

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Abteilung Soziales Stadtentwicklung
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Soziales und Stadtentwicklung – 14160 Berlin

Herrn
Bezirksbürgermeister
Norbert Kopp

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
SozStadt Ref

Bearbeiter:
Herr Seiler

Postanschrift: Bezirksamt Steglitz-
Zehlendorf von Berlin, Abteilung So-
ziales und Stadtentwicklung,
14160 Berlin

Dienstgebäude: Rathaus Lankwitz,
Leonorenstraße 70, 12247 Berlin
Raum 222

Tel.: (030) 90 299-5000
Zentrale: (030) 90 299-0
Intern: 9299-5000
Fax: (030) 90 299-1443

norbert.schmidt@ba-sz.berlin.de

www.steglitz-zehlendorf.de/sozsport

Datum: 16 . April 2013

E-Mail des Herrn Henning Schröder vom 10.03.2013 an Sie betreffend Nikolassee Ihr Stellungnahmeersuchen vom 14.03.2013

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Kopp,

zu Ihrem Stellungnahmeersuchen äußere ich mich wie folgt:

Die Frage nach der Festsetzung der im Verfahren befindlichen generellen Bebauungspläne für Nikolassee basiert auf der Feststellung, dass in jüngerer Zeit das Ortsbild durch „untypische Stadtvillen“ in der Schopenhauerstraße und in der Lückhoffstraße verschandelt worden wäre und eine weitere Entwicklung dieser Art zu befürchten sei.

Entlang der Schopenhauerstraße stehen ca. 90 Gebäude, davon sind ca. 80 Gebäude zu-
meist großvolumige Villen und Landhäuser aus den Anfängen bis Mitte des letzten Jahrhun-
derts, 2-3 Wohnanlagen aus den 60/70iger Jahren des letzten Jahrhunderts und genau **drei**
Gebäude aus jüngerer Zeit.

Das Gebäude Schopenhauerstraße 49 hat drei Geschosse und ein flach geneigtes Walm-
dach und eine eher schlichte Gestaltung. Das Gebäude Nr. 55 ist eine sogenannte Stadtvilla
mit zwei Vollgeschossen, einem Mansarddach, Gauben, Erkern, Fensterläden im historisier-
enden Stil und entspricht genau dem Maßstab der benachbarten Villen, Gleiches gilt für die
Nr. 91, eine Stadtvilla mit Mansarddach, Gauben und Erkern.

Diese Straße ist in ihrem Ortsbild durch aktuelle Neubauten in keiner Weise beeinträchtigt,
der Typus der neuen Bauten entspricht dem vorhandenen Maßstab und fügt sich ein. Die
von Herrn Wellmann in seiner Mail an Herrn Schröder benannten positiven Beispiele aus
Dahlem bedienen genau diesen Stil und sind gleicher Bauart.

Zahlungen bitte bargeldlos an die
Bezirkskasse Steglitz

Konto-Nr.: Berliner Sparkasse Bankleitzahl:
1 210 003 402 100 500 00
IBAN: BIC:
DE36 1005 0000 1210 0034 02 BE LA DE BE

Verkehrsverbindungen:

S-Bahnhof: Lankwitz (S25)
Bus: Rathaus Lankwitz (181,
187, 283, 284, M82, X83)

Behindertengerechter
Zugang:

Eingang Leonorenstraße,
(Personaleingang)

Fahrrad-Stellplätze
vorhanden

Entlang der Lückhoffstraße befinden sich ca. 30 Gebäude, darunter sind ca. 20 –25 Altbauten, Landhäuser und Villen unterschiedlicher Größe und wiederum ein bis zwei Wohnanlagen der 70iger Jahre des letzten Jahrhunderts. In jüngerer Zeit sind hier vier Neubauten entstanden.

Die Nr. 31 ist ein individuelles zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Putzfassade, gegliederten Fenstern und einem flach geneigten roten Ziegeldach. Die Nr. 5 ist ebenfalls ein individuelles kleinteiliges zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Lochfassade und Klinkeranteilen und einem Flachdach in moderner Gestaltung. Die Nummern 7 und 2a sind Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen und Walmdächern, Gauben und gegliederten Putzfassaden. Keines dieser Häuser beeinflusst den Straßencharakter negativ, da sich wiederum alle Gebäude im Maßstab in die etwas heterogene Situation einfügen und auch ältere Bauten nicht von gleichartiger Gestaltung sind.

Über die rein geschmackliche Frage einer historisierenden oder modernern Gestaltung werden die Meinungen immer auseinandergehen, es ist aber nicht Aufgabe der Genehmigungsbehörde und auch nicht eines Bebauungsplans Modernität zu verbieten, wenn sie sich in das Gesamtgefüge einordnet.

Abbrüche erhaltenswerter Bausubstanz hat es nicht gegeben, auch diese Befürchtung entbehrt jeder Grundlage. Abbrucharfragen werden sehr sorgfältig geprüft und sind immer Einzelfallentscheidungen. Grundlage sind die geplanten Erhaltungsverordnungen im Rahmen der genannten generellen Bebauungspläne, die schon heute jederzeit herangezogen werden können, obwohl die Bebauungspläne noch nicht festgesetzt wurden. Bereits nach Aufstellung des Bebauungsplans und konkret formuliertem Planungsziel kann ein Vorhaben zurückgestellt und mit einer Veränderungssperre belegt werden, wenn es die Kriterien des künftigen Bebauungsplans nicht erfüllt.

Die Erhaltungsverordnung bedeutet aber weder heute noch zukünftig, dass jedes Gebäude, nur weil es alt ist, erhalten werden kann. Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob das Gebäude für das Ortsbild, den Straßenzug von entscheidender prägender Bedeutung ist. Auch muss die Erhaltung wirtschaftlich zumutbar sein. Sind diese Kriterien nicht erfüllt, kann ein Gebäude auch abgebrochen werden. Bei einem Neubau ist auf den Maßstab und die Differenziertheit der Umgebung zu achten.

Weder in der Schopenhauerstraße noch in der Lückhoffstraße sind die mit den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen verbundenen Prinzipien verletzt worden, Stillstand ist aber durch Bebauungspläne nicht zu verordnen.

Wann mit einer Festsetzung der Pläne zu rechnen ist, kann ich heute nicht sagen, da eine Vielzahl konkreter Projekte im Bezirk durch Bebauungspläne geregelt werden muss und die personelle Situation ein kontinuierliches Arbeiten an den älteren Plänen nicht zulässt. Allerdings erfüllen die Bebauungspläne durch die benannten Möglichkeiten von Veränderungssperren bereits heute ihre Funktion.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Schmidt
Bezirksstadtrat



Nr. 49



Nr. 50

SCHOENHAEVER STR.



Nr. 51

LUCKHOFF STIL



Nr. 2a



Nr. 3a



Nr. 5



Nr. 7