



137

# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 20. 9. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 455

### **Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-100 für die Grundstücke Prinzenallee 45 und 46 im Bezirk Wedding**

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

#### **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-100 für die Grundstücke Prinzenallee 45 und 46 im Bezirk Wedding**

Vom 2. Juli 1968

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan III-100 vom 31. Juli 1967 für die Grundstücke Prinzenallee 45 und 46 im Bezirk Wedding wird festgesetzt.

#### **§ 2**

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

#### **§ 3**

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

### **A. Begründung:**

#### **I. Veranlassung des Planes**

Der Bebauungsplan ist als Grundlage für eine Neubebauung der mit überalterten Wohngebäuden bebauten Grundstücke Prinzenallee 45 und 46 im Interesse der Stadterneuerung aufgestellt worden. Das Grundstück Prinzenallee 46 befindet sich im Eigentum des gemeinnützigen Bauträgers „Vaterländischer Bauverein e. G. m. b. H.“, das Grundstück Prinzenallee 45 im Eigentum einer Erbengemeinschaft, die bisher keine Bereitschaft zur Sanierung zeigte und auch einen Verkauf ihres Grundstücks an den Sanierungsträger ablehnte.

Der Baublock, zu dem der Bebauungsplanbereich gehört, ist bereits zum überwiegenden Teil saniert und wieder bebaut. Die Bebauung entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne III-56 und III-82. Die Grundstücke Prinzen-

allee 45 und 46 werden von den festgesetzten o. a. Bebauungsplänen umschlossen. Mit Durchführung der für diese Grundstücke vorgesehenen Planung könnten die Sanierungsmaßnahmen im genannten Baublock abgeschlossen werden.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – liegen die Grundstücke des Planbereichs im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

Das Sanierungsvorhaben ist vom Bundesminister für Wohnungswesen und Städtebau und vom Senator für Bau- und Wohnungswesen als förderungswürdiges Modellvorhaben der Stadterneuerung anerkannt worden.

#### **II. Inhalt des Planes**

Die Grundstücke im Planbereich sind mit überalterten, schlecht erhaltenen und sanitär unzureichend ausgestatteten Wohngebäuden bebaut. Um eine größtmögliche Besonnung und Belüftung der neuzuschaffenden Wohnungen zu gewährleisten, wurde der Baukörper in eine günstige Richtung gesetzt. Voraussetzung für diese städtebaulich überzeugende Raumlösung ist die Zusammenlegung der beiden Grundstücke.

Der zu errichtende Baukörper schließt südlich an den bereits vorhandenen Neubau auf dem Nachbargrundstück Prinzenallee 46 a an, setzt sich entlang der Prinzenallee bis zur Grenze zwischen den Grundstücken 45 und 46 fort und folgt – leicht versetzt – dieser Grenze bis zur rückwärtigen Grenze beider Grundstücke.

Der Bebauungsplan setzt für diesen Baukörper als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und als Maß der baulichen Nutzung 4 zulässige Vollgeschosse und die Grundfläche der baulichen Anlage fest.

Das die Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschreitende Maß der baulichen Nutzung für das Wohnungsbauvorhaben steht im Zusammenhang mit den planerischen Absichten zur Neuordnung des Gesamtbereiches. Die Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung auf Grund der Lage der Grundstücke in einem innerstädtischen, baulich intensiv genutzten Bereich städtebaulich gerechtfertigt. Die hohen Aufwendungen für die Sanierung erfordern zudem auch aus stadtwirtschaftlichen Gründen eine intensive bauliche Nutzung des vorhandenen Baulandes.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

Der Bebauungsplan ersetzt außerdem eine f. f. Straßenfluchtlinie durch eine Straßenbegrenzungslinie, hebt eine durch Ministerialerlaß festgesetzte Baufluchtlinie auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen fest.

Die benötigten Stellplätze sollen überwiegend im Keller-geschoß der festgesetzten baulichen Anlage untergebracht werden. Auf der nicht überbaubaren Fläche des Baugrundstücks südlich der Wohnzeile sind Mietergärten vorgesehen.

#### **III. Verfahren**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 21. September 1967 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 6. November bis 5. Dezember 1967 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

#### *B. Rechtsgrundlage:*

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

#### *C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

##### a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die Kosten

|                                                                                                                      |      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 1. für den Grunderwerb der noch zum Grundstück Prinzenallee 45 gehörenden, bereits abgepflasterten Straßenlandfläche | etwa | 1 400 DM   |
| 2. für Sanierung (unrentierliche Kosten)                                                                             |      |            |
| Gebäuderestwerte Prinzenallee 45                                                                                     | etwa | 65 000 DM  |
| Gebäuderestwerte Prinzenallee 46                                                                                     | etwa | 93 400 DM  |
| Umszugskosten für 73 Mieter ....                                                                                     | etwa | 36 500 DM  |
| Mietausgleich für 40 Mieter .....                                                                                    | etwa | 20 000 DM  |
| Gewerbeentschädigung .....                                                                                           | etwa | 30 000 DM  |
|                                                                                                                      | etwa | 244 900 DM |
| 3. für Abräumung                                                                                                     |      |            |
| Prinzenallee 45 .....                                                                                                | etwa | 30 000 DM  |
| Prinzenallee 46 .....                                                                                                | etwa | 42 000 DM  |
|                                                                                                                      | etwa | 72 000 DM  |

Die Mittel zu 1. sind in den Haushaltsplan für das Rechnungsjahr 1968 unter Abschnitt 42 02 HSt 800 eingestellt.

Die Mittel zu 2. werden entsprechend Nr. 3 der Allgemeinen Anweisungen über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der Fassung vom 29. August 1967 (ABl. S. 1263) aus Sanierungsmitteln gedeckt (Abschnitt 12 00 HSt 310).

Die Mittel zu 3. werden aus Abschnitt 12 00 HSt 311 ersetzt.

##### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 18. Juli 1968

#### **Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen