

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 62-6142/IX-155 b, -c, -d, -e, -f

Fernruf: bei Durchwahl 867-68 55

intern (95) 68 55

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnungen über die Festsetzung der Bebauungspläne IX-155 b, -c, -d, -e
und -f im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
henden Verordnungen erlassen hat:

1. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-155 b
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom
23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1
des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5

Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-155 b vom 6. November 1984, mit Deckblätter vom 28. Februar 1986 und 17. Oktober 1986, für die Grundstücke Prager Straße 9/13 und Motzstraße 84/94 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

2. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-155 c
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-155 c vom 6. November 1984, mit Deckblatt vom 17. Dezember 1990, für die Grundstücke Motzstraße 91/95, Aschaffener Straße 26 - 28 und Prager Platz 6 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

3. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-155 d
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-155 d vom 6. November 1984, mit Deckblatt vom 28. Februar 1986, für die Grundstücke Prinzregentenstraße 96 - 97 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der

die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

4. V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-155 e
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-155 e (in zwei Blättern) vom 6. November 1984, mit Decklatt vom 28. Februar 1986, für die Grundstücke Trautenaustraße 23 - 24, Prager Platz 4 - 5 und Prinzregentenstraße 1 - 1 B im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Zeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.

5.

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-155 f
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. August 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-155 f vom 6. November 1984 für die Fläche Prager Platz 8 (teilweise) im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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 der Pläne und Erforderlichkeit

Die Aufstellung der Bebauungspläne IX-155 a bis f wurde primär erforderlich, um dem "Modell Prager Platz", das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin 1984/87 das Ergebnis städtebaulicher Gutachten und eines städtebaulichen Wettbewerbes war, eine planungsrechtliche Grundlage zu geben.

Nach den bisher geltenden verbindlichen Bauleitplänen (Baunutzungsplan und Bebauungsplan IX-35) wären die einzelnen Vorhaben nicht oder nur bedingt zulässig gewesen. Die Bebauungspläne IX-155 a bis f sollten die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die neue städtebauliche Ordnung im Bereich des Prager Platzes enthalten.

Das Gebiet um den Prager Platz lag in einem Bereich weitestgehender Zerstörung der historischen Berliner Stadtlandschaft, hervorgerufen durch die Kriegseinwirkungen und den tiefgreifenden Strukturwandel der Westberliner Innenstadt in der Wiederaufbauphase. In den letzten Jahrzehnten hatte der Platz seine herausgehobene Bedeutung im städtebaulichen Gefüge Berlins und Wilmersdorfs verloren, die ihm bis Ende des zweiten Weltkriegs noch zugekommen war.

Die Gegend um den Prager Platz gehörte bereits 1913 zu den am dichtesten bebauten Gebieten Wilmersdorfs. Mit der Ausdehnung Berlins in Richtung Westen, der wachsenden Attraktivität des Kurfürstendamms als Einkaufs- und Vergnügungszentrum des Berliner Westens, war das Gebiet des Prager Platzes bereits damals dem erweiterten Innenstadtbereich zuzurechnen und wird auch heute noch als "Cityrandlage" bezeichnet.

Gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde mit steigender Finanzkraft der Gemeinde Wilmersdorf zunehmend Wert auf Platz- und Schmuckanlagen gelegt, zu deren "mittelgroßen" Anlagen der Prager Platz gehörte. Er wurde von der Stadtverwaltung als ein besonders charakteristisches Beispiel hervorgehoben:

Ein Platz, der eingesäumt ist von "vornehmen großstädtischen Gebäuden mit einem gärtnerisch angelegten und gepflegten Rondell von rund 1 250 m² als Mittelpunkt" (aus: Monographien deutscher Städte, Band V - Berlin Wilmersdorf).

Seine günstige Lage und die gute verkehrliche Anbindung durch eine Straßenbahnlinie, die den Platz mit dem Hochbahnhof Nollendorfplatz einerseits und mit dem Gendarmenmarkt in der Berliner Innenstadt andererseits verband, ließ das Gebiet mit seiner repräsentativen und großbürgerlichen Bebauung zu einem attraktiven Wohnort werden. Die Durchmischung der den Platz umgebenden Blöcke mit Wohnhäusern und Geschäften machte ihn zum Mittelpunkt eines Stadtquartiers, das heute von der Bundesallee im Westen, der Nachodstraße im Norden, der Bamberger Straße im Osten und der Güntzelstraße im Süden begrenzt wird.

Nach 1945 war das Gebiet um den Prager Platz bis zur Unkenntlichkeit zerstört. Ungefähr 55 Prozent der ursprünglichen Bausubstanz waren irreparabel. Lediglich ein Gebäude war am Prager Platz erhalten geblieben (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 c), welches im Zuge der Instandsetzungen in seiner äußeren Form erheblich modifiziert wurde und dadurch sein früheres Erscheinungsbild verlor. Erhalten geblieben war auch die Straßen- und Platzstruktur; die frühere Einheit aus Straßen und Bebauung war jedoch nicht mehr nachvollziehbar.

Während der Wiederaufbauphase ließ die teilweise Abkehr vom gewachsenen Stadtgrundriß den damaligen Planern weitgehend freie Hand. Die Entmischung und Entflechtung vormals ineinander verwobener Nutzungen in klar voneinander abgegrenzte Teile im Stadtgefüge sowie die Orientierung an der autoverkehrsgerechten Stadt bedingten jedoch ein völlig neues, heute als geschichtslos erkanntes Bild Berlins. Dies ist auch als städtebauliche Prämisse für den Umgang mit dem Gebiet um den Prager Platz von Wichtigkeit: Die Abkehr und Distanzierung von den gewachsenen Stadtstrukturen machte auch hier die (in städtebaulicher Hinsicht) fehlende Auseinandersetzung mit der Vergangenheit deutlich.

Die bereits zu Beginn der 50er Jahre von seiten des Bezirksamtes für die an den Prager Platz angrenzenden Baublöcke erarbeiteten Neuvorschläge für Wohnungsbau wurden mehrfach verändert. Ein Planentwurf von 1953 hatte sich noch am ursprünglichen Straßenraster orientiert und die vorgeschlagene Neubebauung sollte noch die ehemalige Randbebauung nachzeichnen. Doch schon 1955 lag eine weiterentwickelte Lösung vor, die sowohl die Platzkonturen als auch die Straßenführung und die Blockränder völlig ignorierte. Die geplante Bebauung hatte keine Bezugspunkte mehr; es fehlte ein übergeordnetes, differenziertes städtebauliches Konzept, denn die Entwürfe platzierten Grünflächen, Gebäude und Verkehrsstraßen mehr oder weniger zufällig.

Nachdem das Areal des Prager Platzes seit über einem Jahrzehnt zum Thema städtebaulicher Überlegungen gemacht worden war, wurde dann Mitte der 60er Jahre ein Katalog zur künftigen Nutzung vorgelegt: ein Freizeitbad, eine Volkshochschule, eine Bibliothek und ein Jugendfreizeitheim sollten als Einrichtungen mit übergeordneten Funktionen am Prager Platz entstehen. Dafür wurde 1966 ein Bauwettbewerb ausgeschrieben und entschieden; eine Realisierung erfolgte aber nicht. Die Idee zur Platzierung eines Freizeitbades ist bis heute jedoch nicht aufgegeben und die dafür notwendige Baufläche freigehalten worden.

Ende der 70er Jahre wurden im Vorfeld der Vorbereitungen zur Internationalen Bauausstellung Berlin 1984 städtebauliche Voruntersuchungen sowie eine eingehende Bestands- und Strukturanalyse durchgeführt. Ziel all dieser Aktivitäten war die bauliche Revitalisierung des Platzes und seiner trostlosen Umgebung auf der Basis einer geschichtsbezogenen Auseinandersetzung.

Mit einem städtebaulichen Gutachten der international renommierten Architekten Gottfried Böhm und Rob Krier sollten 1978/79 die politischen und planerischen Diskussionen abgeschlossen und in ein konkretes Konzept umgesetzt werden. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigten auf, daß eine den heutigen Bedürfnissen und städtebaulichen Leitbildern entsprechende multifunktionale Mischung verschiedener Nutzungen die Qualität und Lebensfähigkeit eines Ortes in hohem Maße bestimmen kann. Dabei ist es notwendig, auf die gewachsene

Struktur des Quartiers Rücksicht zu nehmen, und somit auch einen behutsamen Umgang mit diesem städtebaulich sensiblen Gebiet zu pflegen.

Das "Modell Prager Platz" sieht nun vor, öffentliche Gemeinbedarfsnutzungen zu etablieren und mit privaten Nutzungen wie Wohnen und Versorgung zu verbinden sowie den öffentlichen Raum besser nutzbar und erlebbar zu gestalten. Dadurch soll der Platz auch seine ursprüngliche Bedeutung als Kommunikations- und Identifikationsort für die Anwohner zurückerlangen.

Bei der baulichen beziehungsweise architektonischen Neugestaltung des Platzes ging es darum, "die Spur geschichtlicher Bindungen zu wahren, überlieferte Vorbilder und Bezüge umzusetzen in unsere Zeit und unsere Notwendigkeiten, aber in dieser Transformation oder Erneuerung gleichzeitig Kontinuität spürbar werden zu lassen" (G. Böhm).

Der Prager Platz steht in einem städtebaulichen Zusammenhang von vier Wilmersdorfer Plätzen, und zwar Fasanen-, Nürnberger, Prager und Nikolsburger Platz, die eigentlich durch Straßen gekennzeichnet waren, die sternförmig zusammenliefen und dann in ihrem Knotenpunkt einen Platz bildeten. Dort, wo die Straßenrandbebauungen aufeinandertrafen, wurde die Platzbildung charakteristisch durch Betonung der Blockecken akzentuiert. - Dieses stadtgestalterische Leitbild ist jetzt wieder aufgenommen worden.

Die Nutzungen, die einen Platz mit Leben und Aktivität versehen können, unterscheiden sich kaum von denen früherer Jahrzehnte: Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Verkehr, nicht zuletzt Begegnung und Kommunikation. Auch die Nutzungen, die für den Prager Platz vorgesehen sind, sollen sich zu einem lebendigen, komplexen Gesamtgefüge zusammenfinden: in den Obergeschossen der den Platzrand wiederherstellenden Neubauten überwiegen Wohnungen und in den Erdgeschossen Läden und Gewerbe. Die mit Bäumen, Rasen, Blumenrabatten, Springbrunnen und Sitzbänken ausgestaltete Grünfläche in der Platzmitte soll dabei ausgleichend wirken.

Aus Praktikabilitätsgründen wurde der insgesamt neu geplante Platzbereich in mehrere Bebauungsplanverfahren unterteilt; die einzelnen Geltungsbereiche umfassen jeweils die Blockspitzen sowie die eigentliche Platzfläche. Das Ziel der Bebauungspläne ging dahin, die städtische Infrastruktur zu verbessern und mit privaten Nutzungen wie Wohnen und Versorgung zu verbinden, den öffentlichen Raum nutzbar und erlebbar zu gestalten sowie den begrenzten Freiflächenanteil des Platzbereiches und damit insgesamt die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Der Bebauungsplanentwurf IX-155 a für die Grundstücke Prager Platz 1 - 3 und Prager Straße 6/12, der im wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage für öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen beinhalten sollte, kann noch nicht festgesetzt werden. Ob die bisherigen Planinhalte - unter anderem ein Freizeitbad und verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen - im bisher vorgesehenen Umfang realisiert werden können, ist insbesondere wegen der angespannten Finanzlage des Landes Berlin ungewiß, so daß dieser Bebauungsplanentwurf wahrscheinlich geändert werden wird. Etwaige Änderungen der Planinhalte müssen in jedem Fall der angestrebten Urbanität des Platzbereiches Rechnung tragen sowie sich den geschilderten städtebaulichen Zielen der Neugestaltung des Platzes unterordnen beziehungsweise anpassen.

Die festgesetzten Bebauungspläne IX-155 b bis -e beinhalten im wesentlichen die planungsrechtlichen Grundlagen für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sowie Regelungen für Stellplätze und ausgleichende Maßnahmen, wie zum Beispiel Bepflanzungen der Freiflächen. Die Bebauungspläne IX-155 b bis -e enthalten darüber hinaus insbesondere differenzierte Gestaltungsvorschriften, die die geschilderten stadtgestalterischen Absichten planungsrechtlich umsetzen. Der Bebauungsplan IX-155 f weist die Platzinnenfläche entsprechend der Gesamtkonzeption als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" aus.

Im Jahre 1981 erfolgte im Hinblick auf die Internationale Bauausstellung 1984 mit dem Schwerpunktthema "Die Innenstadt als Wohnstandort" in Berlin die Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Platzgestaltung und zur Verkehrsberuhigung im Umfeld

des Prager Platzes mit dem Ziel, den Platz als Teil des Cityrandbereiches - entsprechend seiner Bedeutung als innerstädtischer Wohn- und Arbeitsbereich - aufzuwerten.

Zur städtebaulichen Gesamtkonzeption sowie zur Konkretisierung der Nutzungsanforderungen wurden konkurrierende Gutachten von Professor G. Böhm sowie von Professor R. Krier erarbeitet. Die Entscheidung fiel zugunsten der Grundkonzeption im Städtebau und der Nutzungskonzeption von Prof. G. Böhm.

Die Ergebnisse der Gutachten und des Wettbewerbs sind im Laufe der Bebauungsplanverfahren soweit modifiziert worden, daß sie den genannten städtebaulichen Zielvorstellungen und gleichzeitig einer gerechten Interessenabwägung der verschiedenen Belange entsprechen.

Um vor allem die angestrebte Wohnnutzung am Prager Platz planungsrechtlich zu sichern, sind die Baugrundstücke im Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungspläne als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (§ 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung).

Zur Festschreibung des weitgehend konkretisierten städtebaulichen Konzeptes war die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und Baulinien sowie die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse - Baukörperausweisung - angezeigt, um eine dem städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziel entsprechende, platzbildende geschlossene Blockrandbebauung zu gewährleisten.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 b auf dem ehemaligen Grundstück Prager Straße 11/Motzstraße 90/94 - heute die Grundstücke Prager Straße 11/Motzstraße 90/94 und Prager Straße 13 - nach der Baukörperfestsetzung (bestehende Bebauung und Neubauten) ergebende Geschößflächenzahl beträgt etwa 2,3.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 c befindlichen Baugrundstücke entspricht das zulässige Maß der baulichen Nutzung einer Geschößflächenzahl von etwa 2,2, für die im Bereich des Bebauungsplanes IX-155 d etwa 2,3 und für die im Bereich des Bebauungsplanes IX-155 e etwa 2,6.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO) höchstzulässige Geschößflächenzahl beträgt 1,2; durch die Festsetzungen ist dieser Höchstwert in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-155 b, -c, -d und -e überschritten.

Die Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung dadurch gerechtfertigt, daß die genannten besonderen städtebaulichen Gründe hier neben der Blockrandbebauung, die insbesondere bei schmalen Eckgrundstücken eine Einhaltung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung regelmäßig nicht zuläßt, noch eine Akzentuierung der Blockspitzen erforderlich erscheinen ließen. Die hohen Nutzungsmaße sind durch die in der Platzmitte, in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke festgesetzte und bereits fertiggestellte Grünfläche ebenso wie durch Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung, die unterirdische Anlage notwendiger Stellplätze in Tiefgaragen und damit möglichst weitgehende Freihaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie durch die teilweise erfolgte Festsetzung von Bäumen an einer Grundstücksgrenze (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 e) ausgeglichen, so daß sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (Abl. 1988 S. 917) - sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne IX-155 b bis -f als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 2,0 dargestellt. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne liegen innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; die entsprechende Immissionsschutzregelung ist in den Bebauungsplänen IX-155 b bis -e enthalten (Brennstoffregelung).

Gemäß Baunutzungsplan lagen die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-155 b bis f befindlichen Baugrundstücke teilweise im gemischten Gebiet, teilweise im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. (Zulässig waren bei geschlossener Bauweise fünf Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 1,5.)

Auf der Grundlage von Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Bundesbaugesetz sind Neubauvorhaben inzwischen realisiert (Bebauungsplan IX-155 e) oder befinden sich im Bau (Bebauungspläne IX-155 b und IX-155 d).

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte vom 16. Dezember 1980 den Beschluß über die Aufstellung der Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung der Bebauungspläne wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1981 S. 235 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 31. August bis 30. September 1981 statt. Auswirkungen auf die Planungen ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die Planentwürfe wurden vor allem hinsichtlich der Stellplatzregelungen geändert.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat den Entwürfen der Bebauungspläne am 13. Dezember 1984 zugestimmt.

Die Entwürfe der Bebauungspläne haben nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 4. Januar 1985 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 14. Januar bis einschließlich 15. Februar 1985 öffentlich ausgelegen.

44 Bürger nahmen Einsicht, von fünf Personen wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die Bedenken, die sich gegen die Gesamtkonzeption richteten, lauteten etwa wie folgt:

- Um den Prager Platz entstanden zu viele Bauten, die außerdem zu hoch seien.
- In diesem Zusammenhang seien zu wenig Stellplätze vorhanden.

Die Auswertung der Stellungnahmen sowie die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hatten folgendes Ergebnis:

Der Bereich um den Prager Platz hatte, wie bereits ausgeführt, infolge Kriegszerstörungen und durch Bauten aus den ersten Wiederaufbaujahren seine eigentliche Platzgestalt und damit die städtebauliche Raumwirkung verloren. Damit verbunden war ein weitgehender Verlust des Aufenthalts- und Erlebniswertes. Ziel der Planung war es daher, die lückenhafte und uneinheitliche Bebauung zu ergänzen, um dadurch die historische Platzgestalt wiederherzustellen. Die stadtgestalterischen Absichten orientierten sich am gegebenen Stadtgrundriß und nahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung überwiegend die traditionelle Höhe der Berliner Innenstadthäuser auf. Durch diese Bebauung wird ein dem innerstädtischen Bereich angemessener räumlich gefaßter Rahmen der Platzumgebung erreicht. Die Proportionen der Neubauten erscheinen auch im Vergleich mit der zerstörten ehemaligen Bebauung und im Verhältnis der Gesamtbebauung zum Platzoval ausgeglichen und harmonisch.

Im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse ist zu bemerken, daß bereits auf einer Photographie aus der Zeit um 1925 zu erkennen war, daß trotz der fünfgeschossigen Bebauung mit hohen Dächern bei einer Traufhöhe von etwa 21,0 m der Platz aus der Südrichtung noch fast vollständig beschienen wurde. Die an die historischen Vorgaben angelehnten Regelungen der Bebauungspläne über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gewährleisten eine ausreichende Belichtung des Platzraumes.

Die intensive bauliche Nutzung ist vor allem aus der städtebaulichen Zielsetzung gerechtfertigt, die historische Gestalt der Umgebung des Prager Platzes wiederherzustellen und aus der stadtgestalterischen Absicht einer Orientierung am historischen Stadtgrundriß und aus einer Aufnahme der traditionellen Höhe der Berliner

Innenstadthäuser. Die hohe bauliche Ausnutzung in den Bereichen der inzwischen fertiggestellten beziehungsweise im Bau befindlichen neuen Wohn- und Geschäftshäuser findet ihre Begründung zudem im städtebaulichen Ziel, im Interesse der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraumes gut erschlossene innerstädtische Gebiete in guter Wohnlage baulich so intensiv wie städtebaulich vertretbar zu nutzen. Die Wohnqualität wird durch die intensive Nutzung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt. Als ausreichend großer Freiraum im innerstädtischen Quartier ist die Innenfläche des Platzes anzusehen (Bebauungsplan IX-155 f).

Die beplanten Bereiche liegen in der Nähe (etwa 100 m) des U-Bahnhofes Güntzelstraße der Linie 9 sowie der Endhaltestelle der Autobuslinie 50 (U-Bahnhof Güntzelstraße - Richtung Zehlendorf), so daß die Baugrundstücke neben der verkehrsgünstigen Lage zur Hauptverkehrsstraße Bundesallee auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der Bedenken, es seien zu wenig Stellplätze vorhanden, folgendes auszuführen:

Grundsätzlich müssen Stellplätze gemäß § 48 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin in ausreichender Zahl nachgewiesen oder abgelöst werden. Die Prüfung des Nachweises ist Gegenstand des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens.

Die Regelungen der Planergänzungsbestimmungen der Bebauungspläne IX-155 d und e sehen vor, daß die gemäß § 48 der Bauordnung für Berlin nachzuweisenden Stellplätze überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Diese sind auf den von den Bebauungsplänen erfaßten Grundstücken festgesetzt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan IX-155 d geregelt, daß die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa 1) und Gemeinschaftsgaragen (GGa 1) unter anderem auch dem Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 b gelegene überbaubare Grundstücksfläche "a" (Neubebauung am Platzrand) dient. Ferner sieht die Planergänzungsbestimmung 8 des Bebauungsplanes IX-155 b vor, daß die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung im Bereich

der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter anderem nicht für Stellplätze für Gebäude auf dem Grundstück Motzstraße 84/94 und für das Gebäude Prager Straße 11 gelten.

Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die Befriedigung des Stellplatzbedarfs in den geplanten Bereichen gegeben. Daß ein über die Anforderungen der Bauordnung für Berlin hinausgehender Bedarf an Stellplatzflächen bestehen könnte, ist bei der günstigen Lage des Prager Platzes zum U-Bahnhof Güntzelstraße nicht ersichtlich. Den Bedenken konnte deshalb nicht gefolgt werden.

Weiterhin regte ein Bürger während der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne an, eine Überbauung der Prager Straße anzustreben, um den Platz damit gegen Windeinfall von Norden abzuschirmen.

Dem ist entgegenzuhalten, daß

- der Wind in Berlin hauptsächlich von West nach Ost weht;
- Windeinfall beziehungsweise Zugluft nicht gänzlich zu vermeiden ist; Anhaltspunkte dafür, daß die Realisierung der Festsetzungen zu einer ungewöhnlichen Verstärkung dieser Erscheinung führen könnte, fehlen jedoch; ein gewisser Luftaustausch erscheint gerade bei hohen Außentemperaturen im übrigen sogar wünschenswert;
- eine brückenartige Überbauung der Prager Straße mit den stadtgestalterischen Absichten einer Rekonstruktion des historischen Platzgrundrisses nicht vereinbar wäre.

Es ist nicht erkennbar, daß die festgesetzten Baukörper und Freiflächen die Luftzirkulation in unzumutbarer Weise verstärken würden. Der Anregung wurde deshalb nicht gefolgt.

Die Bebauungsplanentwürfe IX-155 b, d und e haben nach ihrer öffentlichen Auslegung noch Änderungen erfahren.

Hierzu wird im einzelnen ausgeführt:

- Zum Bebauungsplan IX-155 b

Aufgrund funktioneller und konstruktiver Notwendigkeiten mußten die Architektenentwürfe zum Bauvorhaben Prager Straße 11/Motzstraße 90/94 (heute: Prager Platz 13) geändert werden; infolgedessen wurden unter anderem auch die Regelungen zur Überbaubarkeit des Straßenlandes sowie Planergänzungsbestimmungen modifiziert. Die entsprechenden Änderungen sind im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 28. Februar 1986 enthalten.

Darüber hinaus wurden in einem zweiten Deckblatt zum Bebauungsplan vom 17. Oktober 1986 neben den Änderungen einiger Planergänzungsbestimmungen auch die Überbaubarkeit des Straßenlandes oberhalb des ersten Vollgeschosses neu geregelt.

- Zum Bebauungsplan IX-155 d

Wie beim Bebauungsplan IX-155 b wurden durch Deckblatt vom 28. Februar 1986 entsprechende Änderungen vorgenommen, die die Überbaubarkeit der Straßenverkehrsfläche betrafen. Hinzu traten Änderungen hinsichtlich der für die Gebäude Prinzregentenstraße 96 und 97 auf der östlichen Grundstückshälfte vorhandenen Stellplätze, die aus Gründen der Rechtssicherheit festgesetzt werden mußten.

- Zum Bebauungsplan IX-155 e

Neben den Änderungen einiger Gestaltungsregelungen wurde die Baukörperausweisung für das neu zu errichtende Gebäude in geringem Umfang modifiziert. Weitere Änderungen betrafen die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf den benannten Teilbauflächen "h" und "i", gekoppelt mit der Zulässigkeit von konstruktiv bedingten Stützen im ersten und zweiten Vollgeschoß (Luftgeschosse). Die Fläche für die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage wurde den Erfordernissen entsprechend erweitert.

Die festgesetzte Fläche für eine Gemeinschaftsanlage wurde auf die bauordnungsrechtlich notwendige Fläche für einen Kinderspielplatz reduziert. Die Änderungen sind im Deckblatt vom 28. Februar 1986 enthalten.

Da Grundzüge der Planung durch diese Änderungen der Bebauungsplanentwürfe IX-155 b, d und e nicht berührt worden waren, wurden jeweils eingeschränkte Beteiligungen gemäß § 2 a Abs. 7 Bundesbaugesetz durchgeführt.

Eine weitere eingeschränkte Beteiligung erfolgte zur Änderung des Bebauungsplans IX-155 c durch Deckblatt vom 17. Dezember 1990; die Planergänzungsbestimmung 3 hatte eine irreführende Rechtsgrundlage enthalten und mußte deshalb geändert werden.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen der Bebauungsplanentwürfe wurden nicht vorgebracht.

Entsprechend den Forderungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde jeweils die Planergänzungsbestimmung geändert, die die erwähnte Brennstoffregelung zum Inhalt hatte; die Änderung bezog sich lediglich auf eine Generalisierung der Schreibweise eines der die Luft verunreinigenden Stoffe und die Konkretisierung des Wortes "Gas" (jetzt "Stadt- beziehungsweise Erdgas"). Inhaltliche Änderungen waren damit praktisch nicht verbunden, so daß das Einholen von Stellungnahmen Beteiligter nicht erforderlich war.

III. Inhalt der Pläne

Die Bebauungspläne IX-155 b bis -e setzen die Grundstücke in ihren Geltungsbereichen in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 als allgemeines Wohngebiet fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beziehungsweise Baulinien sowie durch Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt (Baukörperausweisung).

Die Bebauungspläne IX-155 b bis -e enthalten sehr differenzierte Baukörperausweisungen und äußerst feingliedrige Gestaltungsvorschriften. Sie entsprechen dem Ergebnis konkurrierender städtebaulicher Gutachten und bilden die planungsrechtliche Grundlage für die städtebaulichen Zielsetzungen, wie sie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - zum Ausdruck kommen.

Der Gebäudebestand soll mittels Neubauten und ausdrucksstarker Architekturelemente derart ergänzt werden, daß sich anstelle des historischen Bildes eine neue, heutigen Ansprüchen gerecht werdende adäquate Platzqualität einstellt.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen orientieren sich an der traditionellen Höhe der Berliner Innenstadthäuser sowie an der stadtgestalterischen Absicht, die Blockecken hier im Verhältnis zur Umgebung besonders zu akzentuieren.

Im folgenden sind unter anderem die diffizilen Regelungen hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsflächen für die einzelnen Geltungsbereiche aufgeführt:

Zum Bebauungsplan IX-155 b

Die Grundstücksfläche "a" im Bebauungsplan bezeichnet den zur Arrondierung des Baublockes durch Baugrenzen festgesetzten Baukörper; die mit Buchstabenketten gekennzeichneten überbaubaren Straßenverkehrsflächen sind 17 m und 15 m lang sowie 2,5 m tief.

Hinsichtlich der Regelungen zur Überbaubarkeit des Straßenlandes oberhalb des ersten Vollgeschosses wird auf Planergänzungsbestimmung 4 und eine Nebenzeichnung verwiesen.

Planergänzungsbestimmung 4 lautet:

- Die an der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über den Straßenverkehrsflächen S, T, U, V, S und W, X, Y, Z, W zu errichtenden baulichen Anlagen sind mit Kolonnaden auszubilden und zwar mit einer lichten Höhe zwischen 5,5 m und 6,5 m, mit Abständen der Stützen voneinander zwischen 3,0 m und 4,0 m und mit einer straßenseitigen Stützenbreite zwischen 0,5 m und 0,9 m. Ausnahmen können aus Gründen der Konstruktion, der Baugestaltung oder der Erschließung zugelassen werden für die lichte Höhe der Kolonnaden, die Stützenabstände und -breiten und für andere konstruktiv bedingte Bauteile.

Der Nebenzeichnung sind weiterhin die Baugrenzen für das zulässige zweite bis siebente Vollgeschoß der Neubebauung zu entnehmen. Sie ermöglichen eine Überbauung des Straßenlandes in einer Tiefe von 2,5 m parallel zu den straßenseitigen Grenzen des Grundstücks Prager Straße 13 (ausgenommen ist die Stirnseite des Gebäudes zum Prager Platz). Für das fünfte und sechste Vollgeschoß ist eine Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen in einer Tiefe von 1,5 m beziehungsweise 2,0 m zur im Vorsatz beschriebenen Baugrenze festgesetzt.

- Für die baulichen Anlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über den Straßenverkehrsflächen S, T, U, V, S und W, X, Y, Z, W kann im fünften und sechsten Vollgeschoß ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Umgänge, Austritte, Balkone, konstruktive Bauteile und architektonische Gliederungen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zugelassen werden, und zwar auch dann, wenn sie in ganzer Länge vortreten. (Planergänzungsbestimmung 5)

Die Höhe der bereits vorhandenen und in ihrem Bestand zu sichernden Wohngebäude wird durch die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Sie bewegt sich, bezogen auf die einzelnen Baukörpertrakte, zwischen einem und acht Vollgeschossen.

Für die mit "a" bezeichnete Baufläche (Prager Straße 13) ist eine Mindestzahl von sechs und eine Höchstzahl von sieben Vollgeschossen festgesetzt. Somit wird ein gestalterischer Spielraum für die Höhenentwicklung beziehungsweise die Akzentuierung der Blockecke ermöglicht. Ergänzend regelt Planergänzungsbestimmung 6:

- Für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über den Straßenverkehrsflächen S, T, U, V, S und W, X, Y, Z, W zu errichtenden baulichen Anlagen wird die Traufhöhe mit 56,0 m über NN festgesetzt.

Um die Akzentuierung der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der aus der Historie abgeleiteten tumartigen Abschlußelemente zu gewährleisten, trifft Planergänzungsbestimmung 3 folgende Regelung:

- Für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über den Straßenverkehrsflächen S, T, U, V, S und W, X, Y, Z, W zu errichtenden baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 66,0 m über NN für Aufbauten zugelassen werden, wenn diese Aufbauten 2,0 m gegenüber dem siebenten Vollgeschoß zurückgesetzt werden, wenn diese Aufbauten mindestens ab 62,0 m über NN, aber nicht unterhalb von 59,0 m über NN, als sich verjüngende Baukörper ausgebildet werden und wenn die nach der Baukörperfestsetzung allgemein zulässige Geschosßfläche um nicht mehr als 10 % überschritten wird oder wenn diese Aufbauten der Erschließung (Treppe, Aufzug oder ähnliches), der Konstruktion oder der Begrünung dienen und wenn städtebauliche Bedenken (insbesondere hinsichtlich der Fassung der Platzbegrenzung sowie zur architektonischen Gliederung der baulichen Anlagen) nicht entgegenstehen.

Planergänzungsbestimmung 7 lautet:

- Auf dem Grundstück Motzstraße 84/94 und Prager Straße 11 sind Stellplätze und Garagen, die sich aus der Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche "a" ergeben, unzulässig.

Diese Regelung steht im Zusammenhang mit der Planergänzungsbestimmung 7 des Bebauungsplanes IX-155 d, die vorsieht, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa 1) und Gemeinschaftsgaragen (GGa 1) unter anderem auch dem Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 b gelegene überbaubare Grundstücksfläche "a" dient.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen sowie für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Gebäude Motzstraße 84/94 und für das Gebäude Prager Straße 11. (Planergänzungsbestimmung 8)

Die Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung betrifft die Freiflächen der Grundstücke Motzstraße 84/94 und Prager Straße 11/13. Mit diesen Maßnahmen soll die Aufenthaltsqualität im Hofbereich der Grundstücke positiv beeinflusst werden. Außerdem wird dadurch ein Ausgleich für die hohe bauliche Nutzung der Grundstücke erreicht.

Zum Bebauungsplan IX-155 c

Die Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan IX-155 c orientiert sich an der einzigen bereits vor Beginn der Bebauungsplanverfahren für den Prager Platz vorhandenen geschlossenen Blockecke und ermöglicht auf dem Eckgrundstück ihre bauliche Modifikation, um auch hier dem stadtgestalterischen Gesamtkonzept gerecht zu werden.

Die Baugrenzen auf dem Eckgrundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 für das zulässige sechste Vollgeschoß sind entsprechend dem Bestand um 2 m, für das zusätzlich mögliche siebente Vollgeschoß um weitere 2 m beidseitig zurückgesetzt, so daß oberhalb des fünften Vollgeschosses ein gestaffelter Rücksprung

des Gebäudes möglich ist. Die Festsetzung einer Baulinie entlang der Platzwand für fünf Vollgeschosse soll die Einhaltung der historischen Platzgeometrie (Radius = 41,5 m) gewährleisten.

Auf den übrigen Grundstücken des Planbereiches entspricht die Baukörperausweisung im wesentlichen dem Bestand.

Die auf den Grundstücken Aschaffenburgstraße 27 und Motzstraße 91 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile (Seitenflügel), die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegen, genießen Bestandsschutz. Sie sind nicht als Baukörper festgesetzt worden, damit hier - zumindest langfristig - durch eine "Entkernung" die Freiflächensituation und die Wohnumfeldverhältnisse verbessert werden können.

Hinsichtlich der zulässigen Überbaubarkeit des Straßenlandes regeln die Planergänzungsbestimmungen 4,5 und 6:

- Auf dem Grundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 kann innerhalb der mit "a" bezeichneten Flächen oberhalb des ersten bis einschließlich des siebenten Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Erker oder andere architektonische Gliederungselemente zugelassen werden. (Planergänzungsbestimmung 4)
- Auf dem Grundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 kann innerhalb der mit "b" bezeichneten Flächen im ersten Vollgeschos bis zu einer Tiefe von 1,5 m ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Erker, Treppentürme oder andere architektonische Gliederungselemente zugelassen werden. (Planergänzungsbestimmung 5)
- Auf dem Grundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 kann innerhalb der mit "b" bezeichneten Flächen oberhalb des ersten bis einschließlich des siebenten Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen ein

Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Erker, Treppentürme oder andere architektonische Gliederungselemente zugelassen werden. (Planergänzungsbestimmung 6)

Bei den Flächen "a" und "b" handelt es sich um überbaubares Straßenland, von je 2 und 2,5 m Tiefe vor 10 und 5 m langen Gebäudefronten, das den Baugrenzen für das erste Vollgeschoß vorgelagert ist.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Sie bewegt sich, bezogen auf die einzelnen Baukörper und Baukörperteile, zwischen fünf und acht Vollgeschosse, wobei am Gebäude Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 die Traufhöhe im fünften Vollgeschoß mit 56,0 m über NN festgesetzt ist. (Planergänzungsbestimmung 7)

Im Hinblick auf die angestrebten architektonischen Gestaltungsänderungen und Ergänzungen regelt Planergänzungsbestimmung 3:

- Auf dem Grundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburgstraße 28 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Höhenbegrenzung von sieben Vollgeschossen bis zu einer Höhe von 65,0 m über NN für turmartige Aufbauten zugelassen werden, wenn diese Aufbauten mindestens 2,0 m gegenüber dem siebenten Vollgeschoß zurückgesetzt werden, wenn diese Aufbauten ab 62,0 m über NN als sich verjüngende Baukörper ausgebildet werden und wenn die nach der Baukörperfestsetzung allgemein zulässige Geschoßfläche um nicht mehr als 10 Prozent überschritten wird.

Zum Bebauungsplan IX-155 d

Neben den festgesetzten Baugrenzen regeln weitere Bestimmungen genaueres zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen und des Straßenlandes. Die im folgenden mit "a" bezeichnete Fläche entspricht der neu bebaubaren Fläche, die die Blockspitze zum Prager Platz ausfüllt. Die mit einer Buchstabenkette beschriebene überbaubare Fläche des Straßenlandes ist der Blockspitze vorgelagert.

- Für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über der Straßenverkehrsfläche S, T, U, V, W, X, Y, Z, S zu errichtenden baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 65,0 m über NN für Aufbauten zugelassen werden, wenn diese Aufbauten an der zum Prager Platz weisenden Gebäudeseite um mindestens 2,0 m gegenüber dem siebenten Vollgeschoß zurückgesetzt werden, wenn diese Aufbauten mindestens ab 62,0 m über NN, aber nicht unterhalb von 59,0 m über NN, als sich verjüngende Baukörper ausgebildet werden und wenn die nach der Baukörperfestsetzung allgemein zulässige Geschoßfläche um nicht mehr als 10 Prozent überschritten wird. (Planergänzungsbestimmung 3)
- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche S, T, U, V, W, X, Y, Z, S sind Kolonnaden auszubilden, und zwar mit einer lichten Höhe zwischen 5,5 m und 6,5 m, mit Abständen der Stützen voneinander zwischen 3,0 m und 4,0 m und mit einer straßenseitigen Stützenbreite zwischen 0,5 m und 0,9 m. Ausnahmen können aus Gründen der Konstruktion oder Erschließung zugelassen werden für Stützenabstände und -breiten und andere konstruktiv bedingte Bauteile. (Planergänzungsbestimmung 4)

Hinsichtlich der Regelung zur Überbaubarkeit des Straßenlandes oberhalb des ersten Vollgeschosses wird auf die Planergänzungsbestimmung 5 und die Nebenzeichnung verwiesen.

Planergänzungsbestimmung 5 lautet:

- Für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" zu errichtenden baulichen Anlagen kann im Bereich der Straßenverkehrsfläche S, T, U, V, W, X, Y, Z, S oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenze aus Gründen der städtebaulichen Fassung der Platzbegrenzung sowie zur architektonischen Gliederung der baulichen Anlagen zugelassen werden.

Die Höhe der in ihrem Bestand gesicherten Wohngebäude wird durch die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; sie beträgt für das Gebäude Prinzregentenstraße 96 sechs, für das Gebäude Prinzregentenstraße 97 acht Vollgeschosse.

Für die mit "a" bezeichnete Baufläche sind mindestens sechs und höchstens sieben Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird auch hier noch ein gestalterischer Spielraum für die Höhenentwicklung der Blockecke belassen, ohne deren Akzentuierung zu gefährden. In Anlehnung an die Gesamtgestaltung lautet Planergänzungsbestimmung 6:

- Für die auf der überbaubaren Grundstücksfläche "a" und über der Straßenverkehrsfläche S, T, U, V, W, X, Y, Z, S zu errichtenden baulichen Anlagen wird die Traufhöhe mit 56,0 m über NN festgesetzt.

Wie bereits erwähnt, ist zur teilweisen Deckung des Stellplatzbedarfs in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-155 b und d die gesamte Freifläche im östlichen Bereich des Grundstücks Prinzregentenstraße 96 - 97 als eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage (GTGa 1) festgesetzt, zusätzlich ist eine etwa 18 m x 23 m große Fläche als eingeschossige Gemeinschaftsgarage (GGa 1) dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Diese, sowie eine angrenzende etwa 18 m x 5 m große Fläche ist gleichzeitig als Fläche für offene Stellplätze festgesetzt.

- Die Flächen für Tiefgaragen (GTGa 1) und Garagen (GGa 1) sind Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zugunsten der Grundstücke Prinzregentenstraße 96 - 97 sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 b für das Grundstück Prager Straße 13 für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze, die sich aus der Bebauung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen "a" ergeben. (Planergänzungsbestimmung 7)

Um die Auswirkung der Freiflächenversiegelung zumindest annähernd auszugleichen, sind außerdem die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt. Hierzu und hinsichtlich der Stellplatzzuordnung regelt Planergänzungsbestimmung 8:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen sowie für die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Gebäude Prinzregentenstraße 96 und 97. Die Ebene für die Stellplätze darf die Höhe von 35,55 m über NN nicht überschreiten. Die Zu- und Abluftöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage sind bis zu einer Höhe von 35,95 m über NN zulässig, wobei ein Abstand von 10,0 m zur Nachbargrenze einzuhalten ist.

Zum Bebauungsplan IX-155 e

Die Festsetzung einer Baulinie zur Bildung der Platzwand im ersten bis sechsten Vollgeschoß der Rundbebauung soll auch hier die Einhaltung der historischen Platzgeometrie (Radius = 37,2 m) gewährleisten.

Die folgenden Planergänzungsbestimmungen regeln wiederum detailliert die Überbaubarkeit der Flächen. Sie begründen sich wie in den Bebauungsplänen IX-155 b bis -d mit dem stadtgestalterischen Gesamtkonzept und entsprechen den Ergebnissen der städtebaulichen Gutachten.

Für Erker, Treppentürme oder andere architektonische Gliederungselemente können zwischen den im Bebauungsplan bezeichneten Punkten X, Y, Z (am Prager Platz/Ecke Prinzregentenstraße) folgende Abweichungen zugelassen werden:

- im ersten Vollgeschoß ein Vortreten bis zu einer Tiefe von 1,5 m (Planergänzungsbestimmung 6);

- oberhalb des ersten bis einschließlich des siebenten Vollgeschosses ein Vortreten bis zu der in 2,5 m Abstand vorgelagerten Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (Planergänzungsbestimmung 7);

und zwischen den im Bebauungsplan bezeichneten Punkten U und V und W und X (sie befinden sich auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze Prager Platz 4 - 5);

- oberhalb des zweiten bis einschließlich des siebenten Vollgeschosses ein Vortreten bis zu der in 2,0 m Abstand vorgelagerten Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen. (Planergänzungsbestimmung 8)

Die bezeichneten Gebäudeteile dürfen mithin entsprechend der Bemessung und textlicher Regelung im Bebauungsplan maximal 1,5 m, 2,0 m beziehungsweise 2,5 m in das Straßenland hineinragen.

- Kolonnaden sind folgendermaßen auszubilden: lichte Höhe zwischen 5,5 m und 6,5 m, Abstände der Stützen voneinander zwischen 3,0 m und 4,0 m, straßenseitige Stützenbreite zwischen 0,5 m und 0,9 m. Ausnahmen können aus Gründen der Konstruktion oder Erschließung zugelassen werden für Stützenabstände und -breiten und andere konstruktiv bedingte Bauteile. (Planergänzungsbestimmung 5)

Eine textliche Regelung, mit der der Bezug zwischen den Baulinien beziehungsweise Baugrenzen und der jeweils höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Grundflächen der baulichen Anlagen a bis i hergestellt wird, enthält weitere Gestaltungsvorschriften, die den dargelegten Zweck erfüllen sollen:

- Auf den Flächen a und b (direkt angrenzend an den Platzrand) ist das erste und zweite Vollgeschoß als Kolonnade gemäß Planergänzungsbestimmung 5 auszubilden.
- In der Baufläche c ist das erste Vollgeschoß als Luftgeschoß (Durchfahrt) auszubilden.

- In den Bauflächen h und i (Teilflächen im platzabgewandten Bereich des Baukörpers) können konstruktiv bedingte Stützen ausnahmsweise auch im ersten und zweiten Vollgeschoß zugelassen werden.
- Die Höhe der bereits vorhandenen baulichen Anlagen wird durch die Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse dem ein- bis achtgeschossigen Bestand entsprechend festgesetzt.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 4 sind nur Flachdächer zulässig.

Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, daß die Akzentuierung der Blockecke optisch wirksam bleibt.

Durch die Planergänzungsbestimmung 9 wird auch hier festgelegt, daß bei bestimmten Bauteilen eine Traufhöhe von 56,0 m über NN (entspricht in etwa 21 m über Gehsteigniveau) einzuhalten ist.

- Für die auf den überbaubaren Grundstücksflächen "d" und "g" (Hauptbauflächen der Neubebauung an den Einmündungen der Trautenaustraße beziehungsweise Prinzregentenstraße in den Prager Platz) zu errichtenden baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 65,0 m über NN für Aufbauten zugelassen werden, wenn diese Aufbauten mindestens 2,0 m gegenüber dem siebenten beziehungsweise achten Vollgeschoß zurückgesetzt und die Aufbauten ab 62,0 m über NN als sich verjüngende Baukörper ausgebildet werden und wenn die nach der Baukörperfestsetzung allgemein zulässige Geschoßfläche um nicht mehr als 10 Prozent überschritten werden. (Planergänzungsbestimmung 3)

Diese Bestimmung dient (wie schon in den Bebauungsplänen IX-155 b und -c) dem Zweck der Akzentuierung der Höhenentwicklung in Anlehnung an die traditionellen tummartigen Abschlußelemente. Aus diesem Grunde ist es notwendig, in bestimmtem Umfang Abweichungen von den vorgenannten Regelungen zuzulassen.

Dem Stellplatzbedarf wird hier in folgender Weise Rechnung getragen:

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist für die notwendigen Stellplätze eine Fläche für eine eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage (GTGa 1) festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung 11 wird festgelegt, daß die Fläche für Tiefgaragen (GTGa 1) Gemeinschaftsanlage zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke ist.

Eine im Hofbereich festgesetzte Fläche ist Gemeinschaftsanlage (GANL) zugunsten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke für die Einrichtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze. (Planergänzungsbestimmung 10)

Mit folgenden Maßnahmen soll auch hier die Aufenthaltsqualität im Hofbereich positiv beeinflusst werden:

- Ein Teil der Hoffläche ist als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung festgesetzt.
- An der Grundstücksgrenze Trautenaustraße 23 - 24/Bundesallee 199 ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen sowie für bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Gebäude Trautenaustraße 23 - 24. (Planergänzungsbestimmung 12)

Diese Regelungen sind wegen der relativ engen Hofsituation erforderlich, die durch Maßnahmen der Freiflächengestaltung ausgeglichen und gerechtfertigt wird.

Zu den Bebauungsplänen IX-155 b bis -e

Die zulässige Art der Nutzung - allgemeines Wohngebiet (WA) - wird durch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplänen IX-155 b bis -e zusätzlich eingeschränkt:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen unzulässig. (Planergänzungsbestimmung 1)

Der Ausschluß der Tankstellen ergibt sich vor allem aus stadtgestalterischen Gründen sowie aus der genannten Zielsetzung, eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität an und um den Prager Platz zu schaffen. Die Wohnruhe soll durch derartige Einrichtungen nicht belastet werden.

Durch Regelungen in der jeweiligen Planergänzungsbestimmung 2 der Bebauungspläne IX-155 b bis -d soll eine für das innerstädtische Leben günstige Funktionsmischung unterstützt werden, die das Angebot zur Versorgung des Wohnquartiers mit Gütern und Dienstleistungen erweitert.

Dabei sind in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IX-155 b und -d in den auf den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen "a" zu errichtenden baulichen Anlagen im ersten Vollgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Bebauungsplan IX-155 c gilt dies nur für das Grundstück Prager Platz 6/Motzstraße 95/Aschaffenburg Straße 28. Dem bereits durch die abweichende Nutzung gekennzeichneten Bestand wurde damit Rechnung getragen.

In dem Bebauungsplan IX-155 e ist die betreffende Planergänzungsbestimmung insofern modifiziert worden, als hier eine Nutzung im ersten Vollgeschoß nur für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen ist.

In den zweiten Vollgeschossen sind die jeweils genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb der zweiten Vollgeschosse sind nur Wohnungen zulässig.

Die eigentliche Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, wonach es vorwiegend dem Wohnen dient, bleibt damit gewahrt.

Aus Gründen des Umweltschutzes enthalten die Bebauungspläne IX-155 b bis -e die folgende Planergänzungsbestimmung (Brennstoffregelung):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Immissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Immissionswerte für SO_x , bezogen auf Heizöl EL, und NO_x , bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

Zum Bebauungsplan IX-155 f

Der Bebauungsplan IX-155 f setzt in seinem Geltungsbereich in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - die Platzinnenfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" fest. Als Grünfläche mit lediglich lokaler Bedeutung ist die Ausweisung aus der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Typ 1) entwickelbar. Die Zweckbestimmung - Parkanlage - läßt auch eine wegen der geringen Größe des Platzes nahe liegende Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als unversiegelter Schmuckplatz zu.

Durch die Bebauungspläne IX-155 b bis -f wurden die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der bisherigen gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit dem 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 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), überwiegend in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/ GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

(Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 20. August 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen