durch das beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Es sind hinreichend konkrete positive Planvorstellungen vorhanden. Diese können auch durch die Planungsinstrumente des BauGB in zulässiger Weise erreicht werden.

#### Bebauungsplanverfahren

Am 06. November 1984 hat das Bezirksamt Zehlendorf beschlossen, neben anderen Bebauungsplänen den Bebauungsplan X - B2 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 7. Dezember 1984 (34. Jahrgang; Nr. 60) auf Seite 1694 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung zu dem Bebauungsplanverfahren X - B2 gemäß § 2a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 zusammen mit dem Planverfahren X-B1 statt.

Das Ergebnis der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 31. März 1992 wurde das Planverfahren X – B2 unter Berücksichtigung einer gutachterlichen Überprüfung in fünf eigenständige Bebauungsplanverfahren (X – B2a-e) aufgeteilt. Der Beschluss des Bezirksamtes Zehlendorf von Berlin vom 31. März 1992 über die Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens X – B2 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 24. April 1992 auf Seite 1215 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 29. Juli 1993 durchgeführt. Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 11. Juni 1998 dem zuständigen Ausschuss zur Kenntnis gegeben.

#### Sicherungszweck

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans X - B2c ist es, den erhaltenswerten Gebietscharakter der im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts entstandenen Villen- und Landhauskolonien im Ortsteil Nikolassee zu sichern. Das 1893 m<sup>2</sup> große Grundstück Lückhoffstraße 17 ist mit einem Landhaus aus den 1930er Jahren bebaut. Bereits in den vergangenen Jahrzehnten waren durch Abriss der ursprünglichen Bebauung und Neubebauung in ortsbildfremder Gestalt ein erheblicher Verlust der historischen Bausubstanz und ein damit verbundener Verlust des zusammenhängenden Siedlungsbereichs zu verzeichnen. Der wertvolle städtebauliche Charakter der Villen- und Landhauskolonie ist weiterhin durch Abriss- und Neubauvorhaben akut gefährdet. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (ehemals Bezirksamt Zehlendorf) stellte deshalb in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den Bebauungsplan X-B2c auf, der die Erhaltung der schutzwürdigen städtebaulichen Eigenart des Gebiets zum Ziel hat und demzufolge Erhaltungsbereiche im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festsetzen wird.

In den Erhaltungsbereichen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB. In den festgesetzten Erhaltungsbereichen kann zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den in § 172 Abs. 3 BauGB genannten Gründen versagt werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Dies ist hier der Fall.

Das Landhaus auf dem Grundstück Lückhoffstraße 17 entstand siedlungshistorisch im Zuge der Bebauung der Kolonien Nikolassee und Schlachtensee West. 1931 von den Architekten Estorff & Winkler geplant, ist das kubische Einfamilienhaus mit seiner schlichten, symmetrischen Fassadengestaltung, dem Walmdach und den Klappläden charakteristisch für die Architektur zu Beginn der 1930er Jahre. Das Gebäude trägt im Zusammenhang mit der Bebauung der näheren Umgebung zur harmonischen Erscheinung des Ortsbilds und der Stadtgestalt bei. Mit Abriss und einer Neubebauung würde eine präjudizierende Wirkung für weitere Abrissbegehren in der näheren Umgebung ausgeübt.

Neben der Festsetzung von Erhaltungsbereichen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sollen zur Sicherung der offenen Bebauungsstruktur in dem Plangebiet die offene Bauweise mit differenzierten Gebäudelängen festgesetzt werden. Um die Blockinnenbereiche vor weiterer Zersiedlung zu schützen, sind vordere und hintere Baugrenzen geplant, um zulässige Bebauungstiefen festzusetzen. Mit der Festsetzung von überwiegend zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,2 soll einer weiteren Versiegelung und Verdichtung entgegengewirkt werden. Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Struktur des Gebiets zu erhalten.

Die planerischen Vorstellungen für die Veränderungssperre sind hinreichend konkret.

#### Erforderlichkeit

Die Veränderungssperre ist auch erforderlich.

Für das Grundstück Lückhoffstraße 17 wurde am 15.02.2013 (Eingang BWA) ein Antrag auf Abriss und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten und einer Tiefgarage gestellt. Entsprechend dieses Antrages soll das bestehende Landhaus abgerissen werden und das Grundstück mit einem zweigeschossigen Gebäude plus Staffelgeschoss bebaut werden. Das beantragte Vorhaben kann auf Grundlage des hier geltenden Planungsrechts (Festsetzungen Reines Wohngebiet der Baustufe II/2 – 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4) bei Anpassung der Nutzungsmaße, in dem Fall der Umwandlung des Staffelgeschosses in ein Dachgeschoss, nicht abgelehnt werden.

Das geplante Vorhaben widerspricht dem Ziel des geplanten Bebauungsplanes, die im Gebiet noch vorherrschende Villen- und Landhausstruktur alter Prägung zu erhalten. Der geplante Neubau ist sehr massiv und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorhergesehenen Erhaltungsbereiche sollen jedoch gerade die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt sichern. Diesem Ziel entspricht das geplante bauliche Vorhaben nicht. Die städtebauliche Gestalt des Gebiets bestehend aus Villen und Landhäusern würde durch den Neubau in der geplanten Gestalt nachhaltig gestört. Das geplante Vorhaben hier zuzulassen, würde eine Durchsetzung der zukünftigen Planung erheblich erschweren und somit im Widerspruch zu den Festsetzungen (Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) stehen.

Die Veränderungssperre stellt keine Enteignung dar, da das Eigentum am Grundstück nicht entzogen wird. Das Grundstück soll nur in eine Art und Weise bebaut werden, die der vorhandenen Umgebung entspricht.

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs X- B2c erfolgte vom Fachbereich Bauaufsicht die Zurückstellung der Entscheidung über das beantragte Vorhaben gemäß § 15 BauGB durch Bescheid Nr. 2013 / 627 vom 27.11. 2013 für die Dauer von 12 Monaten.

Gegen die Zurückstellung haben die Antragsteller mit Schreiben vom 19.12.2013 Widerspruch erhoben. Dieser wurde mit Schreiben der Antragssteller vom 06.08.2014 zurückgezogen.

Da das Bebauungsplanverfahren X- B2c aufgrund des Verfahrensstandes innerhalb der genannten Frist nicht zur Festsetzung und damit zum Abschluss gebracht werden kann, wird für das Grundstück Lückhoffstraße 17 die Veränderungssperre X- B2c / 43 gemäß § 14 BauGB erlassen.

### Verhältnismäßigkeit

Es entspricht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, im vorliegenden Fall die Veränderungssperre auf das Grundstück Lückhoffstraße 17 zu beschränken, da zur Zeit nur auf diesem Grundstück ein Vorhaben entgegen den künftigen Festsetzungen geplant ist.

### Rechtswirkungen

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung des Zurückstellungsbescheids nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre hat gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Inhalt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre ist umgehend über den der Sperre zugrundeliegenden Antrag bauaufsichtlich zu entscheiden. Für Vorhaben, die mit den planerischen Zielen übereinstimmen, kann ggf. eine positive bauaufsichtliche Entscheidung als Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB getroffen werden.

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

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

### **C Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

**Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)** in der Fassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 693).

Berlin, den

**Norbert Kopp**  
Bezirksbürgermeister

**Norbert Schmidt**  
Bezirksstadtrat