



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-211  
für die Grundstücke Lüdtgeweg 10/16, Alt-Lietzow 37 (teilweise),  
Röntgenstraße 7 a (Grundbuch Blatt 12302)  
und für Teilabschnitte des Lüdtgeweges und des Iburger Ufers  
im Bezirk Charlottenburg**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-211  
für die Grundstücke Lüdtgeweg 10/16,  
Alt-Lietzow 37 (teilweise), Röntgenstraße 7 a  
(Grundbuch Blatt 12302) und für Teilabschnitte  
des Lüdtgeweges und des Iburger Ufers  
im Bezirk Charlottenburg.**

Vom 19. Dezember 1979

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-211 vom 2. Mai 1977 für die Grundstücke Lüdtgeweg 10/16, Alt-Lietzow 37 (teilweise), Röntgenstraße 7 a (Grundbuch Blatt 12302) und für Teilabschnitte des Lüdtgeweges und des Iburger Ufers im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung vom 7. September 1972 (GVBl. S. 1839) festgesetzten Bebauungsplan VII-159 für die Grundstücke Wintersteinstraße 22/26, Arcostraße 9/19, 20 (teilweise), Lüdtgeweg 9/15 (teilweise) und 10/16 (teilweise), für das Iburger Ufer und die künftige Straße 227 sowie für die Spreeuferbegrünung zwischen Wintersteinstraße und Röntgenstraße im Bezirk Charlottenburg teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes

können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

## § 3

## (1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## § 4

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

## A. Begründung

## I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Bauabsichten der Grundstückseigentümerin zur Bebauung ihrer Grundstücke mit 146 Wohnungen und 2 Läden. Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden baulichen Nutzung; er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Die Neubebauung der Grundstücke nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurde bereits fertiggestellt, nachdem sie auf Grund der geltenden Rechtslage und unter Anwendung von § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes im Wege der Erteilung von Befreiungen genehmigt worden ist.

Der Bebauungsplan VII-211 ändert den durch Verordnung vom 7. September 1972 (GVBl. S. 1839) festgesetzten Bebauungsplan VII-159 im Bereich der Einmündung der früher vorgesehenen Straßenverkehrsfläche des Lüttegweges in das Iburger Ufer. Die Änderung wurde erforderlich, nachdem der Lüttegweg nach Änderung der Planungskonzeption und des Flächennutzungsplanes nunmehr als Grünfläche — Parkanlage — hergerichtet werden soll.

Das Gelände gehört nach dem Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. Ein etwa 40 m breiter Geländestreifen entlang der Spree ist als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), stellt die Grundstücke Lüttegweg 10/16, Alt-Lietzow 37 (teilweise) und Röntgenstraße 7 a als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,5 und den Lüttegweg als Grünfläche — Parkanlage — dar.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke Lüttegweg 10/16, Alt-Lietzow 37 (teilweise) und Röntgenstraße 7 a (Grundbuch Blatt 12302) als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücks-

flächen (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sechsgeschossige bauliche Anlagen. Durch Nebenzeichnung wurden Flächen des ersten Vollgeschosses innerhalb der Hofbereiche sowie an dem Iburger Ufer zur Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen dem Blockinnenbereich und der Grünfläche entlang der Spree als Luftgeschoß festgesetzt und die Überbaubarkeit dieser Flächen vom zweiten Vollgeschoß ab geregelt;

2. den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Abschnitt des Lüttegweges, der für den Fahrverkehr entwidmet werden soll, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung — Parkanlage —;
3. einen Teilabschnitt der Straßenverkehrsfläche des Iburger Ufers.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahmen von Stellplätzen für Besucher sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG 1960 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO 1968).
- b) Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche des Lüttegweges darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).

Die bauliche Nutzung der Grundstücke überschreitet die Höchstwerte der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete zulässigen Maße der Nutzung.

Die höhere bauliche Nutzung, die die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschosflächenzahl 1,5 bis zur Geschosflächenzahl 2,1 überschreitet, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und auf Grund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt.

Die Bebauung berücksichtigt die in einem vermehrten Umfang auftretenden besonderen Wohnbedürfnisse des unter anderem auch von Sanierungsmaßnahmen betroffenen älteren Bevölkerungsteiles, der nicht ohne Auswirkungen auf die Planung bleiben konnte.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich zwischen Alt-Lietzow beziehungsweise dem Rathaus Charlottenburg und der Spree an einer im Stadtbild hervortretenden Stelle, die von weiträumig begrüntem und freien Flächen entlang der Spree und in Richtung Alt-Lietzow geprägt wird; sie boten auf Grund ihrer räumlichen Beziehung zu dem sie umgebenden Bereich eine optimale Voraussetzung für diese Nutzung.

Die Bebauung wird den städtebaulich-gestalterischen Anforderungen an eine bauliche Nutzung der Grundstücke in dieser hervorragenden Lage gerecht. Der begrünzte Innenbereich der Grundstücke erhält durch das zum Teil als Luftgeschoß ausgebildete erste Vollgeschoß eine räumliche Verbindung zu den die Grundstücke umgebenden Grünflächen und wird optisch dadurch erweitert.

Durch die der intensiveren baulichen Nutzung gegenüberstehenden Frei- und Grünräume wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, daß eine wesentliche Verbesserung des Wohnwertes erzielt wird und daß sich die Neubebauung in die vorhandene Bebauung der Umgebung gut eingliedert.

Die höhere Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsch, diese verkehrlich ausgezeichnet erschlossenen, in

Ecklage befindlichen Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.

Die notwendigen Stellplätze – mit Ausnahme der zwischen der südlichen Gebäudezeile und der südlichen Grundstücksgrenze angelegten Besucherstellplätze – sind in einer Tiefgarage nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung; auch sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen. Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Anhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien fest.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Grundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, abgesehen davon, daß die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke gegenüber der bisherigen Rechtslage maßvoll angehoben worden ist.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 14. Juni 1977 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 12. Juli bis 12. August 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), 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 (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

### C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

#### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die Umgestaltung der Straßenverkehrsfläche des Lüttdeweges in eine Grünfläche werden innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes etwa 30 000 DM betragen.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

Für den Ausbau des Iburger Ufers mit Anschluß an die Röntgenstraße sind Kosten bis zu einer Höhe von 150 000 DM veranschlagt; sie werden mit Zustimmung des Senators für Finanzen als außerplanmäßige Ausgabe bei Abschnitt 4202 Haushaltsstelle 736 04 bestritten.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

### D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter II. Inhalt des Planes.

Berlin, den 15. Januar 1980

#### Der Senat von Berlin

Stobbe  
Reg. Bürgermeister

Ristock  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen