

Bezirksamt Charlottenburg  
von Berlin  
Abt. B a u w e s e n

### B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz  
zum Bebauungsplanentwurf VII-156 vom 2. Mai 1977  
für die Grundstücke Iburger Ufer 10/14, Lüdtgeweg 9/11  
und eine Teilfläche des Lüdtgeweges  
im Bezirk Charlottenburg

#### I. Veranlassung des Planes

Nach dem als Ergebnis der von SenBauDir veranlaßten städtebaulichen Untersuchung vorliegenden planerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen für die Bebauung der Grundstücke am Iburger Ufer beabsichtigt die Bauherrin, auf den Grundstücken im Geltungsbereich ein Seniorenwohnhaus mit 138 Seniorenwohnungen, Gemeinschaftsräumen, 15 Personalwohnungen und 1 Pflegestation mit 60 Betten in 5- bis 6geschossiger Bauweise zu errichten.

Zur Sicherung des Gutachterergebnisses für diese Bebauung und Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzen soll.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat am 12. Juni 1974 hierzu seine Zustimmung gegeben.

Der 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan soll das bisher teilweise als öffentliches Grün dargestellte Baugrundstück voll als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,5 darstellen. Der öffentliche Grünstreifen ist dabei auf der bisherigen Straßenfläche des Lüdtgeweges vorgesehen. Der Baunutzungsplan weist das Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen GFZ von 1,5 aus.

#### II. Inhalt des Planes

##### a) Bestand

Grundbesitz:

Die Grundstücke Iburger Ufer 10/14 und Lüdtgeweg 9/11 sind von der "Caritas-Altenhilfe GmbH" erworben worden.

b) Straßen und Leitungen

Die Straße Iburger Ufer ist ausgebaut, der Lüdtgeweg nur teilweise. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Für den westlichen Teil des Lüdtgeweges, der entsprechend dem zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-211 gehörenden östlichen Teil zur Parkanlage umgestaltet werden soll, wird die Belastung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger gefordert.

c) Festsetzungen für das Bauland

In Übereinstimmung mit dem 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan von Berlin, zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974, der dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, wird das Baugrundstück dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und die überbaubaren Flächen des Baugrundstücks für eine 2- bis 6geschossige Randbebauung entsprechend dem vom Senator für Bau- und Wohnungswesen veranlaßten Gutachten durch Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Vollgeschosse (erweiterte Baukörperausweisung) festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird durch die GFZ 2,1 bestimmt. Die Überbauung des Luftgeschosses am Iburger Ufer wird durch Nebenzeichnung dargestellt.

Für die Fläche ABCDA im südlichen Bauteil Lüdtgeweg regelt eine Planergänzungsbestimmung die städtebaulich angestrebte Erhöhung der Geschößzahl bis zu 5 Geschossen als Ausnahme im Rahmen der Geschößflächenzahl.

Die im Flächennutzungsplan gesuchte Grünverbindung des Angers Alt-Lietzow mit der Uferbegrünung an der Spree kann wegen der vorhandenen Gebäude der Feuerwache in absehbarer Zeit nicht verwirklicht werden. Daher wird sie geringfügig nach Osten verschoben auf die Straßenverkehrsfläche des Lüdtgeweges verlegt. Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist durch die Straße "Iburger Ufer" sichergestellt. Somit ist die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" auf dem Gelände des Lüdtgeweges als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, da Zweck und Ziel der Planung mit der nur unwesentlich veränderten Trassenführung der Grünverbindung gewahrt bleiben. Im übrigen ist vorgesehen, die veränderten planerischen Zielsetzungen mit dem 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan in die vorbereitende Bauleitplanung einfließen zu lassen.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für das Bauvorhaben ist ebenfalls als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und gemäß § 17 (9) BauNVO wegen der städtebaulichen Bedeutung der Spreeuferbebauung

und aus Gründen der erwünschten intensiveren Ausnutzung des Baugrundstücks in der Innenstadt gerechtfertigt. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die günstige Stellung der Baukörper nicht beeinträchtigt werden. Infolge der Sicherung der Erschließung des Baugrundstücks über das Iburger Ufer kann die nunmehr für Parkanlagen vorgesehene Teilfläche des Lüdtgeweges als Straßenverkehrsfläche entwidmet werden. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind durch die Unterbringung der notwendigen Besucherstellplätze im Luftgeschoß am Iburger Ufer sowie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage und die damit verbundene und durch entsprechende Festsetzung sichergestellte Schaffung einer weiträumigen Grünzone auf den Baugrundstücken befriedigend gelöst. Außerdem ist die Lage an der breiten Spreeuferbegrünung hervorzuheben. Die Grünzüge der Planung werden nicht verändert, sonstige öffentliche Belange stehen dem höheren Nutzungsmaß nicht entgegen.

Die ff. Straßen- und Baufluchtlinie des Lüdtgeweges von 1888 wird aufgehoben. An ihrer Stelle tritt eine Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenbegrenzungslinie am Iburger Ufer bleibt unverändert.

### III. Verfahren

- 12. Juni 1974: Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
- 18. Juni 1974: Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes
- 16. Januar 1975: Grundsätzliche Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung
- 13. Februar 1975: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### IV. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

V. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Einnahmen: Keine.

Ausgaben: Die Anlage der Straßenfläche als Grünfläche wird schätzungsweise DM 100 000 betragen. Der Betrag **ist** haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin-Charlottenburg, den 2. Mai 1977

Vermessungsamt

*Wild*  
Wild

Stadtplanungsamt

*Mildner*  
Mildner

Abt. Bauwesen

*Körting*  
Dr. Körting

Die Begründung vom 2.5.1977  
zum Bebauungsplan VII-156 vom 2.5.1977  
hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes  
zusammen mit dem Bebauungsplan VII-156  
in der Zeit vom 12.7. bis etw. 12.8.1977  
öffentlich ausgestellt.

Berlin 10 (Gibg), den 22.8.1977

**BEZIRKSAMT CHARLOTTENBURG**

Abteilung Bauwesen

**STADTPLANUNGSAMT**

  
Amtsleiter