

Zusammenfassung der

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan IX-155

für die Grundstücke
Prager Straße 4/6, 10, 12 A, Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12,
Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 – 3 sowie für eine Teilfläche des
Flurstückes 167 (im Bereich Prager Straße 4)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf

und der redaktionellen Änderungen vom 22. Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	6
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Stadträumliche Einordnung	7
2.2	Plangebiet und Bestand	7
2.3	Altlasten.....	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.4.1	Bodenordnung.....	9
2.4.2	Stand der Baudurchführung	9
2.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
II	Planinhalt	15
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	15
2	Intention der Planung	17
3	Wesentlicher Planinhalt und Darstellungssystematik.....	18
4	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.1.1	Kerngebiet.....	19
4.1.1.1	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	20
4.1.1.2	Wohnungen im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 – 3 und im Blockinnenbereich	21
4.1.1.3	Wohnungen im Blockrand auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12.....	21
4.1.1.4	Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen.....	22
4.1.2	Allgemeines Wohngebiet.....	22
4.1.2.1	Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA 1	23
4.1.3	Fläche für den Gemeinbedarf.....	23
4.2	Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.1	Baukörperausweisung.....	24
4.2.1.1	Gebäudetiefen/oberirdisch überbaubare Grundstücksflächen	27
4.2.1.2	Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO.....	28
4.2.1.3	Unterbaubarkeit der Grundstücke	29
4.2.1.4	Höhenfestsetzungen, Anzahl der Vollgeschosse	30
4.2.2	Flächenhafte Ausweisung, im WA 1, Bautiefe und Bauweise	32
4.2.3	Dachaufbauten	33
4.3	Straßenverkehrsfläche und Erschließung	33
4.3.1	Einteilung der Straßenverkehrsfläche	33
4.3.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	34
4.3.3	Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen.....	35
4.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35

4.4	Begrünungsmaßnahmen	37
4.4.1	Flächen mit Bindung zum Anpflanzen	37
4.4.2	Dachbegrünung	38
4.4.3	Baumfestsetzungen	39
4.5	Verbot luftverunreinigender Brennstoffe	40
4.6	Außerkräfttreten bestehender Rechtsvorschriften	40
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	41
1	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten	41
2	Auswirkungen auf die Umwelt	41
3	Haushaltmäßige Auswirkungen	44
IV	Verfahren	45
1	Information der Senatsverwaltungen	45
2	Landesplanerische Abfrage	45
3	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	45
4	Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses	46
5	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	46
6	Information der Senatsverwaltungen	46
7	Änderungs- und Durchführungsbeschluss	46
8	Information der Senatsverwaltungen	46
9	Öffentliche Bekanntmachung	47
10	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	47
11	Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans	47
12	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	47
12.1	Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	47
12.2	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	48
13	Änderungsbeschluss	53
14	Information der Senatsverwaltungen	54
15	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	54

16	Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes	54
17	Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB	54
17.1	Art und Weise der Beteiligung.....	54
17.2	Ergebnis der Trägerbeteiligung.....	55
18	Änderungs- und Offenlegungsbeschluss.....	61
19	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	62
20	Information der Senatsverwaltungen.....	62
21	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 1999.....	62
21.1	Art und Weise der öffentlichen Auslegung	62
21.2	Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	62
22	Änderungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung 2000 ..	63
23	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	64
24	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2000	64
24.1	Art und Weise der eingeschränkten Beteiligung	64
24.2	Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB.....	65
25	Beschlüsse zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB	65
25.1	Grundstück Prager Platz 1 – 3/Prager Straße 12.....	65
25.2	Grundstücksteil Trautenaustraße 3	65
26	Änderungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung im Jahr 2002	66
27	Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung	67
28	Information der Senatsverwaltung	67
29	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2003	68
29.1	Art und Weise der erneuten Beteiligung.....	68
29.2	Ergebnis der Beteiligung	68
30	Beschlüsse zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB	68
30.1	Grundstück Prager Platz 1 – 3/Prager Straße 12.....	68
30.2	Grundstücksteil Bundesallee 201, 203.....	69
31	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung.....	69
32	Erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2005	69
32.1	Art und Weise der Beteiligung.....	69
32.2	Ergebnis der Beteiligung	70

33	Redaktionelle Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung:	76
34	Anwendung der Überleitungsvorschriften	77
V	Rechtsgrundlagen	78

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Zu Beginn der achtziger Jahre hatte das damalige Bezirksamt Wilmersdorf mehrere Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Prager Platzes eingeleitet, von denen der Bebauungsplan IX-155 a für die damaligen Grundstücke Prager Platz 1 – 3, Prager Straße 6/12 jedoch nicht festgesetzt worden ist. Zentraler Planungsinhalt des Bebauungsplanes IX-155 a war neben der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zur Schließung des Platzrandes ein Nutzungskonzept mit Wohnen und Arbeiten sowie vor allem mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (wie Freizeitbad, Volkshochschule, Bibliothek und Jugendfreizeitheim).

Das Ziel, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen anzusiedeln, musste aus unterschiedlichen Gründen sukzessive aufgegeben werden (vgl. Kapitel II. 1). Zuletzt verzichtete 1995 die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport auf das bis zu diesem Zeitpunkt geplante Freizeitbad.

Hierdurch wurde eine grundlegende Neudefinition des Nutzungskonzeptes erforderlich. Hinzu kam, dass aufgrund des langjährigen und komplexen Planungsverlaufes das Bebauungsplanverfahren IX-155 a für die Bürger kaum noch nachzuvollziehen war. Dies war Anlass, dieses Bebauungsplanverfahren einzustellen. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 248 in seiner 138. Sitzung am 26. September 1995, ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung IX-155 (Reg.Nr. 2100) einzuleiten.

Der Bebauungsplan IX-155 ändert den am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplan IX-35. Die mit dem festgesetzten Bebauungsplan IX-35 verfolgte Zielsetzung war in weiten Bereichen des Geltungsbereiches aufgegeben worden. Ausdruck hiervon war die langjährige Zwischennutzung des Grundstückes Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12.

Mit dem Bebauungsplan IX-155 mit den Deckblättern vom 23. Mai 2000 (Reg. Nr. 2100 D), vom 20. Dezember 2002 (Reg. Nr. 2100 F) und 13. September 2005 (Reg. Nr. 2100 G) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit den Nutzungskomponenten Hotel, Einzelhandel sowie Gesundheits- und Freizeitzentrum sowie Wohnen geschaffen werden, wobei das Grundstück Trautenaustraße 1 - 3/Bundesallee 201, 203 in die Gesamtkonzeption eingebunden werden soll. Das Grundstück Prager Straße 12A soll als Wohnstandort entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept war auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes nicht zu verwirklichen. Es besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), um den Bereich unter heutigen Zielvorstellungen hinsichtlich des Nutzungsspektrums sowie der Nutzungsintensität städtebaulich neu definieren zu können. Schließlich soll eine planungsrechtliche Standortsicherung für eine Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Grundstück Prager Straße 6, 10 erfolgen.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenstadtbereich am nord-östlichen Rand des Ortsteiles Wilmersdorf im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Das Planungsgebiet liegt am Prager Platz, der Teil einer prägnanten, durch den Hamburger Kaufmann und Wohnungsbauunternehmer Carstenn (1822 - 1896) im Jahre 1870 geplanten städtebaulichen Großform ist. Hierdurch sowie durch seine Vorgeschichte als gehobener Wohnungsstandort erlangt es zusätzlich einen besonderen Stellenwert.

Der Block, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, grenzt an die Bundesallee sowie die Nachodstraße an, die Teil einer in den 60er Jahren geplanten und teilweise ausgeführten Verkehrsplanung sind. Hierzu wurden die Straßenräume auf der Grundlage von Bebauungsplänen Anfang der 60er Jahre stark aufgeweitet und die Neubauten der Folgezeit teilweise nicht auf den historischen Fluchten errichtet. Das Hochhaus der IBB wurde als städtebauliche Dominante auf der gegenüberliegenden Seite der Nachodstraße errichtet. Der nördlich und südlich der Nachodstraße zur Bundesallee hin gelegene Bereich weist eine Kerngebietstypik auf.

Östlich an den Block angrenzend befindet sich eine typische Blockrandbebauung der Jahrhundertwende mit überwiegender Wohnnutzung. Um den Prager Platz sind auf drei Grundstücken Anfang der 80er Jahre Wohngebäude im Zuge der internationalen Bauausstellung (IBA) errichtet worden. Der südlich angrenzende Bereich ist durch eine Bebauung aus den 60er Jahren gekennzeichnet. Darüber hinaus befindet sich im Eckbereich Bundesallee/Trautenaustraße eine Tankstelle.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine Bürobebauung entlang der Bundesallee und der Nachodstraße. Das auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 vorhandene Wohn- und Geschäftshaus ist Bestandteil dieser Gesamtanlage. Daneben befinden sich im Norden einige Altbauten mit überwiegender Wohnnutzung.

Der zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes von der Planung betroffene Bereich war hinsichtlich der Gebäudekubaturen nicht durch eine einheitliche Baustruktur gekennzeichnet. Hinsichtlich der Nutzungsart war jedoch – abgesehen von den erwähnten Büro- und Geschäftsgebäuden entlang der Bundesallee und der Nachodstraße und der langjährigen Zwischennutzung des Grundstückes Prager Platz 1- 3 durch einen Autohandel – südlich und östlich der Prager Straße und des Prager Platzes eine traditionelle Wohngebietsnutzung mit Einzelhandelsflächen vorherrschend.

2.2 Plangebiet und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IX-155 umfasst die Grundstücke Prager Straße 4/10, 12 A, Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 und Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Bundesallee weist eine sehr hohe Verkehrsbelastung auf. Der Umweltatlas macht bezüglich der Verkehrsbelastungen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes IX-155 folgende Aussagen:

Die Verkehrsmengen - durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV-Werte) - (Ausgabe 2001) betragen für die Bundesallee zwischen Trautenaustraße und Hohenzollerndamm/Nachodstraße rd. 44 000 Kraftfahrzeuge einschließlich Lkws und Motorräder je 24 Stunden. Im Abschnitt der Nachodstraße zwischen Bundesallee und Prager Straße beträgt der DTV-Wert rd. 25 000 Kfz.

Der Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung (Ausgabe Arbeitskarte Lärmimmissionen) beträgt in dem o.g. Bereich entlang der Bundesallee über 70,2 dB (A) tags und 63,7 dB (A) nachts. In der Nachodstraße liegen die Werte bei 68 dB (A) tags und 61,1 dB (A) nachts.

Bei Einleitung des Verfahrens im Jahre 1995 war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur teilweise bebaut. So befand sich auf dem Grundstück Prager Straße 4 ein achtgeschossiges Wohnhaus aus dem Jahre 1968.

Der angrenzende Bereich (Grundstück Prager Straße 6, 10 und 12 A) wurde und wird immer noch für eine Kindertagesstätte genutzt. Auf den im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücksteilflächen befindet sich ein dichter Baumbestand.

Das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 wurde mit einem von 1970 bis 1974 errichteten Wohn- und Geschäftshauskomplex bebaut, wobei im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 - 3 eine Wohnnutzung vorherrscht.

In diesem Gebäudeteil befand sich zu Einleitung des Verfahrens die Einfahrt, durch welche die Tiefgarage auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Platz 12 und diejenige des nördlich angrenzenden Grundstückes erschlossen wird. Die Ausfahrt befand sich an der Nachodstraße. Das Grundstück war bei Planungsbeginn bereits vollständig versiegelt.

Auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 befand sich zu Beginn dieses Bebauungsplanverfahrens eine nicht bebaute Fläche mit einem Autohandel als Zwischennutzung.

Inzwischen ist die Bebauung des Platzrandes und des Blockinnenbereiches im Jahre 2003 abgeschlossen worden. Die neu errichteten Gebäude bestehen aus einem Nahversorgungszentrum für Einzelhandel mit Dienstleistungen, einer Fitness- und Wellnessanlage mit Schwimmbad, einem Wohngebäude im Blockinnenbereich sowie einem Gebäudeteil am Platzrand und in der Prager Straße, das zunächst als Seniorenwohnanlage vorgesehen war und dann als Hotel umgenutzt wurde.

2.3 Altlasten

Eine Bodenbelastung besteht für die Grundstücke Prager Straße 6, 10 und 12 A. Die Bodenverunreinigungen wurden durch Untersuchungen belegt. Es handelt sich um Trümmerschutt, der durch PAK- und Schwermetalle verunreinigt ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-155 sind im Bodenbelastungskataster folgende Eintragungen vermerkt:

Grundstücke Prager Straße 12, Prager Platz 1-3: Nr. 13959
Grundstücke Prager Straße 6, 10, 12 A: Nr. 13993.

Die Grundstücke unter der Nr. 13959 sind aufgrund der Beseitigung des belasteten Bodens im Bodenbelastungskataster als saniert gekennzeichnet.

Eine Kennzeichnung des Grundstückes Prager Straße 6,10, 12 A ist gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt nicht erforderlich, da sich die vorhandenen Bodenbelastungen lediglich auf erhöhte Anforderungen an die Abfuhr des Baugrubenaushubes beziehen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 und Prager Straße 12 A stellen zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Grundstück im Rechtssinne dar. Im Zuge der Veräußerung des heutigen Grundstückes Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 wurde das ehemalige Grundstück geteilt. Die Begründung zum Bebauungsplan ist im Folgenden auf die aktuellen Grundstücksbezeichnungen abgestellt.

Die Grundstücke Prager Straße 6, 10 und 12 A befinden sich im Eigentum des Landes Berlin; die Grundstücke Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 und Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 in Privatbesitz.

Das Grundstück Prager Straße 4 wurde inzwischen vom Land Berlin an eine private Grundstückseigentümerin veräußert. Der Nutzen-/Lastenwechsel ist erfolgt, jedoch noch nicht die grundbuchliche Umschreibung, so dass im Liegenschaftskataster weiterhin das Land Berlin als Grundstückseigentümerin eingetragen ist.

2.4.1 Bodenordnung

Durch den Bebauungsplan wird ca. 7 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilfläche des Flurstückes 167) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Teilfläche ist mit dem Grundstück Prager Straße 4, welches sich ursprünglich im Eigentum des Landes Berlin befand und mittlerweile veräußert wurde, zu einem Baugrundstück zu vereinigen, das dann eine Größe von 1.220 m² erhält.

2.4.2 Stand der Baudurchführung

Das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 ist entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes, Stand 23. Mai 2000 bebaut worden.

Für das Gebäudeteil Trautenaustraße 1 des Grundstückes Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 wurde ebenfalls auf dieser Grundlage eine Baugenehmigung für die rückwärtige Erweiterung des Erdgeschosses über den Weg der Planreife nach § 33 Abs. 1 erteilt. Weiterhin wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 10. Dezember 2002 ein Vorbescheid für die Gebäude Bundesallee

201, 203 auf Grundlage von § 33 Abs. 1 BauGB für die Umnutzung der vorhandenen Büroeinheiten in Wohnungen erteilt. Zwischenzeitlich wurde für diese Gebäude eine Baugenehmigung erteilt.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes IX-155 gelegenen Grundstücke sind weitgehend über den am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplan IX-35 als Baugebiet für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung „Standort für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ der Baustufe V/3 (GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, geschlossene Bauweise) festgesetzt.

Die Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplanes IX-35 erfolgte entsprechend dem damaligen Grundstückszuschnitt, hier speziell entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Nachodstraße 17 und 18. Anfang der 70er Jahre wurden Teilflächen der o.g. Grundstücke vom Land Berlin für ein geplantes Bauvorhaben erworben und mit dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 vereinigt. Die o.g. Teilflächen liegen nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 und sind im Baunutzungsplan als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan IX-A vom 9. Juli 1971 wurden die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 umgestellt.

Das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke Bundesallee 204 - 206/Nachodstraße 16 sind abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-35 bebaut worden. Da den Grundstücken entlang der Bundesallee eine besondere städtebauliche Bedeutung zukam, wurde über das nicht zum Abschluss gekommene Bebauungsplanverfahren IX-35-1 in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin aus dem Jahr 1965 eine kerngebietstypische Bebauung genehmigt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 gemischte Baufläche M1 in einer symbolischen Breite entlang der Bundesallee dar. Für die M1-Flächen ist eine hohe Nutzungsintensität mit überwiegendem Kerngebietscharakter vorgesehen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet geht über die dargestellte Breite des M1 zwar hinaus, da der Flächennutzungsplan jedoch mit seiner generalisierten Darstellung keine parzellenscharfen Aussagen trifft und das Kerngebiet zudem unterhalb der 3-ha-Regelung bleibt, ist der Bebauungsplan diesbezüglich aus dem FNP entwickelt.

Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen folgt dem Grundsatz, dass aus den Bauflächen lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs entwickelbar sind.

Die Bundesallee bis zur Einmündung Nachodstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches an der Prager Straße ist als "Wohnbaufläche W 1" mit einer Geschossflächenzahl über 1,5 dargestellt. Diese Dichtestufe ist charakteristisch für den innerstädtischen Bereich mit überwiegend traditioneller Block- und Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen. Das zusätzlich dargestellte Symbol "Gedeckte Sportanlage" verdeutlicht noch das frühere Planungsziel zum Bau des Freizeitbades am Prager Platz.

Der Bebauungsplan IX-155 gibt mit Zustimmung der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport vom 17. März 1995 die Planung dieses Sportstandortes auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-155 sollen neben kerngebiets-typischen Nutzungen die erforderliche örtliche soziale Infrastruktur planungsrechtlich sichern und ein zusätzliches Flächenangebot für Wohnungsbau bereitstellen. Dies hat Vorrang vor einem nicht realisierbaren übergeordneten Sportstandort.

Die dringenden Gründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich insbesondere aus der Tatsache, dass für eine Bebauung und Gestaltung des 1995 immer noch brachliegenden Areals ein dringendes städtebauliches Erfordernis bestand und hierfür ein tragfähiges Nutzungskonzept vorlag.

BFF-Landschaftsplan IX-L-5 Wilmersdorfer Innenstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes IX-L-5 (festgesetzt am 24.05.2005, GVBl S. 349), welcher für die Grundstücke Prager Platz 1 – 3 / Prager Straße 12 und Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1 – 3 einen Ziel-BFF von 0,3 festsetzt. Für die als Sonderflächen eingestuften Grundstücke Prager Straße 4 und 12 A ein Ziel-BFF von 0,6 und für das ebenfalls als Sonderfläche eingestufte Grundstück Prager Straße 6, 10 ein Ziel-BFF von 0,45 festgesetzt.

Die obigen Festsetzungen wurden aus dem sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan IX-155 abgeleitet. Eine Unvereinbarkeit zwischen Bebauungsplan und Landschaftsplan ist nicht gegeben.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Gemäß dem am 25. Juli 1995 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan StEP 1 (Öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit Schulen und Sportflächen) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bereich mit einer ausgeglichenen Versorgungssituation im Grundschulbereich, mit unter einem Zug Defizit im Oberschulbereich sowie mit über 75 % Defizit an ungedeckten und gedeckten Sportanlagen.

Gemäß StEP 2 (Öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem statistischen Gebiet, das als Bedarfsschwerpunkt mit den zwei höchsten Defizitstufen bezüglich der Schaffung von Plätzen in Jugendfreizeitstätten (500 und

mehr Plätze Defizit) liegt. Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich in einem Grundschuleinzugsbereich, der als Bedarfsschwerpunkt mit einem Defizit von 300 bis unter 500 Kindertagesstättenplätzen dargestellt ist. Bezüglich der Ausstattung mit Kinderspielplätzen liegt der Bebauungsplan in einem Versorgungsbereich mit der Dringlichkeitsstufe 2 (Stufen 1 - 5) für einen entsprechenden Defizitabbau; der Bereich ist mit öffentlichen Kinderspielplätzen nicht versorgt.

Im Altbezirk Wilmersdorf besteht darüber hinaus ein Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum (Bedarfsschwerpunkt 2: 700 bis unter 1.000 Plätze Defizit), an Plätzen in stationären Senioreneinrichtungen, Schwer- und Schwerstpflege mit einem Defizit von 100 bis unter 500 Plätzen) sowie an Plätzen in Seniorenfreizeitstätten. Konkrete Standortaussagen sind jedoch nicht enthalten.

Die Stadtentwicklungspläne StEP 1 und StEP 2 mit Arbeitsstand 1995 wurden nicht fortgeschrieben.

Der am 14. September 1999 vom Senat beschlossene StEP 3 Gewerbe definiert die Leitlinien zur Berliner Gewerbeflächenentwicklung. Als sektorale Vertiefung des FNP sieht er aber für den Bereich Prager Platz keine weiteren Planungsvorgaben vor. Auch der Stadtentwicklungsplan Zentren/Einzelhandel trifft keine spezifischen Aussagen für den Bereich.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stuft den Bereich des Bebauungsplans als hochwertige Lage ein, in dem kleinteilige Vorhaben der Innenentwicklung mobilisiert werden sollen. Dabei stehen die Sicherung von stadträumlichen Qualitäten und die Entwicklung hochwertiger Bautypologien im Vordergrund.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Bundesallee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), sowohl im Bestand 2002 wie auch in der Planung 2015, dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten mit intensiver Parkraumnachfrage, die als potentielle Erweiterungsgebiete der Parkraumbewirtschaftung ausgewiesen sind.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt keine beschlossene und somit behördenintern verbindliche Bereichsentwicklungsplanung vor. Der Aufstellungsbeschluss der BEP erfolgte am 22. November 2005.

Für den nördlichen Bereich des Prager Platzes zwischen Bundesallee und Prager Straße sieht der Entwurfsstand eine Darstellung als Kerngebiet vor. Entsprechend dem bisherigen und mittlerweile durch die Änderungen des dritten Deckblattes überholten Planungsvorlauf sind die Grundstücke Prager Straße 4 und 6,10 als Allgemeines Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung als Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim dargestellt. Die Darstellung der BEP wird im weiteren Bearbeitungsverfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 19. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 2331) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes von 1979 und in Abstimmung mit den Darstellungen des damaligen Flächennutzungsplanes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umwelt-

schutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/Umweltschutz:

Der Plan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Luftreinhaltung aus und ordnet ihn als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung ein. Als Maßnahmen werden u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenversickerung sowie Förderung emissionsarmer Heizsysteme genannt.

Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz:

In diesen Plänen wird das Gebiet als Innenstadtbereich mit dem Entwicklungsziel der Straßenraumbegrünung, Platz- und Vorgartengestaltung, Dach- und Hofbegrünung gekennzeichnet.

Erholung und Freiraumnutzung:

Der Plan „Erholung und Freiraumnutzung“ ordnet dem Geltungsbereich ein Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung in öffentlichen/halböffentlichen und privaten Bereichen zu (Stufe I = höchster, Stufe IV = geringster Bedarf).

Baulasten

Für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind Baulasten eingetragen, doch liegt dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ein Antrag auf Löschung der Baulasten vor. Auch wenn der Verzicht auf die Baulasten formal noch nicht erklärt worden und die Löschung somit noch nicht vollzogen ist, gelten sie als obsolet. Sie betreffen u.a. die Baugrundstücksbildung und Geh- und Fahrrechte. Dies gilt für

das Baulastenblatt Nr. 68, Seite 1 – 6,
das Baulastenblatt Nr. 69, Seite 1 – 2,
das Baulastenblatt Nr. 78, Seite 1 – 3 und
das Baulastenblatt Nr. 67, Seite 1 – 3.

Es verbleibt die Eintragung folgender Baulasten:

Baulastenblatt Nr. 28, Seite 1:

„Die im Lageplan des Dipl.-Ing. Gerhard Schiffer vom 5.4.1966 grün schraffierte Fläche auf dem Grundstück Prager Straße 4 steht für die Herstellung und Benutzung von **sechs Stellplätzen** für Kraftfahrzeuge einschließlich der Anfahrtswege zugunsten des Nachbargrundstückes Prager Straße 6, 8, 10 zur Verfügung.“

Baulastenblatt Nr. 27, Seite 1:

„Die im Lageplan des Dipl.-Ing. Gerhard Schiffer vom 5.4.1966 grün schraffierte Fläche ist von jeglicher Bebauung freizubleiben. Die Fläche A B C dient zur teilweisen Herstellung von Stellplätzen für das Grundstück Prager Straße 4.

Der Überfahrtsweg des Grundstücks Prager Straße 6, 8, 10 steht den Mietern und Besuchern des Grundstückes Prager Straße 4 zur Erreichung der Stellplätze uneingeschränkt zur Verfügung.“

Baulastenblatt Nr. 78, Seite 3:

„Die im Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl. Ing. Harald Zech u. Dipl. Ing. Manfred Ruth vom 14.08.2000 grau angelegte Fläche B, C, E, F, G, H, B, steht den Eigentümern und den Besuchern des Grundstücks Bundesallee 201, 203/Trautenastr. 1-3, (Flurstück 139, Grundbuchblattnummer 4014) als Zuwegung und Zufahrt zur Tiefgarage uneingeschränkt zur Verfügung.

Falls die Zuwegung und Zufahrt zur Tiefgarage nicht mehr benötigt wird, sind die durchbrochenen Brandwände Strecke B, C und Strecke F, G ordnungsgemäß wiederherzustellen, zu verschließen.“

Baulastenblatt Nr. 68, Seite 6:

„Die im Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl. Ing. Harald Zech u. Dipl. Ing. Manfred Ruth vom 14.08.2000 grau angelegte Fläche A, B, C, D, A, steht den Eigentümern und den Besuchern des Grundstücks Prager Pl. 1-3/ Prager Str. 12, (Flurstück 282, Grundbuchblattnummer 18790) als Zuwegung und Zufahrt zur Tiefgarage uneingeschränkt zur Verfügung.

Falls die Zuwegung zur Tiefgarage nicht mehr benötigt wird, sind die durchbrochenen Brandwände Strecke B, C und Strecke F, G ordnungsgemäß wiederherzustellen, zu verschließen.“

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ursprüngliche Bebauung am Prager Platz erfolgte mit Beginn der Jahrhundertwende und entwickelte sich um den Schmuckplatz in einem kurzen Zeitraum zu einem großbürgerlichen Wohnviertel. Mit seiner differenzierten und repräsentativen Architektur bot der Platz ein geschlossenes Platzbild.

Im 2. Weltkrieg wurde das Umfeld des Prager Platzes völlig zerstört. Bereits in den ersten Planungen der Wiederaufbauphase war vorgesehen, das damalige große Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 als Standort für Gemeinbedarf zu nutzen.

Mit den Ausbauplanungen für die Hauptverkehrsadern Bundesallee sowie für den Hohenzollerndamm/Nachodstraße, wurde dem durch Bombenangriffe stark zerstörten, ehemaligen gehobenen Wohnquartier der Vorkriegszeit eine neue stadtstrukturelle Funktion als Gemeinbedarfsstandort zugewiesen. In den Folgejahren wurden verschiedene Varianten und Alternativen für eine Gemeinbedarfsnutzung entwickelt, u.a. für unterschiedliche Schultypen und für ein Hallenbad. Gedacht war später u.a. an die Errichtung eines Freizeitbades.

Zu Beginn der siebziger Jahre wurden auf den westlich anschließenden Nachbargrundstücken (Trautenaustraße/Bundesallee) kompakte Büro- und Geschäftsbauwerke errichtet, die nicht der historischen Block- und Parzellenstruktur entsprachen.

Unter dem Schlagwort „Stadtreparatur“ wuchs in den 70er Jahren das Bewusstsein für Baumaßnahmen, die sich wieder stärker an historischen baulichen Rahmenstrukturen orientierten. Durch die für 1984 geplante „Internationale Bauausstellung“ (IBA '84) mit dem Thema „Die Innenstadt als Wohnort“ bot sich die Chance, die Platz- sowie die Platzrandgestaltung durch die Heranziehung international anerkannter Architekten zu beplanen.

Im Zusammenwirken des Bezirksamtes Wilmersdorf mit der IBA und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurden die Vorstellungen von der Schließung der Platzrandbebauung durch Wohngebäude sowie die Schaffung eines kommunalen Kristallisationspunktes mit Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Freizeitbad, Volkshochschule, Bibliothek und Jugendfreizeitheim auf dem damaligen Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 planungsrechtlich und architektonisch entwickelt und verfestigt.

Die unterschiedlichen Interessen und Vorstellungen der Bevölkerung, der beteiligten Verwaltungen, der politischen Gremien, der IBA, der Architekten, Gutachter und Planer sowie möglicher Investoren, wurden Anfang der 80er Jahre soweit abgestimmt, dass eine abgewogene, realisierungsfähige planungsrechtliche Grundlage in Form von sechs Bebauungsplänen für den Bereich um den Prager Platz aufgestellt und – mit Ausnahme des Bebauungsplanes IX-155 a für die damaligen Grundstücke Prager Platz 1 - 3, Prager Straße 6/12 – festgesetzt werden konnte.

Während die Vorhaben in den übrigen Planungsbereichen am Prager Platz (Bebauungspläne IX-155 b - f) nach und nach realisiert wurden, blieb die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes IX-155 a, der vorrangig der Errichtung der vorerwähnten Gemeinbedarfseinrichtungen (Freizeitbad, Volkshochschule, Biblio-

thek, Jugendfreizeitheim) im Zusammenhang mit einer städtebaulich einheitlichen Platzrandgestaltung dienen sollte, kurz vor der geplanten Festsetzung des Planes „stecken“.

Die Gründe waren zum einen darin zu suchen, dass die nach den Bedarfs-ermittlungen zwar erforderlichen Einrichtungen von Volkshochschule, Bibliothek und Jugendfreizeitheim durch die geringer werdenden Investitionsmöglichkeiten der öffentlichen Hand zunehmend unrealistischer wurden. Zum anderen gab der ausgewählte Investor für die Errichtung des Freizeitbades seine Investitionsabsichten auf, nachdem es mit den zuständigen Stellen bei der Senatsverwaltung für Finanzen nicht zu einer für beide Seiten akzeptablen Kaufpreisgestaltung für das Grundstück kam.

Verschiedene Versuche, das ursprüngliche Nutzungskonzept auf eine finanzierbare Fassung zu verändern, scheiterten. Stattdessen setzten die nach Vereinigung der Stadt geänderten Rahmenbedingungen (Investitionsverhalten, Freizeitverhalten) einen Schlusspunkt für das ursprünglich betriebene Konzept.

Vor diesem Hintergrund beschloss die Bezirksverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21. Oktober 1993, den Bebauungsplan IX-155 a mit folgenden Zielsetzungen weiterzuführen:

- Verzicht auf den Standort des Freizeitbades
- Erhalt des quantitativen Angebotes an sozialer Infrastruktur (Kita, Hort, Säuglingsfürsorgestelle) und dessen qualitative Verbesserung
- Fortschreibung des Nutzungskonzeptes
- Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes der Blockrandbebauung und Fortschreibung des bisherigen Entwurfskonzeptes auf der Basis des neuen Nutzungskonzeptes

Nach dem Verzicht der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport auf das geplante Freizeitbad war der Weg für den Neubeginn eines Bebauungsplanverfahrens frei. Die o.g. Ziele sollten nun aber nicht mehr durch Änderung des Bebauungsplans IX-155 a, sondern in einem neuen Verfahren verwirklicht werden (vgl. Kap. I. 1). Das Bebauungsplanverfahren IX-155 a wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 26. September 1995 eingestellt und das Bebauungsplanverfahren IX-155 eingeleitet.

Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde das damalige Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 (Flurstück 282) in einem Bieterverfahren zur Grundstücksvergabe ausgeschrieben.

Das städtebauliche Konzept des ursprünglich ausgewählten Investors wurde als Grundfigur verstanden, dessen Architektur zunächst in einem beschränkten Wettbewerbsverfahren mit mehreren Teilnehmern konkretisiert werden sollte. Auf dieses Verfahren wurde verzichtet, da bereits über die Wettbewerbe zur IBA eine entsprechende Entwurfsqualifizierung erreicht wurde, die nunmehr auf die neuen Rahmenbedingungen abgestellt werden musste. Zu diesem Zweck wurde ein mehrstufiges Fachkolloquium zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung der Bebauung mit den Architekten Prof. Gottfried Böhm/Friedrich Steinigeweg und Karl Pächter und Partner durchgeführt.

Als Ergebnis dieses sogenannten „Workshops“ wurden Empfehlungen im Hinblick auf die Nutzungsstruktur, die Ausbildung und Gestaltung der Baukörper und die Erschließung ausgesprochen. Die Empfehlungen lauteten:

- Aufgabe des ursprünglich geplanten „Tores“ mit Doppelturmcharakter am Prager Platz,
- Wahrung der Anschlusshöhe zur Bebauung Trautenaustraße (acht Vollgeschosse),
- Beibehaltung des Arkadenmotivs und eine Vertikalbetonung durch Turmbildung im „Eckbereich“ zwischen Prager Platz und Prager Straße,
- Maximale Zweigeschossigkeit im Blockinnenbereich bei gleichzeitiger Höhenstaffelung,
- Reduzierung der überbauten Fläche als Ausgleich für die Nutzungsintensivierung

Zur Umsetzung dieser planerischen Konzeption waren Änderungen in den bisher vorgesehenen Festsetzungsinhalten und eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 erforderlich. Diese wurden mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 143 vom Bezirksamt am 4. November 1997 beschlossen und der endgültige Geltungsbereich festgelegt.

Abweichend vom ermittelten Bedarf an sozialen Einrichtungen, wie er bis Anfang 2005 noch für erforderlich gehalten wurde, sowie aufgrund der Haushaltslage des Landes Berlin, die erkennen lässt, dass die Realisierung neuer sozialer Einrichtungen im ursprünglich angestrebten Umfang nicht mehr zu erwarten ist, hat der Bebauungsplan dies dadurch nachvollzogen, dass die für den Gemeinbedarf zur Verfügung zu stellenden Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert wurden. Dies ist in den Beschluss des Bezirksamtes vom 20. September 2005 eingeflossen.

2 Intention der Planung

Der Bebauungsplan dient der rechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung im Geltungsbereich, der Aktivierung von Flächenreserven im Innenstadtbereich durch eine den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung und ändert deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-35, die nicht mehr tragfähig waren.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Bebauung, die einen wesentlichen Beitrag zur Vervollständigung der Bebauung um den Prager Platz darstellt. Die kerngebietstypischen Nutzungen sollen im Einklang mit der vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung stehen.

Darüber hinaus sollen die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden und ergänzende Wohnnutzung ermöglicht werden.

Insbesondere soll über das Bebauungsplanverfahren IX-155 für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 Planungsrecht für eine städtebaulich angemessene und stadtplanerisch vertretbare Nachverdichtung geschaffen werden. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Komplettierung der Blockstruktur und der Platzrandschließung durch Aufnahme der historischen Fluchten und Straßenbegrenzungslinien sowie Anpassung der Gebäudekubaturen an das stadträumliche Umfeld

- Festsetzung eines Kerngebietes, um einen Spielraum für die gewünschten Nutzungen aus Einzelhandel, Fitness- und Wellnesseinrichtungen, Hotel und Wohnungen zu schaffen
- Gliederung der Nutzungsstruktur des Kerngebietes zur verträglichen Integration in die umgebende vorhandene und geplante Wohnnutzung

3 Wesentlicher Planinhalt und Darstellungssystematik

Der Bebauungsplan IX-155 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) fest, das durch textliche Festsetzungen gegliedert wird, sowie Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“.

Durch eine differenzierte Baukörperausweisung mit Hilfe von Baugrenzen und Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. von Oberkanten werden in Kombination mit der maximalen Geschossfläche das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die Baukörper an den Blockrändern und im Bereich der Einkaufspassage und der Fitness- und Wellnesseinrichtungen definiert. Hierzu zählt auch die Regelung zur Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie die Festsetzung von Tiefgaragen und sonstigen Nutzflächen unterhalb der Geländeoberfläche.

Für die Blockinnenfläche WA 1 wurde durch eine flächenbezogene Festsetzung eine flexiblere Regelung getroffen.

Durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien setzt der Bebauungsplan die öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Leitungsrechte, um die Versorgungsfunktionen auf nunmehr privaten Grundstücken aufrecht zu erhalten, und Gehrechte für die Allgemeinheit, um das Vorhaben funktional einzubinden bzw. Erschließungserfordernisse Dritter nicht zu beeinträchtigen.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft und durch Begrünungsmaßnahmen eine qualitativ hochwertige Bepflanzung von Freiflächen bzw. eine intensive oder extensive Dachbegrünung differenziert als Ausgleich für das höhere Maß an baulicher Dichte gegenüber dem geltenden Planungsrecht sichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-155 sind in drei „Festsetzungsebenen“ (Hauptzeichnung, zwei Nebenzeichnungen) getroffen worden. Der Inhalt der jeweiligen „Festsetzungsebene“ der Hauptzeichnung sowie der Nebenzeichnungen 1 und 2 enthält sowohl Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (Baukörperausweisung) als auch zur Art der baulichen Nutzung. Diese Darstellungssystematik wurde zur besseren Lesbarkeit des Planes für den gesamten Geltungsbereich gewählt, obwohl sie z.B. für die Grundstücke Prager Straße 4 und Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 in dieser Form nicht erforderlich gewesen wäre.

In der Hauptzeichnung sind Vorgaben für zulässige bauliche Anlagen und deren Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen bzw. einer Festsetzung zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgesehen.

In der Nebenzeichnung 2 werden die Baukörperabmessungen und die Art der Nutzung für die oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässigen baulichen Anlagen bestimmt.

Des Weiteren ist die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und deren Nutzung unterhalb der Geländeoberfläche über die Nebenzeichnung 1 geregelt.

Zur besseren Lesbarkeit wurde darüber hinaus in der Nebenzeichnung 3 alle zur Festsetzung vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zusammengefasst.

4 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Die Grundstücke Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 sowie das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 werden als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung eines gegliederten Kerngebietes ist der zentralen, innerstädtischen Lage mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr angemessen. Die Festsetzung des Kerngebietes entspricht der landesplanerischen Zielsetzung des FNP, der das Planungsgebiet dem Zentrumsbereich Zoo zuordnet und als M1-Gebiet darstellt, und darüber hinaus der vorherrschenden Nutzung auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 (vorhandene Büronutzung im Gebäudeteil Bundesallee 201, 203). Es ermöglicht zudem auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 die Unterbringung des beabsichtigten Nutzungsspektrums aus Einzelhandelsgeschäften, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen und einem Hotel. Die Handelseinrichtungen und sonstige innenstadttypischen Nutzungen sollen zur Belebung und Attraktivität des gesamten Blockes beitragen und erweitern das Versorgungsangebot für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht nur der näheren Umgebung. Mit der Festsetzung eines Kerngebietes wird somit auch der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen Rechnung getragen.

Allerdings entspricht die Festsetzung eines Kerngebietes nicht der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung, das Plangebiet ausschließlich als Identifikationspunkt für die bereits ansässige Bevölkerung zu entwickeln (siehe Abwägung Kapitel IV.12.2).

Die Festsetzung eines Kerngebietes ermöglicht es auch, am Prager Platz ein Hotel unterzubringen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Kerngebiet generell zulässig und bedürfen keiner gesonderten Begründung. Da das nunmehr als Hotel genutzte Gebäude ursprünglich für eine besondere Wohnform genutzt werden sollte (Seniorenwohnanlage) und entsprechend planungsrechtlich behandelt worden war, ist die Ansiedlung des Hotels dennoch Gegenstand der Abwägung. Die Abwägungsgründe für die Änderung der planerischen Entscheidung sind im Kapitel IV.26 dargelegt.

Da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden müssen, können entlang der Bundesallee im Falle einer grundlegenden Änderung der vorhandenen Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um sowohl die Wohn- als auch die

gewerbliche Nutzung vor dem Verkehrslärm zu schützen. Da dieser Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schalldämmmaße) mittlerweile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Einführung der DIN 4109 als technischer Baubestimmung in Verbindung mit der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im Jahre 1997 sichergestellt wird, ist eine Regelung im Bebauungsplan entbehrlich.

4.1.1.1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 1)

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise, und zwar im ersten Vollgeschoss und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche, zulässig. Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Zurschaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen sind im Kerngebiet nicht zulässig.

Die generelle Zulässigkeit (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) wurde in eine ausnahmsweise Zulässigkeit und damit in eine Ermessensentscheidung verändert. Die Ausnahmeregelung bietet die Möglichkeit, nach Prüfung und Abwägung des Einzelfalles aufgrund der konkret beantragten Größe, Ausstattung und Art der gewerblichen Nutzung eine Entscheidung zu treffen und damit auf die Gestaltung des Umfeldes unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Einfluss zu nehmen.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Beurteilung der von den Vergnügungsstätten potentiell ausgehenden Störungen durch großen Publikumsverkehr oder Ziel- und Quellverkehr sowohl für die festgesetzte Wohnnutzung im Kerngebiet selbst als auch auf die angrenzende Wohnnutzung von Bedeutung.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird ermöglicht, dass sich die vorhandene, durch eine Geschäfts- und Dienstleistungsangebote geprägte Erdgeschosszone insbesondere entlang der Bundesallee und der Nachodstraße innerhalb des gesamten Kerngebietes weiterentwickeln kann. Durch die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Kerngebiet – und hier insbesondere der Blockinnenbereich – frei von Vergnügungsstätten gehalten werden kann, die nicht im Einklang mit der übrigen, spezifisch qualitätvollen Struktur der Kerngebietenutzungen (bestehend aus einem Nahversorgungszentrum für Einzelhandel mit Dienstleistungen, einer Fitness- und Wellnessanlage mit Schwimmbad und einem hochwertigem Hotel) stehen. Hier sollen stattdessen ebenfalls höherwertige Nutzungen entstehen, die als Magneten zu einer Attraktivitätssteigerung der Passage beitragen können.

Diese Attraktivität soll nicht durch eine Zulässigkeit einer monostrukturierten „Vergnügungsmeile“, die in einer weiteren Entwicklung auch alteingesessene Geschäfte verdrängt, gefährdet werden. Insbesondere tragen Spielhallen und Einrichtungen zur sexuellen Schaustellung von Personen (z.B. durch Peep-, Sex- und Live-Shows sowie durch Video- oder ähnliche Vorführungen) zu einer negativen Imagebildung eines Quartiers bei.

Dies kann zu Veränderungen des Mietpreisgefüges, Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben und schließlich zur Änderung des Gebietscharakters führen. Diese Nutzungen werden deshalb im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

4.1.1.2 Wohnungen im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 – 3 und im Blockinnenbereich (textliche Festsetzung Nr. 3)

Da die nähere Umgebung der Seitenstraßen der Bundesallee, der Nachodstraße sowie des Prager Platzes im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt ist, soll die im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 - 3 in den Obergeschossen vorhandene Wohnnutzung über den Bebauungsplan IX-155 auf der Grundlage von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO planungsrechtlich ermöglicht werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind Wohnungen im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 - 3 neben den sonstigen in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Nutzungen planungsrechtlich nunmehr generell zulässig. Ansonsten, das heißt ohne planungsrechtliche Regelung wäre die Wohnnutzung zukünftig gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur im Ausnahmewege zulässig.

Gegenstand der textlichen Festsetzung ist darüber hinaus die Nutzungsflexibilisierung in der parallel zur Bebauung Bundesallee 201, 203 gelegenen baulichen Anlage im Blockinnenbereich. Hier sollen Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses generell zulässig sein, um in diesem ruhigen, verkehrsabgewandten Blockinneren Wohnungen in einem Teil des Kerngebietes konzentrieren zu können. Rechtlich erzwungen wird die Errichtung von Wohnungen aber durch die Festsetzung auch hier nicht.

Die Typik des Kerngebiets bleibt gewahrt.

4.1.1.3 Wohnungen im Blockrand auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 (textliche Festsetzung Nr. 4)

Für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 wird ebenfalls über eine textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb der am Blockrand gelegenen baulichen Anlage gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen generell zulässig sind.

Im Planungsverfahren sollte der von der textlichen Festsetzung Nr. 4 erfasste Bereich zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Quartier dienen. Hier war bis zum Jahre 2002 die Errichtung einer Seniorenwohnanlage vorgesehen. Die genehmigte und errichtete Seniorenwohnanlage mit 140 Wohnungen erfüllte trotz der besonderen Grundrissausbildung die planungsrechtlichen Anforderungen an Wohnungen.

Die Seniorenwohnanlage am Prager Platz und in der Prager Straße konnte jedoch nicht in Betrieb genommen werden, da der vorgesehene Betreiber hierfür aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung stand und ein anderer Betreiber nicht gefunden werden konnte. Eine reguläre Wohnnutzung war durch die Innengangerschließung und die damit verbundene einseitige Orientierung der Wohnungen ebenfalls nicht durchsetzbar, da für solche Wohnungen in diesem Umfang keine Nachfrage bestand.

Um das hochwertige Gebäude an diesem exponierten Standort einer angemessenen Nutzung zuzuführen, wurde deshalb eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht. Die bauliche Anlage wird inzwischen für ein Hotel genutzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 bleibt jedoch Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine optionale Wohnnutzung im Falle einer zukünftigen Umnutzung (ggf. nur für Teile des Gebäudes) nicht zu verhindern. In dem bestehenden Gebäude wäre dies aufgrund der Baustruktur und des Grundrisses nur für Sonderformen des Wohnens möglich.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes bleibt auch bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 gewahrt, da sich die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nur auf Teilbereiche des Kerngebietes erstreckt. Es verbleiben ausreichend Flächen für die Unterbringung sonstiger Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauGB.

4.1.1.4 Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 5)

Der Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 bzw. Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO basiert auf den planerischen Überlegungen, dass Tankstellen in der Regel als bauliche Groß- und Sonderformen errichtet werden und dass diese bauliche Ausformung nicht mit der städtebaulichen Zielvorstellung der Wiederherstellung der Blockstruktur im Sinne der Stadtreparatur vereinbar ist. Zudem sind mit diesen Anlagen Immissionen und zusätzliche Verkehrsbelastungen verbunden, die an dieser Stelle (angrenzende Wohngebiete, Schmuckplatz als Erholungsanlage) unverträglich sind. Im Übrigen siehe auch Punkt 4.1.2.1.

Tankstellen sind zudem entlang der Bundesallee vorhanden.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das Grundstück Prager Straße 4 sowie das Grundstück Prager Straße 12A werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht auf dem Grundstück Prager Straße 4 der derzeitigen Nutzung. Sie steht im Übrigen in Einklang mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Prager Straße und dient der Stabilisierung der Wohnnutzung in der Innenstadt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des WA 1 wurde möglich, nachdem dieses Grundstück nicht mehr als Gemeinbedarfsstandort erforderlich ist. Das Grundstück ist in hohem Maße für eine Wohnnutzung geeignet, liegt es doch in innerstädtischer Lage und gleichzeitig abgeschirmt von Verkehrsimmissionen im Blockinneren. Darüber hinaus ist ein breites Spektrum an Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in direkter Nachbarschaft vorhanden. Dies gilt auch für soziale Einrichtungen. Der Anschluss an die Nahverkehrsmittel des ÖPNV ist hervorragend.

Das Allgemeine Wohngebiet ist aus dem FNP entwickelt. Dieser stellt etwa die östliche Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Auf die Entwickelbarkeit von WA-Gebieten aus gemischten Bauflächen wird zudem hingewiesen.

4.1.2.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA 1 (textliche Festsetzung Nr. 2)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen (mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden) sollen und können konzentriert im Kerngebiet untergebracht werden. Dadurch ist blockbezogen eine Nutzungsmischung gewährleistet.

Die sehr spezielle Lage des WA 1 im Kern eines Blockes begründet den Ausschluss derjenigen Nutzungen, die u.a. zu einem erhöhten Ziel- und Quellverkehr führen könnten. Das WA 1 ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das angrenzende Grundstückes Prager Straße 12 mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden. Die Fläche des Fahrrechts grenzt unmittelbar an die Kindertagesstätte an. Schon aus diesen Gründen verbietet sich eine gewerblich betonte Nutzung im Blockinneren, insbesondere eine Tankstelle. Für Gartenbaubetriebe ist das Gelände aufgrund seiner Größe nicht geeignet. Die unmittelbare Nachbarschaft zum fertiggestellten großen Hotelkomplex im Kerngebiet begründet zudem den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Der Block soll insgesamt nicht durch eine Hotelnutzung dominiert werden. Vielmehr soll die Wohnnutzung zu einer lebendigen Nutzungsmischung beitragen.

4.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Prager Straße 6, 10 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale Zwecke“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Kindertagesstätte mit 123 Plätzen. Die Kindertagesstätte liegt im sogenannten Planungsraum 26, einem Gebiet zwischen Berliner Straße, Bezirksgrenze, Fasanenstraße und Spichernstraße. Hier stehen gegenwärtig 390 Kindertagesstättenplätze 560 Kindern im Alter unter sechs Jahren zur Verfügung. Der errechnete Bedarf an Plätzen liegt mit 320 Plätzen unter dem vorhandenen Angebot, so dass die vorhandenen Einrichtungen im Gebiet eine Versorgung angrenzender Wohngebiete mit übernehmen können. Dadurch dass zudem die Betreuung von Kindern über sechs Jahren nunmehr an den Schulen erfolgt, ist ihre Betreuung in den Kindertagesstätten nicht mehr vorgesehen, d. h. die Kapazitäten können für die Kinderbetreuung der Kinder bis sechs Jahren genutzt werden. Die ursprüngliche Absicht, das Angebot an Plätzen zu erweitern, wird deshalb nicht mehr weiter verfolgt.

Der Gemeinbedarfsstandort soll aber langfristig der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen. Eine ausschließliche Zulässigkeit nur dieser einen Nutzung soll durch den Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da auf diesem Standort ergänzend auch andere Einrichtungen untergebracht werden könnten. Denkbar wäre beispielsweise eine kombinierte Nutzung des Grundstückes für eine Kindertagesstätte und eines Betreuungsangebotes für Jugendliche oder für Senioren im Falle einer Neubebauung mit einer Blockrandschließung.

Die ehemalige Planung für ein Jugendfreizeitheim wird nicht weiterfolgt, obwohl es weiterhin ein Defizit an Jugendfreizeitstätten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

gibt. Da der Wilmersdorfer Innenstadtbereich (Region 4) mit fünf Einrichtungen in öffentlicher oder freier Trägerschaft jedoch besser ausgestattet ist als andere Ortsteile, ist davon auszugehen, dass diesbezügliche Investitionen – soweit es die Haushaltslage Berlins überhaupt zulässt – an einem anderen Standort getätigt würden.

Die geänderten Planungsziele wurden von der Abteilung Jugend, Familie, Schule und Sport mit Schreiben vom 21.02.2005 und 23.09.2005 bestätigt.

In die Abwägung zur Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche wurde ferner eingestellt, dass sich das Grundstück bereits im Besitz des Landes Berlin befindet. Ferner wurde berücksichtigt, dass potentiell Störungen von sozialen Einrichtungen ausgehen können. Prinzipiell sind die mit sozialen Anlagen verbundenen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft jedoch hinzunehmen. Im Hinblick auf die geplante und vorhandene Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass Anlagen für soziale Zwecke z.B. im allgemeinen Wohngebiet, im Kerngebiet sowie im nördlich angrenzenden gemischten Gebiet (nach Baunutzungsplan) planungsrechtlich generell zulässig sind. Soziale Einrichtungen stellen mit der Wohnnutzung im weiteren Sinne verbundene Zusatznutzungen dar, die mit den Wohnbedürfnissen in Zusammenhang stehen.

Es kann von einer Konfliktfreiheit von sozialen Einrichtungen ausgegangen werden, wenn die Öffnungszeiten innerhalb der „üblichen“ Betriebszeiten liegen. Es wurden im Laufe des bisher durchgeführten Verfahrens keine Bedenken gegen die Kindertagesstätte vorgetragen.

Den Raumanforderungen trägt die Baukörperfestsetzung Rechnung (hierzu siehe folgendes Kapitel).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Baukörperausweisung

(zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 6)

Dem Bebauungsplan liegt die Planungskonzeption der Wiederherstellung der historischen Baufluchten am Prager Platz sowie entlang der Prager Straße durch eine Blockrandbebauung zugrunde. Die in der näheren Umgebung vorhandene Blockstruktur soll aufgenommen und ergänzt werden; vorhandene Baukörper werden in die Baukörperausweisung übernommen.

Die Gebäudestruktur im Blockinnenbereich entspricht der besonderen Nutzungskonzeption aus Einzelhandels- bzw. Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen.

Die Festsetzungen orientieren sich am Ergebnis der Wettbewerbe der IBA und an Empfehlungen des Workshops und berücksichtigen die im Laufe des Verfahrens gegebenen Hinweise und Anregungen sowie die politischen Vorgaben.

Bei sämtlichen im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücken – mit Ausnahme des Grundstückes Prager Straße 12 A – wird das zulässige Nutzungsmaß durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt; d.h. sowohl im Kerngebiet, im allgemeinen Wohngebiet auf dem Grundstück Prager Straße 4 als auch auf der Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und

Baulinien festgesetzt. Dies geschieht in Verbindung mit Eintragungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. durch Festsetzung einer auf NN bezogenen Gebäudeoberkante.

Die Angabe der Höhenfestsetzung erfolgt seit dem 1. Januar 2000 zwar nicht mehr mit einer Angabe über NN, sondern mit dem Höhenbezugssystem NHN, das in Berlin eine Abweichung bis zu 15 cm gegenüber einer Festsetzung über NN zur Folge haben kann. Die Festsetzung wird jedoch nicht an das neue Bezugssystem angepasst, da auch Baugenehmigungen und Bestätigungen der Planreife nach § 33 BauGB auf der Basis des Bezugssystems NN erteilt wurden.

Bei den kreisförmigen Gebäudeteilen werden die Mittelpunkte der Radian über Koordinaten festgesetzt.

Die Fläche für den künftigen Baukörper wird allseitig mit Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche des Baukörpers ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO und Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO; zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Die GFZ ist damit rechnerisch ermittelbar.

Die unmittelbar dem Platz zugewandte Seite des Baukörpers im Bereich der Teilfläche des Grundstückes Prager Platz 1 - 3 ist mit einer Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass an dieser exponierten Platzseite der Baukörper den städtebaulich gewünschten Bogenverlauf des Schmuckplatzes auch nachvollzieht.

Da der Bebauungsplan für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 durch planentechnische Überbestimmung innerhalb der Baukörperausweisung eine höhere bauliche Dichte ermöglicht als dem beabsichtigten Projekt zugrunde liegt (sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung), ist die maximal zulässige Geschossfläche in den Vollgeschossen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 auf 25.800 m² begrenzt. Dies entspricht einer GFZ von 2,9. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Kerngebietsausweisung verbundene Dichteobergrenze ist damit gewahrt. Die errechnete GRZ beträgt einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf dem Grundstück 0,9, so dass dieses Maß unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO liegt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen in der Bauordnung für Berlin (BauOBl). Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung. Demnach hat es damit bei den Abstandflächenüberschreitungen, die durch die Blockinnenbereichsbebauung hervorgerufen wird, sein bewenden. Darüber hinaus kann innerhalb der Baugrenzen auch an die Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn herangebaut werden.

In die Abwägung zur Baukörperfestsetzung ist eingestellt worden, dass nach geltendem Planungsrecht des am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplanes IX-35 sowohl das Grundstück Prager Straße 4 als auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück die geschlossene Bauweise festgesetzt ist, so

dass auch auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes eine Grenzbebauung zulässig ist. Eine diesbezügliche Verschlechterung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Grundstück Prager Straße 4 wird somit durch den Bebauungsplan IX-155 nicht hervorgerufen.

Das zu Beginn der siebziger Jahre realisierte Gebäude auf dem Grundstück Prager Straße 4 weist Balkone und Fenster in der südlichen Fassade auf, die in einem Abstand von etwa 4 m zur Grundstücksgrenze errichtet worden war. Eine plankonforme, das heißt geschlossene Blockrandbebauung des Grundstückes ist daher erst nach Grundrissänderungen im Gebäude Prager Straße 4 möglich. Die Ausrichtung notwendiger Fenster zur Südseite, also zur Belichtung des Raumes unverzichtbaren Fenster, ist nur bei einem einzigen Raum pro Etage gegeben. Eine Integration dieses nur etwa 7 m² großen Raumes in den angrenzenden Wohnraum ist ohne erhebliche bauliche Maßnahmen möglich. Bei einem Heranbauen an die Grundstücksgrenze ist bei den übrigen Zimmern die ausreichende Belichtung der einzelnen Räume durch die in der Ost- bzw. Westfassade zusätzlich vorhandenen Fenster möglich und kann ggf. durch den Einbau zusätzlicher Fenster bzw. einer Vergrößerung der Fensterflächen in der Ost- bzw. Westfassade gewährleistet werden.

Die Belüftungssituation bleibt auch bei einer realisierten Randbebauung auf dem Grundstück Prager Straße 6, 10 bis an die Grundstücksgrenze unbeeinträchtigt. Somit sind auch bei einer Blockrandschließung oder bei einem Heranbauen an die Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Prager Straße 6, 10 gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Baukörperausweisung um eine mittel- bis langfristige städtebauliche Zielsetzung handelt und die Wohnungen – ohne Eingriff in bestehende Mietverhältnisse – bei Freiwerden für Erweiterungsmaßnahmen baulich vorbereitet werden können. Denkbar ist auch ein Abriss des gesamten Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus bis zur Grundstücksgrenze.

Die bestehende zweigeschossige Kindertagesstätte auf der Fläche für den Gemeinbedarf wurde in den siebziger Jahren im Stil eines Pavillons errichtet, der im Vergleich zu seinem Umfeld einen deutlichen städtebaulichen Bruch darstellt.

Die Baukörperausweisung auf dem Grundstück Prager Straße 6, 10 berücksichtigt deshalb zunächst die Unterbringung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit rd. 125 Plätzen, für die eine bebaubare Fläche/Platz von 5,5 m² erforderlich ist. Darüber hinaus sind hier Flächenreserven für den Nachweis erforderlicher Treppenräume zugunsten der ab dem dritten Vollgeschoss zulässigen sonstigen sozialen Einrichtungen enthalten. Auch wenn die Flächenermittlung zunächst auf die Ansprüche einer Kindertagesstätte ausgerichtet sind, ist die Baukörperausweisung flexibel gehalten, um hier auch andere öffentliche Sozialeinrichtungen – bei einer städtebaulich wünschenswerten – Blockrandschließung unterbringen zu können. Aus der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren und unterbaubaren Grundfläche resultiert eine GRZ von 0,3. Die errechnete GFZ beträgt 1,89.

4.2.1.1 Gebäudetiefen/oberirdisch überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung)

Gebäudetiefen

Über die Baukörperausweisung werden die überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch die Bebauungstiefe festgesetzt. Die Bebauungstiefen variieren erheblich, da sie unterschiedlichen Nutzungsansprüchen entsprechen, die Anschlüsse an die Nachbarbebauung berücksichtigen oder der tatsächlich vorhandenen Bautiefe bei den Bestandsgebäuden in der Bundesallee und auf dem Grundstück Prager Platz 4 folgen. Insbesondere die Gebäude im Blockinnenbereich weisen keine herkömmlichen Bautiefen auf, da ihre Nutzung mit Einzelhandels- und Gesundheits-/Wellnesseinrichtungen besondere bauliche Ausprägungen erfordern.

Hervorzuheben ist des Weiteren die Gebäudetiefe von 19,4 m im Bauteil Prager Straße des Grundstückes Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12, die ursprünglich durch die geplante Nutzung des Gebäudes als betreute Seniorenwohnanlage mit einer Mittelgangerschließung bedingt war. Mit dieser Bebauungstiefe wurde die Typologie von Wohngebäuden verlassen, jedoch die Abstandflächen (0,5 H) im Kerngebiet gewahrt, wenn auch eine jahreszeitlich bedingte partielle Verschattung der Gemeinbedarfsfläche auftritt. Das Gebäude wird nunmehr für ein Appartement-Hotel genutzt.

Die Bebauungstiefe von 19,4 m wird im Bereich der Grundstücksgrenze Prager Straße 6, 10 auf 14,5 m zurückgenommen und passt sich dort der potentiellen Nachbarbebauung an, auch um die Verschattung des Nachbargrundstückes möglichst gering zu halten.

Die Abteilung Jugend, Sport und Schule äußerte im Rahmen der Trägerbeteiligung Bedenken gegen die mit einer Bebauungstiefe von 19,4 m im Bauteil Prager Straße verbundenen Verschattungen der Gemeinbedarfsfläche. Die Abwägung dieser Bedenken sind im Kapitel IV. 17.2 nachzuvollziehen.

Ferner ist die besondere Gebäudekubatur auf der Gemeinbedarfsfläche Prager Straße 6, 10 mit einer teilweisen Tiefe von bis zu 30,0 m erforderlich, um hier auf zwei Geschossen die bei einer Neubebauung benötigten Infrastruktureinrichtungen unterbringen zu können. Die Überbaubarkeit – und die Unterbaubarkeit in diesem Bereich – wurde entsprechend in einer Tiefe von bis zu 30 m ermöglicht.

Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Über die Baukörperausweisung werden gleichzeitig die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Mit der Baukörperausweisung verbleiben nördlich der Blockinnenbereichsbebauung auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 rd. 2.090 m² oberirdisch nicht überbaubare Grundstücksfläche, die den Nutzungen der angrenzenden Neubauten als Frei- und Bewegungsfläche zugeordnet werden, auch wenn sie unterbaut werden dürfen.

Darüber hinaus sind die Vorgartenbereiche nicht überbaubare Grundstücksflächen.

4.2.1.2 Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO

Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3

Durch die Baukörperfestsetzung ergibt sich für die bauliche Erweiterung auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3, für das eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB erteilt wurde, eine GFZ von ca. 3,5. Im Bestand ist auf dem Grundstück bereits eine GFZ von 2,97 vorhanden. Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig versiegelt sowie unterbaut und dienen im Wesentlichen als Erschließungsflächen („Passage“). Insofern ist auch mit der Ausweisung von zusätzlich überbaubarer Grundstücksfläche von ca. 660 m² keine weitere Versiegelung des Grundstückes verbunden.

Während die zulässige GRZ-Obergrenze im Kerngebiet von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden kann, wird bei einer GFZ von 3,5 das Höchstmaß der Baunutzungsverordnung von 3,0 überschritten.

Nach § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

Die mit der Baukörperausweisung verbundene Erhöhung der GFZ von 2,97 auf ca. 3,6 ist vor allem auf die Möglichkeit einer Aufstockung um zwei Geschosse zurückzuführen, die es ermöglicht, die Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Seite in der Bundesallee und der Trautenaustraße aufzugreifen. Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

1. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die maximale Ausnutzung eines innerstädtischen, gut erschlossenen Grundstückes geboten.
2. Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz – in wenigen Minuten sind der Umsteigebahnhof Spichernstraße mit zwei U-Bahnlinien sowie mehrere Buslinien zu erreichen – sowie das ausgebaute Straßennetz ermöglichen eine der Baudichte und Nutzung angemessene Erschließung. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt.
3. Durch den Bebauungsplan wird die Ausbildung der Dachflächen als Gründach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die Gründachfestsetzung bildet ebenfalls einen „Ausgleich“ für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze.
4. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.
5. Der deshalb ermöglichte Ausschluss von ebenerdigen Stellplätzen lässt eine hofseitig ungestörte Situation entstehen, welche die Belastungen, die von der Straße ausgehen, kompensiert.
6. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für dieses Grundstück werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.
7. Durch die geplanten Nachverdichtungspotentiale ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung ist durch die Anordnung der Baukörper gesichert.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

Prager Straße 4

Mit der Baukörperausweisung ist auf dem Grundstück Prager Straße 4 eine GFZ von ca. 2,0 verbunden, welche die zulässige Obergrenze von 1,2 überschreitet. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 3 BauNVO liegen gleichermaßen vor. Die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich:

Mit dem Bebauungsplan IX-155 ist u.a. die Wiederherstellung der historischen Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise beabsichtigt. Durch die Aufnahme und Weiterführung der vorhandenen Gebäudefluchten ergibt sich hier „zwangsläufig“ der geplante Verlauf der Baugrenzen für das Grundstück und die erreichten Dichtewerte. Mit einer GFZ von 1,66 durch das in den siebziger Jahren errichteten Gebäudes wird die Obergrenze der BauNVO von 1,2 bereits jetzt überschritten.

Die gewählte Baukörperausweisung kann als charakteristisch für die Berliner Innenstadt bezeichnet werden. Die Festsetzung der Bebauungstiefe und der Anzahl der Vollgeschosse werden aus dem Bestand übernommen. Die Festsetzung des achten Vollgeschosses erfolgt hier abweichend vom baulichen Bestand als ein zurückgesetztes Geschoss, um die höhenmäßige Anbindung an die Giebelwand des Gebäudes Prager Straße 2 A im Falle einer Neubebauung sicherzustellen. Die erreichte GFZ ist im Berliner Innenstadtbereich üblich.

Die festgesetzte Tiefgarage soll im Falle einer Neubebauung die Unterbringung von Stellplätzen in einem Tiefgeschoss außerhalb des oberirdischen Baukörpers ermöglichen, damit den Anforderungen der textlichen Festsetzung Nr. 10 entsprochen werden kann und – in Verbindung mit der Verpflichtung zum Anpflanzen – die Qualität eines ruhigen und gärtnerisch gestalteten Innenhofes entstehen kann. Die durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Tiefgarage errechnete GRZ beträgt 0,52 und überschreitet somit die in § 17 BauNVO definierte Höchstgrenze von 0,4.

Das Überschreiten des Nutzungsmaßes wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

1. Die oben für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 – 3 genannten Gründe treffen hier ebenfalls zu.
2. Für die Vorgärten ist ebenfalls eine gärtnerische Gestaltung wie bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer intensiveren Nutzung nicht entgegen.

4.2.1.3 Unterbaubarkeit der Grundstücke (zeichnerische Festsetzung)

Für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung und Tiefgarage, die für die Funktionsfähigkeit des Gebäudekomplexes insgesamt erforderlich ist, müssen die Grundstücke Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 und Bundesallee 201, 203 Trautenaustraße 1 - 3 in einem größeren Maße unterbaut werden, als dies durch die Baukörperfestsetzung in der Hauptzeichnung „abgedeckt“ ist. Die Regelung erfolgt deshalb durch die Nebenzeichnung 1. Auf dem Grundstück Prager Platz

1 - 3/Prager Straße 12 bleibt damit lediglich ein mindestens 6 m breiter Streifen des Grundstückes zur Grundstücksgrenze Prager Straße 12 A mit Anschluss an das Grundwasser erhalten.

Über Nebenzeichnung 1 wird die Tiefgarage für das Grundstück Prager Straße 4 sowie die unterbaubare Grundstücksfläche auf dem Gemeinbedarfsstandort mit einer Tiefe von bis zu 30,0 m festgesetzt, um hier Nebenanlagen, Kellerräume oder Stellplätze für die sozialen Einrichtungen im Falle einer Neubebauung unterbringen zu können.

Die auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 vorhandene Tiefgarage wird planungsrechtlich gesichert.

Zu den sich hieraus ergebenden Nutzungsmaßen siehe Punkt II. 4.2.1.2.

4.2.1.4 Höhenfestsetzungen, Anzahl der Vollgeschosse (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7)

Die sehr differenzierte Regelung unterschiedlicher Höhen mittels Festsetzung von zulässigen Geschossen oder Oberkanten ist sowohl städtebaulichen als auch funktionalen Gründen geschuldet. Die Diskussion um die Höhen der einzelnen Baukörper oder von Teilen einzelner Baukörper geht auf einen umfangreichen Prozess zurück, der bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens IX-155 a war und in den nicht nur Architekten und Planer, sondern auch die Bürger und politischen Vertreter und Gremien eingegriffen haben. Die im Rahmen des Verfahrens IX-155 verfahrensrelevanten Gesichtspunkte sind neben den hier vorgetragenen Abwägungsgründen in den Kapiteln II.1 und IV.12.2 nachzuvollziehen.

Randbebauung

Die Baukörperausweisung auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1-3 folgt mit der Festsetzung von acht Vollgeschossen in der Trautenaustraße dem baulichen Bestand aus den siebziger Jahren. Entlang der Bundesallee werden sechs Vollgeschosse festgesetzt, welche ein Nachverdichtungspotential von ein bzw. zwei Vollgeschossen auf dem bestehenden Baukörper in Übereinstimmung mit einer erteilten Baugenehmigung und der Höhenentwicklung im angrenzenden Bebauungsplanentwurf IX-191 a beinhaltet.

Der mit acht Vollgeschossen festgesetzte höhengleiche Übergangsbereich zur Bebauung Trautenaustraße 1 entspricht zudem in seiner architektonischen Ausformung der gegenüberliegenden Bebauung in der Trautenaustraße.

Der Blockrand zum Prager Platz und in der Prager Straße wird durch eine der Straßenflucht und Platzkontur folgende, höhenmäßig weiter differenzierte Bebauung gebildet.

In den angrenzenden Bebauungsplänen IX-155 b - e ist im Platzbereich eine Zahl der Vollgeschosse von sechs bis acht festgesetzt. Der Bebauungsplan IX-155 nimmt diese Geschossigkeit auf, wobei jedoch zur höhenmäßigen Anbindung an den baulichen Bestand in der Trautenaustraße und in der Prager Straße die Zahl der Vollgeschosse – mit Ausnahme des Platzbereiches – auf acht bzw. sieben zuzüglich zurückgesetztem Vollgeschoss festgesetzt wird.

Am Platzbereich selbst wird – in Anlehnung an die Gestaltung des Gebäudes Prager Platz 4/5 – die Zahl der Vollgeschosse auf sieben festgesetzt und zusätzlich durch die Festsetzung der Oberkante von 57,5 m ü NN (= 22,5 m über Gehweg) die absolute Höhe begrenzt. Diese kombinierte Festsetzung ist an dieser städtebaulich so bedeutenden Stelle gerechtfertigt, um das gewünschte „Spiel“ der unterschiedlichen Höhen mit den beiden Turmbauten rechtlich zu sichern.

Mit der Ausbildung von zwei (acht bzw. neun Vollgeschossen umfassenden) Türmen am Prager Platz soll auf das ursprünglich im Rahmen der IBA beabsichtigte Doppelturmmotiv Bezug genommen werden und gleichzeitig durch den neun Vollgeschosse umfassendem Turm eine Vertikalbetonung des Baukörpers in Anlehnung an die gegenüberliegende Bebauung erreicht werden.

Die Baukörperausweisung in der Prager Straße mit dem zusätzlichen Staffelgeschoss (8. VG) knüpft an die Höhenentwicklung des Gebäudes Prager Straße 4 an. Die Festsetzung des achten Vollgeschosses erfolgt hier abweichend vom baulichen Bestand als ein zurückgesetztes Geschoss, um die höhenmäßige Anbindung an die Giebelwand des Gebäudes Prager Straße 2 A im Falle einer Neubebauung zu ermöglichen. Diese Festsetzung folgt der im Rahmen der Trägerbeteiligung getroffenen Abwägung. Das achte Vollgeschoss wirkt in seiner straßenseitigen Ausprägung wie ein Staffelgeschoss, die rückwärtige Baugrenze ist jedoch – in Umsetzung des Beschlusses der BVV zur Drucksache Nr. 618/13 vom 10. Dezember 1998 – bis auf den Erschließungsgang zurückgenommen (Ausnahme: Treppenhaukopf).

Blockinnenbereich

Die sehr differenzierte Festsetzung von verschiedenen Oberkanten geht sowohl auf funktionale Erfordernisse, Berücksichtigung von Anschlusspunkten bei bestehenden Gebäuden als auch auf die Rücksichtnahme auf die vorhandene (Wohn-)Nutzung zurück. Entsprechend werden Oberkanten von 41,0 m, 42,0 m, 44,0 m, 47,0 m, 48,0 m, 49,0 m und 62,0 m jeweils über NN festgesetzt. Die tatsächliche Höhe berechnet sich, indem man die Geländehöhe (hier etwa 34,5 m) von der Höhe über NN abzieht.

In Bereichen, wo keine genauen Anschlusspunkte eingehalten werden müssen, wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Vollgeschossen bestimmt.

Im Blockinnenbereich soll die südlich im Anschluss an den Gebäudeteil Bundesallee 206 angrenzende Bebauung höhengleich anschließen und wird deshalb mit einer Oberkante baulicher Anlagen von 62,0 m ü. NN festgesetzt, wobei nach Süden eine Abstufung bis auf fünf Vollgeschosse erfolgt. Für die sich im Gebäudeteil Trautenaustraße 1 - 3 befindlichen Wohnungen sind durch die abgestaffelte Blockinnenbereichsbebauung aufgrund der Lage der Baukörper im Norden der Bebauung keine negativen Auswirkungen hinsichtlich Besonnung/Verschattung gegeben. Der Anlieferhof wird baulich eingehaust.

Mit der Festsetzung einer eingeschossigen baulichen Anlage westlich dieser gestaffelten Anschlussbebauung wird sowohl Potential für Erweiterungsflächen mit kerngebietstypischer Nutzung geschaffen, die im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 stehen, als auch die Möglichkeit eröffnet, die Bebauung als Verbindungselement zwischen

der Bundesallee als Teil einer durchgehende Passage bis zum Prager Platz hin zu nutzen und damit die Erschließungssituation zu verbessern. Da hierfür noch keine konkrete Planung und damit genaue Höhenangabe vorliegt, ist die Festsetzung von einem Vollgeschoss und nicht die einer Oberkante adäquat.

Zusätzlich wird im Bereich Trautenaustraße eine rückwärtige Erweiterung der im EG gelegenen Gewerbeflächen ermöglicht. Dieser Erweiterungsbau ist höhengleich mit der nördlich angrenzenden Bebauung auf dem Flurstück 282 des Grundstückes Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12. Für beide baulichen Anlagen wird eine Oberkante von maximal 41,0 m ü. NN festgesetzt.

Des Weiteren ist für die Blockinnenbereichsbebauung eine Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen vorgesehen, welche eine maximale Höhe von 49 m über NN = 14,0 m Höhe bezogen auf das Höhenniveau Gehsteig Prager Platz (35 m über NN) erreicht.

Zusätzlich wird die Errichtung einer Glaskuppel in einem Umfang bis zu 180 m² und einer Höhe von 0,5 m ermöglicht, um möglichst viel natürliches Licht in die darunter liegende Passage zu bringen und diese damit qualitativ aufzuwerten und attraktiver gestalten zu können.

4.2.2 Flächenhafte Ausweisung, im WA 1, Bautiefe und Bauweise (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9)

Die Bebauung auf dem Grundstück Prager Straße 12A kann sich nicht aus der Blockrandbebauung ableiten. Das im Blockinnenbereich gelegene etwa 2800 m² große Grundstück soll sich deutlich von der kompakten Blockrandbebauung unterscheiden und ein zusätzliches spezielles Angebot an Wohnformen ermöglichen. Städtebaulich sinnvoll ist eine kleinteilige Bebauung mit einzelhaus-bezogenem Wohnungsangebot. Die festgesetzten Nutzungsmaße und die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen orientieren sich hieran.

Die Bebauung im Blockinnenbereich soll damit eine gegenüber dem Blockrand deutlich niedrigere Bebauung aufweisen, da der Bebauungsplan eine Abstufung der Höhen von außen nach innen vornimmt. Dies trifft auch für das südlich angrenzende Kerngebiet zu.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA 1 ergibt sich durch Kombination der Festsetzung einer Baugrenze mit der Bautiefe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 (Bebauungstiefe 20 m) im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,3.

Mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,8 werden die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für eine zulässige Bebauung unterschritten. Die Abstandflächen gemäß der Bauordnung Berlin sind einzuhalten.

Bauweise

Für das Grundstück Prager Straße 12 A (WA 1) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten offenen Bauweise ist der seitliche Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Da das Grundstück im Bereich des überbaubaren Grundstücksteiles eine maximale Ausdehnung von 50 m aufweist, können ohnehin keine Gebäude von mehr als 50 m Länge entstehen.

4.2.3 Dachaufbauten (textliche Festsetzung Nr. 8)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können im Einzelfall ausnahmsweise Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten und Technikaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² und einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 57,5 m über NN bzw. des festgesetzten obersten Vollgeschosses sowie ein Dachaufbau zur Aufnahme des bauordnungsrechtlich erforderlichen Rettungsweges bis zu einer Grundfläche von 70 m² und bis zu einer Höhe von 3,2 m oberhalb des festgesetzten obersten Vollgeschosses ohne Anrechnung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn sie mindestens 2,0 m hinter die festgesetzte straßenseitige Baugrenze des letzten Vollgeschosses zurücktreten.

Dies gilt nicht für die im Kerngebiet im Blockinnenbereich parallel zur Bebauung Bundesallee 201, 203 gelegene bauliche Anlage. Hier sind Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 2,6 m zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m hinter die festgesetzten Baugrenzen des letzten Vollgeschosses zurücktreten.

Mit dieser Ausnahmeregelung wird die Zugänglichkeit der Dachfläche als Fluchtweg gewährleistet, da Rettungswege auch über Dach geführt werden müssen, sowie Dachaufbauten für erforderliche Nebenanlagen ermöglicht. Die Dachaufbauten sind für die Funktionalität des Gebäudekomplexes unverzichtbar. Sie sind in ihrer Größe teilweise vergleichsweise groß, aber in der Größenordnung in Bezug zum Hauptbaukörper untergeordnet und beeinträchtigen die Dimensionierung der Hauptbaukörper somit nicht. Durch das erforderliche Abrücken um mindestens 2,0 m von der Außenkante des letzten Vollgeschosses sind sie vom Straßenraum her nur eingeschränkt sichtbar.

4.3 Straßenverkehrsfläche und Erschließung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 15)

Der Bebauungsplan IX-155 übernimmt weitgehend die über den Bebauungsplan IX-35 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und setzt diese erneut fest.

Lediglich beim Grundstück Prager Straße 4 wurde der festgesetzte Verlauf der Straßenbegrenzungslinie geringfügig zugunsten einer rechtwinkligen Ausbildung des Vorgartenbereiches modifiziert. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 15, da hier gleichzeitig die Darstellung der Geltungsbereichsgrenze erfolgt.

Durch diese Festsetzung wird eine ca. 7 m² große, derzeit als Straßenverkehrsfläche gewidmete Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die mit dem landeseigenen Grundstück Prager Straße 4 zu einem Baugrundstück zu vereinigen ist.

4.3.1 Einteilung der Straßenverkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 21)

Die textliche Festsetzung Nr. 21 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bzw. die Durchführung von baulichen Veränderungen im Straßenraum obliegt der Zuständigkeit des Amtes für öffentliches Bauen. Dies gilt auch für Veränderungen, die im Zusammenhang mit einer Hotelvorfahrt im öffentlichen Straßenland in Betracht kommen.

4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (zeichnerische Festsetzung)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie am Prager Platz sowie unmittelbar angrenzender Bereiche wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit werden sowohl die zusammenhängende Fassadengestaltung an dem repräsentativen Platz gewährleistet als auch in diesem Bereich Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern und die Gestaltung störende Gehwegüberfahrten vermieden. Gleichzeitig erhöht sich die Aufenthaltsqualität für die eigentliche Grünanlage auf dem Platz, die somit auch ihrer Funktion als Erholungsfläche besser dienen kann. Die Erschließung der Grundstücke wird durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt, da die Zu- und Abfahrten aus den angrenzenden Straßen erfolgen.

Die verkehrliche Verträglichkeit der auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Str. 12 geplanten/genehmigten Tiefgarage mit ca. 250 Stellplätzen sowie eine jeweils grundstücksbezogene Ein- bzw. Ausfahrtmöglichkeit für die Grundstücke Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12, Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 und Bundesallee 204 - 206/Nachodstraße 13 wurde deshalb auf Grundlage von zwei Verkehrsgutachten untersucht.

Mit der Nutzungsänderung des Seniorenwohnheimes mit 140 Wohnungen und 25 Pflegezimmern in ein Appartement-Hotel mit 184 Zimmern wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung erforderlich. Die im Oktober 2002 vorgelegte Studie enthält folgende Kernaussagen:

Im Zuge der geplanten Nutzungsänderung (z.B. einhergehender Wegfall von Nutzungskomponenten, die der ursprünglichen Seniorenwohnanlage zugeordnet waren), der zwischenzeitlichen erfolgten Realisierung des Fitness-Clubs anstelle des damals zu Grunde gelegten Thermenbades und der Reduzierung der Stellplatzanzahl von ursprünglich geplant 254 auf realisiert 240 (bedingt durch Nutzungsänderungen in den Untergeschossen) verändert sich der Ziel- und Quellverkehr der Tiefgarage um jeweils 300 Kfz/24 h.

Das Hotel benötigt nach allgemeinen Erfahrungswerten 10 Stellplätze für die Beschäftigten und 60 Stellplätze für die 184 Zimmer. Dadurch erhöhen sich zwar der Quell- und Zielverkehr um jeweils 40 Kfz/24 h für das Hotel, insgesamt verringern sich durch die geplanten und bereits durchgeführten Veränderungen die im 2. Verkehrsgutachten prognostizierten Werte des Quell- und Zielverkehrs um jeweils 260 Kfz/24 h, d.h. um 520 Fahrten am Tag.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) der Trautenaustraße verringert sich gegenüber dem 2. Verkehrsgutachten aufgrund der geringeren Belastungen der Tiefgaragenzufahrt. Damit sind alle im 2. Verkehrsgutachten erbrachten Nachweise ausreichender Leistungsfähigkeit der umgebenden Stadtstraßen weiterhin gültig.

Im 2. Verkehrsgutachten wurden bei gefüllter Tiefgarage 1.140 Kfz/24h prognostiziert. Diese Zahl reduziert sich im 3. Verkehrsgutachten aus den oben dargelegten Gründen auf 880 Kfz/24h. Die Ausfahrt zur Trautenaustraße wurde von 60%, die Ausfahrt zur Prager Straße von 40% der Fahrzeuge benutzt.

Die für das Hotel gewünschte Vorfahrt wird auf der Stellplatzfläche zwischen Hauptingang und Gehwegüberfahrt auf der Westseite der Prager Straße vorgeschlagen, die mit baulichen Veränderungen in der Prager Straße verbunden sind. Ohne diese baulichen Veränderungen müssten Hotelgäste mit dem Pkw nach dem Einchecken auf dem Weg zur Tiefgarageneinfahrt in der Trautenaustraße die Prager Straße, die Nachodstraße, den Knotenpunkt Bundesallee/Nachodstraße, die Bundesallee und die Trautenaustraße benutzen und würden diese zusätzlich belasten. Um dies zu vermeiden, könnte die Ausfahrt der Tiefgarage zur Prager Straße in Verbindung mit einer Lichtsignalsteuerung auch als Einfahrt für Hotelgäste dienen.

In Anbetracht der derzeitigen geringen Auslastung der Tiefgarage von maximal 10% könnte auf die 2. Ausfahrt verzichtet werden und diese zu einer Einfahrt umgestaltet werden.

4.3.3 Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 10)

Der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen hat die Sicherung der Aufenthaltsqualität der Blockinnenbereiche zum Ziel. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Blockinnenbereiche nicht durch zusätzliche Luft- und Lärmimmissionen belastet werden und die angrenzenden Nutzungen eine ruhige, vom Verkehr abgewandte Seite erhalten. Stellplätze müssen somit ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Belange des Verkehrs (Erschließung) werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan ausreichend große Tiefgaragen zur Unterbringung der Stellplätze vorsieht.

Im WA 1 dürfen oberirdische Garagen errichtet werden, wenn sie nicht als separate bauliche Anlagen hergestellt werden. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass Garagen in die Wohnhäuser integriert werden und der Charakter der Stadthausbebauung nicht durch freistehende Garagen beeinträchtigt wird.

4.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 16, 17, 18 und 19)

Sämtliche vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, sind im Planbild in der Nebenzeichnung 3 enthalten.

Die im Vorgartenbereich der Prager Straße gelegenen Flächen C1 und C2 sind zur Sicherung der vorhandenen BEWAG-Leitung mit einem Leitungsrecht zu belasten. Sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden, um Instandhaltungsarbeiten nicht zu erschweren (textliche Festsetzung Nr. 16).

Die Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstückes Prager Straße 12 A sowie mit einem Leitungsrecht der

zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Hiermit wird eine Option eröffnet, dass die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 langfristig öffentlich-rechtlich – über das Grundstück Prager Straße 6, 10 – gesichert werden kann. Zur Wahrung der erforderlichen Rechte enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m und eine Breite von mindestens 3,0 m zu gewährleisten ist (textliche Festsetzung Nr. 17). Der Bebauungsplan bereitet dieses Recht lediglich vor. Die Ausgestaltung des Rechtes einschließlich der finanziellen Regelungen bleibt den beiden beteiligten Grundstückseigentümern vorbehalten.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche darf – soweit sie zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gehört – nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen sowie leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche im Untergeschoss sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange der zuständigen Unternehmensträger nicht entgegenstehen. Dies dient ebenfalls der Funktionsfähigkeit und Instandhaltungsmöglichkeit der technischen Anlagen.

Die Festsetzungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Gehrechte für die Allgemeinheit (textliche Festsetzungen Nr. 18 und 19) folgen in der Festsetzungssystematik unterschiedlichen Bestimmungsmöglichkeiten: Während die Lage der Passage auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 (Fläche P, Flurstück 282) sowie die Fläche des Gehrechtes auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203 (Fläche Y) feststeht und dort das Gehrecht folglich jeweils exakt bestimmt werden kann, ist dies auf dem benachbarten Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 nicht möglich, da hierfür noch keine Klärung vorliegt. Da eine planungsrechtliche Sicherung ausreichend ist, wenn gewährleistet ist, dass das Gehrecht bis zur Bundesallee fortgesetzt wird, ohne genau zu bestimmen, wo es an der Bundesallee exakt endet, setzt der Bebauungsplan hier einen Bereich fest (Fläche Q R S T U V W X Q), innerhalb dessen das Gehrecht verlaufen muss. Zur Sicherung der Durchwegung vom Prager Platz zur Bundesallee werden die Punkte R und S an der Grundstücksgrenze festgesetzt, an denen die künftige Wegeverbindung ansetzen muss.

Das Gehrecht auf der Fläche P soll zur Belebung des Blockinnenbereiches beitragen und den öffentlichen Charakter der Passage unterstreichen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplanentwurf IX-191 a ist ebenfalls diese Vorprägung gegeben. Der Allgemeinheit soll das Recht eingeräumt werden, durch die Passage vom Prager Platz zur Bundesallee und Nachodstraße zu gelangen. Ausnahmsweise können untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sie dem Zweck der Durchwegung nicht entgegenstehen oder aus Sicherheitsgründen erforderlich sind, wie beispielsweise Eingangstüren. Der Ausnahmetatbestand gewährleistet, dass hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Steuerungsmöglichkeit besteht.

Das Gehrecht auf der Fläche Y soll in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplanentwurf IX-191 a sowohl eine durchgängige Fußgänger Verbindung zwischen der Nachodstraße und der Passage am Prager Platz als auch eine Verbindung mit dem auf diesem Grundstück gelegenen Durchgang zur Bundesallee sicherstellen.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Gehrechte ersetzt nicht die dingliche Sicherung im Grundbuch, in welcher das Gehrecht präzisiert werden kann.

4.4 Begrünungsmaßnahmen

4.4.1 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen (textliche Festsetzungen Nr. 11 und 14)

Zwar schreibt § 8 BauOBln schon vor, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, jedoch kann nach § 9 BauGB der Bebauungsplan quantitative und qualitative Festsetzungen treffen, die zum Beispiel erforderlich werden, damit die Begrünungsmaßnahmen ihrer Funktion als Ausgleichsmaßnahme nachkommen können. Dies ist hier der Fall.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 regelt in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen die Bepflanzung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bindung zum Anpflanzen erstreckt sich sowohl über das Kerngebiet als auch über das allgemeine Wohngebiet.

Blockinnenbereiche

Neben dem Ausgleichserfordernis (siehe Abschnitt 4.4.1) wird mit der Festsetzung das Ziel verfolgt, zusammenhängende, qualitativ gestaltete und begrünte Blockinnenbereiche anzulegen und zu erhalten, die den Bewohnern oder sonstigen Nutzern als Aufenthalts- und Erholungsflächen und zur Verfügung stehen. Der Ausschluss oberirdischer Stellplätze trägt hierzu bei. Für eine Teilfläche der Fläche mit Bindung zum Anpflanzen auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/ Prager Straße 12 erfolgt eine weitere verbindliche Qualifizierung der Bepflanzung durch die textliche Festsetzung Nr. 14, welche die Anpflanzung von Bäumen regelt.

Weiterhin wurde eine vertragliche Regelung getroffen, durch die innerhalb der Flächen zum Anpflanzen der Anteil befestigter Flächen gegenüber vorausgegangenen Planungen reduziert und die Pflanzqualitäten angehoben wurden. Dies erfolgte als eine von mehreren Maßnahmen zur Sicherstellung des wertgleichen Ausgleichs, nachdem die Dachbegrünung in einem Bereich an der Prager Straße entfallen war.

Vorgärten

Die rechtliche Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung erstreckt sich auch auf die Vorgartenbereiche der Grundstücke Prager Straße 4/6, 10 sowie Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 in der Prager Straße. Damit auch die städtebaulich gewünschte Qualität des Stadtbildes gesichert ist, erfolgt eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO dergestalt, dass in den Vorgärten Müllstandorte und Werbeanlagen unzulässig sind. Damit dienen die Vorgartenbereiche der Gestaltung des Ortsbildes. Wege und Zufahrten, die für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke erforderlich sind, bleiben zulässig.

Erdschicht

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt auch, wenn unter diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterirdische bauliche Anlagen hergestellt werden. Für diesen Fall regelt die textliche Festsetzung Nr. 11 eine Mindesterdüberdeckung über den unterirdischen baulichen Anlagen von 0,30 m. Die Dicke der Substratschicht wurde

im Laufe des Verfahrens reduziert. Der Bebauungsplanentwurf IX-155 sah bis zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung eine Erdaufschüttung über den unterirdischen baulichen Anlagen von mindestens 0,60 m vor. Dies hätte zur Folge gehabt, dass der Baukörper entsprechend tief ins Grundwasser eingegriffen hätte. In Abwägung mit den Belangen des Grundwasserschutzes wurde deshalb die Mächtigkeit der Erdschicht auf 0,30 m reduziert. Um die gleiche ausgleichende Wirkung als Kompensationsmaßnahme zu erzielen, wie es eine 0,60 m mächtige Schicht gehabt hätte, wurde im Baugenehmigungsverfahren durch das Umweltamt geregelt, dass die Erdschicht im Mittel diese Mächtigkeit erreicht, das heißt, dass gleichzeitig Bereiche mit höherer Erdschicht hergestellt werden.

4.4.2 Dachbegrünung (textliche Festsetzungen Nr. 12 und 13)

Wesentlicher Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ist die Dachbegrünung. Für die Festsetzung der vorgesehenen Dachbegrünungsmaßnahmen wurde eine Differenzierung in extensiv zu begrünende Dachflächen (in der Planzeichnung: GD ext, im Wesentlichen Dachflächen der Blockrandbebauung bzw. der Blockinnenbereichsbebauung mit acht Vollgeschossen) und intensiv zu begrünende (in der Planzeichnung: GD int, im Wesentlichen Dachflächen der niedrigeren Blockinnenbereichsbebauung mit OK-Festsetzung) vorgenommen. Zur Sicherung von qualitativen bzw. ökologischen Mindestanforderungen an die herzustellende Dachbegrünung und zur Wahrung der in der Bilanzierung der Eingriffsmaßnahmen aufgenommenen Wertigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist diese Differenzierung erforderlich.

Die Festsetzung der Dachbegrünung unterlag im Laufe des Verfahrens mehreren Änderungen. So kam infolge der veränderten Ausführung der Technikaufbauten bzw. aufgrund des großen Umfangs an Lüftungskanälen (ohne bauliche Einhausung) die ursprünglich insbesondere auf dem Bauteil Prager Straße festgesetzte extensive Dachbegrünung nicht zur Ausführung. Um den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft zu erreichen, war es u. a. erforderlich, im Deckblatt vom 10. Dezember 2002 Kompensationsmaßnahmen in Form von zwei zusätzlichen Festsetzungen für extensive Dachbegrünungen (beide Turmbereiche am Prager Platz) vorzunehmen.

Unter dem Begriff „extensive Dachbegrünung“ wird eine Begrünung mit Moosgesellschaften bis Gras-, Kraut- und Gehölzgesellschaften verstanden. Das Umweltamt hat im Rahmen seiner Bilanzierung eine Mindestqualität von Gras-Sedum-Gesellschaften für die anzulegende extensive Dachbegrünung angesetzt.

Für die intensiv zu begrünenden Dachbereiche wird die Forderung nach einer Substratstärke von mindestens 0,3 m erhoben (ist aber nicht festgesetzt). Die intensiv zu begrünenden Dächer sind – ebenfalls zur Wahrung von ökologischen Mindestanforderungen im Rahmen der vorgenommenen Ausgleichsbilanzierung – mit Rasenflächen, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Baumanpflanzungen sind jedoch nicht vorzunehmen. Die Qualität der extensiven bzw. intensiven Dachbegrünung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und unterlag in ihrer qualitativen Ausprägung der Prüfung durch das Umweltamt.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen wurden Dachaufbauten, bauordnungsrechtlich erforderliche Anlagen, Beleuchtungsflächen und Wege sowie die zulässige Glaskuppel gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7, um die Funktionalität der

Gebäude und Freiflächen nicht zu beeinträchtigen. Dies wurde bei der Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 erfolgt für die Blockrandbebauung sowie die bauliche Erweiterung im Bereich Trautenaustraße die Festsetzung von extensiv zu begrünenden Dächern. Hier dient die Festsetzung, die nur bei der Aufstockung des Gebäudes zum Tragen kommt, dem Ausgleich im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die Differenzierung der Dachbegrünung in intensiv und extensiv entspricht nicht nur den Kompensationserfordernissen, sondern trägt auch zur Qualifizierung des Stadtbildes bei, da bei den niedrigeren und einsehbaren Dachflächen durch die intensive Dachbegrünung der Eindruck einer gärtnerisch gestalteten Fläche hervorgerufen wird, der den Nutzern der angrenzenden Gebäude zugute kommt.

4.4.3 Baumfestsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 14)

Für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 ergab die Ermittlung des Umweltamtes, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann, wenn zusätzlich (zur Begrünung unterirdischer Bauteile, zur Dachbegrünung und zur Pflanzbindung im Vorgarten) innerhalb einer Fläche mit Bodenanschluss (im Bebauungsplan mit den Buchstaben E F G H J K E gekennzeichnet) drei kleinkronige Bäume mit einer Höhe bis zu 10 m (Pflanzempfehlung zum Beispiel: Vogelbeere - Sorbus Aucuparia oder Kugelhorn Acer Platanoides globosum), sechs Bäume mit mittlerem Kronenumfang mit einer Höhe von 10 bis 20 m (Pflanzempfehlung: Linden - Tilia) sowie fünf großkronige Bäume mit einer Höhe über 20 m (Pflanzempfehlung: z.B. Eichen - Quercus) angepflanzt werden.

Auf dem Grundstück Prager Straße 4 kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden, wenn innerhalb der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksfläche mindestens drei kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Als Pflanzempfehlung für kleinkronige Bäume (Höhe bis zu 10 m) werden beispielsweise Vogelbeeren (Sorbus Aucuparia) oder Kugelhorn (Acer Platanoides globosum) genannt. In der Abwägung stand der Aufnahme von Baumpflanzungen auf dem Grundstück Prager Straße 4 nichts entgegen. Der Eingriff in Natur und Landschaft, der bei der Realisierung der zulässigen Tiefgarage zum Tragen kommt, wird hier durch die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr.14 ausgeglichen.

Durch eine Verringerung von ursprünglich zur Dachbegrünung vorgesehenen Flächen und um den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wiederherzustellen, war es zudem erforderlich, zwei zusätzliche Pflanzflächen festzusetzen (Deckblatt vom 10. Dezember 2002), auf denen zwei bzw. sechs kleinkronige Bäume (Höhe bis zu 10 m, Pflanzenempfehlung: z. B. Vogelbeere/Sorbus Aucuparia, Kugelhorn/Acer Peatanoids globosum) anzupflanzen sind.

4.5 Verbot luftverunreinigender Brennstoffe (textliche Festsetzung Nr. 20)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Aus der geplanten hohen baulichen Dichte wird zwangsläufig eine entsprechend hohe Emissionsdichte folgen, wenn die Gebäudebeheizung und Klimatisierung auf der Basis örtlicher Verbrennungsprozesse erfolgt. Dies steht der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegen. Daher wird durch die Festsetzung nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeloxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

4.6 Außerkrafttreten bestehender Rechtsvorschriften (textliche Festsetzung Nr. 22)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 22 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung liegen nicht vor.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Altlasten

Die Eintragung im Bodenbelastungskataster unter Nr. 13993 betrifft die Grundstücke Prager Straße 6, 10 und 12 A. Hier sind Bodenbelastungen aufgrund des Vorliegens von Trümmerschutt (Verunreinigung des Bodens durch PAK- und Schwermetalle) vorhanden. Für die Grundstücke liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung vor. Auf deren Basis waren für den Betrieb der Kindertagesstätte keine Nutzungseinschränkungen erforderlich, da die Bodenbelastungen in einer Tiefe von 2 bis 3 m liegen und eine Ausgasung von Schadstoffen nicht stattfindet.

Die Altlastenbelastung steht den zur Festsetzung beabsichtigten Nutzungsarten – allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche – nicht entgegen. Bei künftigen Bauvorhaben ergeben sich aufgrund der Bodenbelastungen erhöhte Abfuhrkosten für den Baugrubenaushub. Eine Bodensanierung bzw. Bodenaustausch der gesamten Grundstücksfläche ist nicht erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist eine Kennzeichnung der vorhandenen Bodenbelastungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde nach § 244 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245 BauGB a.F. von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht, das heißt, es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Das ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB a.F.). Danach ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Eingriff in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltenden Recht muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung gemäß § 1a BauGB über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Reale Ausgangslage:

Die tatsächliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 stellte sich zu Beginn des Jahres 1999 nach Einschätzung des Umweltamtes wie folgt dar:

„Insgesamt zeichnet sich das Gebiet mit Ausnahme des Grundstückes Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 durch große bisher unversiegelte Flächen aus. Diese bisher unversiegelten Flächen der Grundstücke sind jedoch nur im Bereich Prager Straße 4 - 12 gärtnerisch angelegt. Es handelt sich dabei um intensiv genutzte Rasenflächen, einige zusammenhängende Gehölzpflanzungen (z.T. Hecken und Einzelsträucher) sowie Einzelbäume und Baumgruppen.

Nennenswerte vernetzte oder größere Vegetationsflächen, die größere Bedeutung als Lebensraum bzw. Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere darstellen können oder sonst eine größere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, sind mit Ausnahme einiger Gehölz- und Heckenpflanzungen auf dem Grundstück Prager Straße 6 - 12 nicht vorhanden. Belastet wird das Gebiet insbesondere durch Staub vom Gelände des Grundstückes Prager Straße 1 - 3.“

Planungsrechtliche Ausgangslage:

Nach § 1a Abs. 3 BauGB besteht keine Verpflichtung zum Ausgleich eines Eingriffs, wenn dieser bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Plangebiet schränkt der festgesetzte Bebauungsplan IX-35 das Ausgleichserfordernis ein.

Ergebnis der Bewertung

In der durchgeführten Systematik der Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft bzw. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde unterschieden in Eingriffe, die nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 4 - 6 BaumSchVO anfallen. Daneben wies die Stellungnahme des Umweltamtes Eingriffe in Natur und Landschaft aus, die im Bebauungsplan selbst ausgeglichen werden müssen (Bewertungssystematik: zusätzliche Versiegelung, Bäume, die nicht unter die BaumSchVO fallen, Verlust von Vegetationsflächen). Anschließend wurden die zum Zeitpunkt der Beurteilung zu Beginn des Jahres 1999 im Bebauungsplan vorgesehenen bzw. vom Umweltamt vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzbindungen, Gründach) dem ermittelten Eingriff gegenübergestellt und bewertet.

Die Bewertung ergab, dass auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben ist. Für die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich ist jedoch mit dem durch den Bebauungsplan IX-155 ermöglichten Baurecht ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbunden.

Über die Frage, in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen zur Festsetzung gelangen sollen, ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der hier vorgenommenen Abwägung erfolgte eine Entscheidung, die vom Umweltamt ermittelten Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Es handelt sich um Maßnahmen zur Dachbegrünung, Flächen zum Anpflanzen und Baumpflanzungen.

Die Abwägung zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen stellt sich für die verschiedenen Grundstücke wie folgt dar:

Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3

Für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Prager Straße 6, 10

Für die Gemeinbedarfsfläche (Prager Straße 6, 10, Flurstück 76/14) ergibt sich eine geringfügig höhere GRZ als nach dem Bebauungsplan IX-35 zulässig. Bei der zusätzlichen Versiegelung handelt es sich jedoch um einen nur als geringfügig zu bewertenden Eingriff. Für dieses Grundstück wird im Rahmen der Abwägung von einem vollständigen Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft abgesehen. Die Belange des Naturschutzes stehen an dieser Stelle den Nutzungsanforderungen an Gemeinbedarfsflächen gegenüber, welche u.a. durch eine intensive Freiflächennutzung mit dem Erfordernis z.T. größerer zusammenhängender Freiflächen charakterisiert sind. Im Rahmen der Abwägung und vor dem Hintergrund des vorhandenen Baumbestandes müssen daher die Belange des Naturschutzes zurücktreten. Es wird hingenommen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft an dieser Stelle durch die Festsetzung eines extensiven Gründaches weitgehend, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden kann.

Prager Straße 12 A

Auf Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes IX-35, der u.a. die Baustufe V/3 festsetzt, wäre eine Bebauung des als Freifläche genutzten Bereiches prinzipiell möglich. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-155 ermöglichte Bebauung geht nicht über die nach dem Bebauungsplan IX-35 zulässige Bebauung hinaus.

Mit Schreiben des Umweltamtes vom 19.08.2005 bestätigt dieses, dass der Eingriff auf dem Grundstück 12 A sich durch die geänderten Festsetzungen (WA statt Flächen für den Gemeinbedarf, GFZ 0,3 statt GR 500 m², GFZ 0,8 statt GF 1000 m², Dreigeschossigkeit statt Zweigeschossigkeit) nicht ändert. Der Eingriff in den schützenswerten Baumbestand ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der BaumSchVO auszugleichen.

Prager Straße 4

Auf dem Grundstück Prager Straße 4 kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden, wenn innerhalb der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksfläche mindestens drei kleinkronige Bäume gepflanzt werden. In der Abwägung stand der Übernahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf nichts entgegen. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich vorgenommen.

Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 (Flurstück 282)

Der Bebauungsplanentwurf IX-155 enthielt zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung die Festsetzung, dass weite Teile der Blockrand- bzw. Blockinnenbereichsbebauung mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden müssen.

Das Umweltamt hatte im Rahmen seiner Stellungnahme eine Differenzierung der geplanten Dachbegrünungsmaßnahmen in extensiv zu begrünende Dachflächen (im wesentlichen Dachflächen der Blockrandbebauung bzw. der Blockinnenbereichsbebauung mit acht Vollgeschossen) und intensiv zu begrünende (im Wesentlichen Dachflächen der niedrigeren Blockinnenbereichsbebauung mit OK-Festsetzung) vorgenommen und zur Festsetzung vorgeschlagen. Dabei hatte es im Rahmen seiner Bilanzierung eine Mindestqualität von Gras-Sedum-Gesellschaften für die anzulegende extensive Dachbegrünung angesetzt.

Da mit den Ausgleichsmaßnahmen der differenzierten Dachbegrünung, der Begrünung der Tiefgarage und der Pflanzbindung im Vorgartenbereich der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen war, wurde zur vollständigen Kompensation die Aufnahme einer weiteren Pflanzfestsetzung in Form von Baumanpflanzungen innerhalb eines Geländestreifens mit Bodenanschluss gefordert.

Diesem Abwägungsvorschlag wurde gefolgt und die Pflanzfestsetzung – unter Kenntlichmachung der Pflanzfläche – als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit findet auf diesem Grundstück ein vollständiger Ausgleich statt.

Da die Abwägung zum Umfang des Ausgleiches dahingehend getroffen wurde, dass für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet ein vollständiger Ausgleich erfolgen soll, mussten die Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Änderungen, die sich aus der Projektentwicklung im Laufe des Verfahrens ergeben hatten, der jeweiligen Änderung entsprechend angepasst werden, um den vollständigen Ausgleich sicherzustellen.

Wesentliche Aspekte der Abwägung waren folgende Punkte:

- Die Pflanzbindung im Vorgartenbereich dient der Gestaltung des Ortsbildes, in die Pflanzbindung wurde ein Ausschluss von Werbeanlagen und Müllstandorten aufgenommen.
- Die intensive Dachbegrünung sowie die vorgesehenen Baumanpflanzungen können dazu beitragen, einen „steinernen“ Eindruck der Blockinnenbereichsbebauung für die Wohnungsmieter und sonstigen Nutzer zu vermeiden.
- Eine Pflicht zu einer gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hätte auch ohne den Tatbestand eines Eingriffes in Natur und Landschaft bestanden.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind unbedenklich und im Kapitel II.4.3.2 beschrieben.

3 Haushaltsmäßige Auswirkungen

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Durch die Veräußerung des Grundstückes Prager Platz 1 – 3 /Prager Straße 12 mit einer Fläche von 8.602 m² hat das Land Berlin Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf erzielt. Durch die Veräußerung der Grundstücke Prager Straße 4/10 sowie der ca. 7 m² großen Vorgartenfläche Prager Straße 4 entstehen dem Land Berlin Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Eventuelle Kosten von zusätzlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, z.B. bauliche Veränderungen in der Prager Straße als Wendemöglichkeit für Busse im Zusammenhang mit einer Hotelvorfahrt sind über vertragliche Vereinbarungen durch den Investor zu übernehmen.

Anmeldungen für Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Investitionsplanung nicht enthalten.

Aus dem Verkauf des landeseigenen Grundstückes Prager Straße 12A werden Einnahmen erwartet. Geschmälert werden diese Einnahmen durch anfallende Untersuchungs- und Entsorgungskosten bei der Beseitigung von belastetem Boden, der als Baugrubenaushub anfällt. Die Höhe dieser Kosten ist noch nicht abschätzbar.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die sich bei einer Inbetriebnahme von zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen ergebenden personellen Auswirkungen können nach dem heutigen Stand nicht beurteilt werden, da konkrete Investitionsabsichten für die sozialen Anlagen derzeit nicht bekannt sind.

IV Verfahren

1 Information der Senatsverwaltungen

Die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht, für den Bereich Prager Platz einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufzustellen, erfolgte am 11. Januar 1995. Die Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz – Abt. II A – erfolgte mit den Schreiben vom 31. Mai 1995.

Im Zusammenhang mit der Unterrichtung über die Planungsabsicht hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 15. Mai 1995 festgelegt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 4 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) durchgeführt wird.

2 Landesplanerische Abfrage

Die Anfrage nach den Zielen der gemeinsamen Raumordnung und Landesplanung in Berlin und Brandenburg gemäß Art. 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages erfolgte mit Schreiben vom 17. August 1995. Da innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von 4 Wochen keine Rückäußerung erfolgte, konnte der damalige Bezirk Wilmersdorf davon ausgehen, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 248 in seiner 138. Sitzung am 26. September 1995 unter teilweiser Aufhebung des am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplanes IX-35 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-155 (Reg.Nr. 2100) für die Grundstücke Prager Straße 4/10 und Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 im Bezirk Wilmersdorf beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss über Art und Weise der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB gefasst.

4 Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 vom 3. November 1995 auf Seite 4409 bekannt gegeben.

5 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1205 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 28. November 1995 über die Verfahrenseinleitung sowie über die anstehende frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert.

6 Information der Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 23. September 1997 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr – II E – sowie Stadtentwicklung und Umweltschutz – II E – über den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und den beabsichtigten Änderungsbeschluss unterrichtet. Mit Schreiben vom 21. Oktober 1997 wurde das Bebauungsplanverfahren von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nunmehr als eines nach § 4 a BauGB durchzuführendes eingestuft, da es nach der beabsichtigten Geltungsbereichserweiterung mit der Bundesallee – als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes und mit U-Bahn-Trasse – Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

7 Änderungs- und Durchführungsbeschluss

Mit Änderungsbeschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 4. November 1997 wurde mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 143 u.a. das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-155 einbezogen.

Des Weiteren wurde die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebietes (MI) in die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf dem Grundstück Prager Straße 4 geändert. Darüber hinaus sollte oberhalb der Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Prager Straße 6,10 ab dem dritten Vollgeschoss eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen im Rahmen des „Workshops Prager Platz“ wurden neben architektonischen und nutzungsstrukturellen Aspekten auch Veränderungen in der Baukörperkubatur/Baumasse des Projektes vorgenommen, die bei der Änderung des Bebauungsplanentwurfes ebenfalls berücksichtigt wurden.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, gefasst.

8 Information der Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 10. November 1997 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr – II E – und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

Umweltschutz und Technologie – II E – über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

9 Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf zur Änderung des Geltungsbereichs wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 vom 14. November 1997 auf Seite 4137 bekannt gegeben.

10 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 374 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 11. November 1997 über die Änderung des Bebauungsplanentwurfes sowie über die anstehende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

11 Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans

Infolge der Diskussion des Projektes im Ausschuss für Bauleitplanung im Nachgang zum „Workshop Prager Platz“ forderte die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf in ihrer Sitzung am 22. Januar 1998 mit Vorlage zur Beschlussfassung – Drucksache Nr. 434/13 – das Bezirksamt auf, den Bebauungsplanentwurf IX-155 im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der IBA (Prof. Böhm) fortzuführen und dabei die Gebäudehöhe entsprechend den sonstigen Gebäuden am Platz auf 7 Geschosse, die nicht zurückzustaffeln sind, zu begrenzen. Außerdem sollte die Vertikalbetonung der Eckbereiche zur Prager Straße und zur Trautenaustraße gestärkt werden. Die Platzrandbebauung könne durch eine höhere Geschosszahl in den Eckbereichen markiert werden.

Im Zusammenhang mit weitergehenden Beratungen des Ausschusses für Bauleitplanung bzw. der Fraktionen über die architektonische Ausgestaltung des Vorhabens bestätigte die Bezirksverordnetenversammlung am 3. September 1998 mit Beschluss zur Drucksache Nr. 378/13 das überarbeitete Entwurfskonzept der Architekten Pächter und Partner als weitere Grundlage für die Bebauungsplanbearbeitung. Auf Basis des Verkehrsgutachtens sollte ein Erschließungskonzept entwickelt werden, wobei als bauliche Option eine Tiefgaragenausfahrt zur Prager Straße vorzusehen war. Das Bebauungsplanverfahren sollte mit Priorität fortgeführt werden.

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 220 am 10. November 1998 diesen geänderten Planinhalt.

12 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

12.1 Art und Weise der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-155 fand in der Zeit vom 17. November bis zum 19. Dezember 1997 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Betroffene und interessierte Bürger konnten sich während der o.g. Zeit täglich Montag bis Freitag von 8.30 bis 16 Uhr sowie donnerstags von 8.30 bis 18 Uhr und nach telefonischer Rücksprache auch außerhalb dieser Sprechzeiten informieren lassen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 14. November 1997 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht.

Zusätzlich wurde in der Pressemitteilung des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 14. November 1997, im Landespressedienst vom 14. November 1997 sowie in einem der Schaukästen des Vestibüls des Rathauses Wilmersdorf in der Zeit vom 17. November bis zum 19. Dezember 1997 auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan IX-155 hingewiesen.

Im Stadtplanungsamt gingen zum Bebauungsplan IX-155 zwei Schreiben ein.

12.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Anregung:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Nutzungskonzept wird weitgehend abgelehnt, da der Prager Platz ein Identifikationspunkt für die Bewohner sei. Die vorgesehenen Nutzungen (Wohnstift sowie Gesundheits- und Freizeitzentrum), die auf Nachfrager von „mittlerer bis hoher Kaufkraft“ abzielten, ließen keine Stärkung des Prager Platzes als Identifikationspunkt für die Bewohner zu und hätten keinen Bezug und keine Bindung zu diesem Standort. Vielmehr handele es sich um übergeordnete Einrichtungen, die sich in die vorhandene Struktur schlecht einbinden ließen und möglicherweise zu Verdrängungsprozessen führten. Die bisherige Festsetzung des Grundstückes als Standort für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollte den Bewohnern des Bezirkes zugute kommen. Aus dieser Nutzungskategorie leite sich die Verantwortung des Bezirkes für die zukünftige Nutzung für die ansässige Bevölkerung ab. Wünschenswert erschiene eine Belebung des Einzelhandels sowie ein Café, welches zum Platz gelegen einen idealen Standort habe, vor allem, wenn die bisherige Verkehrsführung weiterhin beibehalten werde.

Abwägung:

Die Planungskonzeption des Investors sah drei Nutzungskomponenten vor: eine betreute Seniorenwohnanlage, Einzelhandel sowie ein Gesundheits- und Freizeitzentrum, die jedoch nicht direkt festgesetzt, sondern lediglich planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Argumentation, dass die vorgesehenen Nutzungen keinen Bezug und keine Bindung zum Gebiet hätten, trifft für die Nutzungskomponenten Einzelhandel und die betreute Seniorenwohnanlage in Anbetracht der vorherrschenden Prägung des Gebietes durch Wohnnutzung nicht zu. Die beabsichtigte Nutzungskomponente „Einzelhandel“ steht in Zusammenhang mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung und bildet eine in diesem Zusammenhang – von der Nutzungsart her – erforderliche „Nebeneinrichtung“/Folgeeinrichtung zur Wohnfunktion.

Die Nutzungskomponente, der aufgrund des Nutzerkreises eine überregionale Bedeutung zugeschrieben werden könnte, ist die des Gesundheits- und Freizeitzentrums.

zentrums. Durch diese Einrichtung ist jedoch ein Überwirken auf angrenzende Bereiche auszuschließen, da hierfür spezielle bautechnische Voraussetzungen, die sich nicht in einem traditionellen Gewerbebau realisieren lassen (Schwimmbecken, Heizungs- und Klimatechnik) erforderlich sind.

Wie das geltende Planungsrecht, trifft auch der Bebauungsplan IX-155 keine Aussage hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausrichtung der einzelnen Nutzungskomponenten, der Preisgestaltung oder der Eigentumsformen.

Die gewünschte Belebung des Einzelhandels sowie ein zum Prager Platz gelegenes Café sind mit der Festsetzung eines Kerngebietes erreichbar und Gegenstand der Planungskonzeption des Investors.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Unter Verweis auf die im Rahmen der IBA geplante Bebauung am Prager Platz wird gefordert, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht größer sein solle als das der angrenzenden Bebauung.

Abwägung:

Die vorgetragene Argumentation ist in ihrer Zielrichtung nicht eindeutig. Die auf dem Vergabegrundstück beabsichtigte Dichteentwicklung ist vergleichbar mit der, die über die IBA-Planung bzw. den Bebauungsplanentwurf IX-155 a erreicht werden sollte und liegt im Rahmen der „üblichen“ Dichten der zum Prager Platz orientierten Eckgrundstücke, wobei das Grundstück Prager Platz 6/Aschaffenburger Straße 28 aufgrund seines Baualters eine Sonderstellung einnimmt. Das Argument kann nicht weiter gewertet werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Acht Vollgeschosse werden unter Hinweis auf die übrige Platzbebauung, die sechs Vollgeschosse aufweise, als zu hoch angesehen. Man solle sich nicht an den Gebäuden Trautenaustraße 1 - 3 orientieren, sondern sämtliche Geschosse oberhalb des sechsten Vollgeschosses als Staffelgeschoss festsetzen.

Abwägung:

Der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse zum Platzrand liegt der Beschluss vom 22. Januar 1998 (Drucksache Nr. 434/13) der Bezirksverordnetenversammlung mit dem Ziel der Höhenreduzierung der Platzbebauung auf sieben Vollgeschosse unter Beibehalt des Turmmotives zugrunde. Der Ausschuss für Bauleitplanung bestätigte in seiner Sitzung am 15. Juli 1998 mit Änderungsantrag zu Drucksache Nr. 378/13 die geänderte Entwurfskonzeption.

Um die Anschlusshöhe an die bestehende Bebauung Trautenaustraße 1 - 3 und Prager Straße 4 zu wahren, wird entlang der Trautenaustraße und der Prager Straße ein von der straßenseitigen Baugrenze zurückgesetztes Geschoss zur Festsetzung kommen. Der Bereich am Prager Platz selbst soll mit sieben Vollgeschossen zur Festsetzung kommen, wobei das ursprünglich im Rahmen der IBA verfolgte Konzept des Doppelturmcharakters dahingehend modifiziert wird, dass ein Turm mit

acht Vollgeschossen und einer mit neun Vollgeschossen in die Planungskonzeption aufgenommen wird. Dem Vorschlag, sechs Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss vorzusehen, kann nicht gefolgt werden. Der Höhenanschluss der geplanten Gebäude an die vorhandene Bebauung ist in diesem Zusammenhang aus städtebaulicher Sicht höher zu bewerten als die Übernahme von sechs Vollgeschossen der vorhandenen Bebauung. Mit den beabsichtigten sieben bzw. acht Vollgeschossen wird eine höhenmäßige Einbindung der geplanten Baukörper in den Bestand erreicht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Entsprechend dem BVV-Beschluss kommen am Prager Platz sieben Vollgeschosse zur Festsetzung. Der „Doppelturmcharakter“ wird durch die Festsetzung von acht bzw. neun Vollgeschossen umgesetzt. Über dem siebten Vollgeschoss wird in der Trautenaustraße sowie der Prager Straße ein von der straßenseitigen Baugrenze zurückversetztes achttes Vollgeschoss ermöglicht. Mit der Umsetzung dieses BVV-Beschlusses wird auch der Anregung teilweise entsprochen.

Anregung:

Die Bebauung im Blockinnenbereich solle ebenfalls gestaffelt werden, da die an der Bundesallee gelegenen Verwaltungsgebäude ebenfalls nur sechs bzw. vier Vollgeschosse aufweisen.

Abwägung:

Das Bebauungskonzept wurde im Zuge der Diskussion in den bezirklichen Gremien mehrfach verändert. Nach der überarbeiteten Planungskonzeption wurde die im Blockinnenbereich, parallel zur Bebauung Bundesallee 201, 203 festgesetzte bauliche Anlage dahingehend geändert, dass sie nunmehr acht Vollgeschosse im Anschlussbereich an die Bebauung Bundesallee 206 aufweist, sich nach Süden jedoch auf fünf Vollgeschosse abstaffelt.

Durch die Lage der Blockinnenbereichsbebauung nördlich des Wohnhauses Trautenaustraße 1 - 3 waren auch keine unzumutbaren Auswirkungen auf die hier vorhandenen Wohnungen zu erwarten. Die mit diesem Baukörper verbundenen Verschattungen auf das an der Bundesallee vorhandene Bürogebäude sind hinnehmbar. Der Nachbareigentümer hat ferner einem Baukörper in Verlängerung der rückwärtigen Bebauung Bundesallee 206 durch vertragliche Vereinbarung mit dem Land Berlin die nachbarliche Zustimmung erteilt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Mit der vorgenommenen Abstufung wird der Vorschlag Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Die im Blockinnenbereich gelegene bauliche Anlage staffelt sich Richtung Süden auf fünf Vollgeschosse ab.

Anregung:

Der Anteil der überbaubaren Fläche sei insgesamt zu hoch. Für den Bereich der zwei Vollgeschosse umfassenden Blockinnenbereichsbebauung solle eine andere Baumassenaufteilung gefunden werden. Die für die Wohnnutzung wichtige Freiflächensituation sei sehr beeinträchtigt, zumal der Anlieferverkehr über rückwärtige Bereiche erfolgen werde.

Abwägung:

Mit der Baukörperfestsetzung wird auf dem Vergabegrundstück ca. 2/3 der Grundstücksfläche überbaut. Die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfreifläche kann in vollem Umfang für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen, da die Anlieferung über den Anlieferhof von der Trautenaustraße erfolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Der Verbindungsbau zwischen Bundesallee und der Neubebauung am Prager Platz wird für überflüssig gehalten, da es kein Ziel auf dieser Höhe der Bundesallee gäbe, welches hierdurch angebunden werden könne. Der Bereich zwischen den Baukörpern solle dringend neugestaltet und im Hinblick auf die Freifächensituation der Häuser Trautenaustraße 1 und 2 die Aufenthaltsqualität nachhaltig verbessert werden.

Abwägung:

Mit dem Verbindungsbau zwischen Prager Platz, der gemäß der Planungskonzeption des Investors als Passage ausgebildet werden soll, wird zum einen eine Erschließungsoption für das rückwärtig im Blockinnenbereich gelegene Gebäude ermöglicht. Zum anderen erscheint die grundstücksübergreifende Passage/Erschließung für Fußgänger geeignet, auch die Einzelhandelsflächen entlang der Bundesallee zu aktivieren.

Der Hofbereich des Grundstückes Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 ist in Folge der hier vorhandenen Tiefgarage vollständig versiegelt. Die vorgeschlagene Verbesserung der Freifächensituation und die Schaffung von Aufenthaltsqualität für das Wohnhaus Trautenaustraße 1 - 3 wäre nur bei vollständiger Beseitigung der Tiefgarage und anschließender Begrünung des Bereiches möglich. Dieser Planungsansatz hätte einen weitreichenden Eingriff in die bauliche Substanz und die Erschließung des Grundstückes sowie der Nachbargrundstücke zur Folge. Selbst wenn eine Begrünung des Bereiches als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen würde, hätte die vorhandene Situation Bestandsschutz.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Baukörperfestsetzung, die neben dem Bestand auch Erweiterungen in Form von zwei zusätzlichen Vollgeschossen und im EG-Bereich Erweiterungsflächen vorsieht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die Ausweisung zur Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsfläche im Blockinnenbereich sei bisher zu undifferenziert. Blicke diese Fläche in Gänze überbaubar, sei eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung u.a. der nördlichen Wohnbebauung zu erwarten. Durch die getroffene Ausweisung sei die architektonische Qualität eines künftigen Gebäudes nicht gesichert. Werde diese Fläche überbaut, hätte dies weitreichende Folgen für die Freiflächenbeziehungen im gesamten Block, zumal diese Fläche derzeit eine gehölzbestandene Grünfläche ist.

Abwägung:

Auf Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes IX-35, der u.a. die Baustufe V/3 und geschlossene Bauweise festsetzt, wäre eine Bebauung des Grünbereiches prinzipiell möglich gewesen, da eine Bebauungstiefenregelung nicht festgesetzt ist. Aus dem geltenden Planungsrecht ergibt sich somit kein Erfordernis, die im Blockinnenbereich gelegene Fläche von einer Bebauung freizuhalten. In der Abwägung stehen sich die städtebauliche Zielkonzeption einer Blockrand- und Blockinnenbereichsbebauung sowie die sich hieraus ergebenden Bau- und Freiflächenansprüche und der Baumschutz als Zielkonflikt gegenüber. Eine Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes bei Realisierung der damals noch angestrebten Gemeinbedarfseinrichtung im Blockinnenbereich wird in Kauf genommen.

Die nach der BauOBln erforderlichen Abstandflächen zu Nachbargrundstücken sind einzuhalten. Insofern sind mit der Baufensterfestsetzung hinsichtlich einer künftigen Baukörperstellung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verbunden.

Diese grundsätzliche Abwägung wird aufrechterhalten, auch wenn sich die Festsetzungen nunmehr nicht mehr auf eine Gemeinbedarfseinrichtung bezieht, sondern auf ein allgemeines Wohngebiet und sich die Festsetzungsstruktur (Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Bautiefe) inzwischen mit dem 3. Deckblatt vom 13. September 2005 geändert hat.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Anregung wurde in Teilen gefolgt.

Anregung:

Der Kindergarten müsse für diesen Stadtteil erhalten bleiben. Auch die Grünfläche dahinter habe in diesem bebauten innerstädtischen Bereich eine wichtige klimatische und Erholungsfunktion.

Abwägung:

Die vorhandene Kindertagesstätte bleibt von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt (Bestandsschutz).

Mit dem Bebauungsplan IX-155 wird Vorsorge dafür getroffen, dass mit den Festsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Flächenbedarf für einen Kindertagesstättenneubau mit der vorhandenen Kapazität abgedeckt ist. Hiermit ist sichergestellt, dass auch langfristig ein Kindertagesstättenstandort realisierbar ist, auch wenn die vorhandene Bebauung nicht planungsrechtlich gesichert wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Die verkehrliche Erschließung solle vom Prager Platz her erfolgen. Gegen eine Erhöhung der Verkehrsdichte in der Prager Straße und eine erhöhte Lärmbelastung werden erhebliche Bedenken geltend gemacht.

Abwägung:

Eine Ausfahrt in unmittelbarer Nähe des Platzbereiches, wie vorgeschlagen, ist aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die angestrebte Schaffung von Aufenthaltsqualität am Platzbereich nicht erwünscht. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan ein Ein- und Ausfahrtverbot für den Bereich des Prager Platzes sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

Auf dem Vergabegrundstück wird seitens des Investors für das geplante Vorhaben eine Anzahl von 254 Stellplätzen in einer Tiefgarage für erforderlich erachtet. In dem Gutachten des Verkehrsgutachters Dipl.-Ing. Diether Gemeinhardt vom Mai 1995 (aktualisiert mit Gutachten vom 29. Mai 1998) wurde unter Berücksichtigung dieser projektierten Tiefgarage eine verkehrliche Tragfähigkeitsuntersuchung der bestehenden, über Baulasten zugunsten des Grundstückes Prager Platz 1 - 3/ Prager Straße 12 gesicherten Ein- (Gebäudeteil Trautenaustraße 3) und Ausfahrt (Gebäudeteil Nachodstraße 16) vorgenommen. Darüber hinaus wurden Erschließungsvarianten sowie die Warenanlieferung für die Einzelhandelsnutzung untersucht.

Eine endgültige Aussage zur zukünftigen Erschließung der Tiefgaragen (Lage der Ein- bzw. Ausfahrten) konnte zum Zeitpunkt der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch nicht getroffen werden. Die erwarteten verkehrlichen Belastungen der Prager Straße sind im Rahmen der Abwägung zu prüfen. Über die Lage der Ein- und Ausfahrten sowie die hiermit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen sollte nach den Trägerbeteiligungen zu den Bebauungsplanverfahren IX-155 und IX-191a im Rahmen der Abwägung zu entscheiden sein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

13 Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 138. Sitzung am 10. November 1998 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 220 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Reg.Nr. 2100 B) gefasst und beschlossen, die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, auf Grundlage dieses Planentwurfes durchzuführen.

Der geänderte Festsetzungsinhalt setzte die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung vom 22. Januar 1998 und vom 3. September 1998 um. Sie betrafen die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse am Prager Platz auf sieben, an den Eckbereichen auf acht bzw. neun Vollgeschosse sowie die Festsetzung eines zusätzlichen zurückgesetzten achten Vollgeschosses. Die Änderung der Tiefgaragenfestsetzung dahingehend, dass eine bauliche Option für eine Ausfahrt zur Prager Straße Bestandteil des Bebauungsplans wird, war ebenso Gegenstand des Beschlusses wie die Umsetzung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Anpassung und Verkleinerung des Baufensters der Gemeinbedarfsfläche entsprechend dem Flächenbedarf der Fachabteilung, Abstufung der Bebauung im Blockinnenbereich, Veränderungen bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse am Prager Platz).

Durch eine Konkretisierung/Überprüfung der beabsichtigten Festsetzungen ergaben sich außerdem u.a. Änderungen bei der Festsetzung der Nutzungsart (auf dem Vergabegrundstück insgesamt Kerngebiet, wobei über textliche Festsetzung geregelt ist, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind), der Zahl der zulässigen Voll- und Nichtvollgeschosse sowie Wegfall von geplanten Geh- und Fahrrechten, die im Grundbuch gesichert sind.

14 Information der Senatsverwaltungen

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - II E - und für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - II A - wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 1998 über den Änderungsbeschluss unterrichtet.

15 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 601 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 17. November 1998 über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes, über das Ergebnis der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ sowie über die anstehende Trägerbeteiligung informiert.

16 Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes

Vor dem Hintergrund der mit der beabsichtigten Innengangerschließung verbundenen Baukörpertiefe von 19,4 m im Bauteil Prager Straße wurde das Vorhaben im Ausschuss für Bauleitplanung erörtert. Auf dessen Empfehlung hin bestätigte die Bezirksverordnetenversammlung mit Drucksache Nr. 618/13 am 10. Dezember 1998 diese Baukörpertiefe, wobei jedoch das achte Vollgeschoss bis auf den Erschließungsgang zurückzunehmen sei.

17 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, nach § 4 BauGB

17.1 Art und Weise der Beteiligung

Das Stadtplanungsamt hat 25 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 15. Dezember 1998 zur Stellungnahme zum Bebauungsplan in der Entwurfsfassung vom 10. November 1998 gebeten. Zusätzlich wurden die Materialien zur Trägerbeteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg - GL 8 - zur Kenntnis übersandt.

Grundlage bildete die Entwurfsfassung vom 10. November 1998 (Reg.Nr. 2100 B). Zusätzlich wurde der abweichende Beschluss der BVV vom 10. Dezember 1998 (Vorlage zur Beschlussfassung - Drucksache Nr. 618/13) skizzenhaft aufbereitet und am 21. Dezember 1998 dem Wilmersdorfer Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, dem Umweltamt, dem Grundstücksamt sowie der Abt. Jugend, Sport und Schule mit der Bitte um Ergänzung ihrer Stellungnahme auf diesen künftigen Planinhalt übersandt.

Für die Abgabe der Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 23. Januar 1999 gesetzt, was einem Zeitraum von 5,5 Wochen entspricht.

Insgesamt gingen im Rahmen der Trägerbeteiligung 23 Stellungnahmen ein; hiervon fristgerecht 14 Stellungnahmen, die alle Gegenstand der Auswertung wurden. Zwei Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, meldeten sich nicht, so dass seitens des damaligen Bezirkes Wilmersdorf davon ausgegangen werden konnte, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch den Bebauungsplan IX-155 nicht berührt wurden.

17.2 Ergebnis der Trägerbeteiligung

Abt. BauWohnUmwelt - BWA -

Anregung:

Bei einer eventuellen Neubebauung solle der Anschluss an den Nachbargiebel des Gebäudes auf dem Grundstück Prager Straße 2, 2A planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Abwägung:

Die zunächst vorgesehene Festsetzung von acht Vollgeschossen entsprechend dem baulichen Bestand hätte bei einer künftigen Neubebauung des Grundstückes zur Folge, dass das Gebäude in seinen bisherigen Abmessungen wieder errichtet werden könnte. Dies ist jedoch aus städtebaulicher/stadtgestalterischer Sicht unbefriedigend. Eine gestalterische Anpassung an die geplante bzw. vorhandene Bebauung kann auf dem Grundstück Prager Straße 4 langfristig nur dadurch erreicht werden, dass das achte Vollgeschoss – entsprechend den Festsetzungen für die südlich angrenzende Blockrandbebauung – von der straßenseitigen Fassade zurückgestaffelt errichtet wird. Auf das bestehende Gebäude hat die Festsetzung keine Auswirkung (Bestandsschutz). Der Anregung des BWA wird gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das achte Vollgeschoss der Bebauung Prager Straße 4 wird – entsprechend der Bebauung auf dem Vergabegrundstück – als ein von der Straßenfassade zurückgesetztes Geschoss festgesetzt.

Anregung:

Zwischen der bebaubaren Fläche für den Gemeinbedarf und den Grundstücken Nachodstraße 17, 18 solle ein Schutzstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen zur Abschirmung vorgesehen werden.

Abwägung:

Einem Abschirmstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen für die vorhandene Wohnbebauung kann keine lärmindernde Wirkung zugeschrieben werden. Er könnte allenfalls als „Abstandsgrün“ eine optische und psychologische Wirkung entfalten.

Weiterhin ist eine offene Bauweise festgesetzt, so dass aufgrund des bauordnungsrechtlichen Abstandflächenrechtes ein Abstand von mindestens 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Die Festsetzung eines größeren Abstandes zur

nördlichen Grundstücksgrenze könnte u.a. bedeuten, dass das Baufenster – eine gleiche Lage auf dem Baugrundstück vorausgesetzt – entweder verkleinert werden müsste, was angesichts der geplanten langfristigen Inanspruchnahme dieser Baufläche aus planerischer Sicht eine zu weitgehende Einschränkung für einen baulichen Entwurf bedeuten würde, oder dass es in gleicher Größe insgesamt weiter in südliche Richtung zu verschieben wäre, womit jedoch eine Einschränkung der nach Süden gelegenen Freifläche für die Gemeinbedarfseinrichtungen verbunden wäre. In der Abwägung wird aus den o.g. Gründen auf die Festsetzung eines Abschirmstreifens verzichtet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind in der Blockinnenbereichsbebauung des Flurstückes 281 Wohnungen oberhalb des dritten Vollgeschosses generell zulässig. Dies wird für bedenklich eingestuft, da auf den Etagen kerngebietstypische Nutzungen mit Wohnungen beliebig gemischt werden könnten. Des Weiteren wird im Bereich zur Bebauung an der Bundesallee hinsichtlich der erforderlichen Abstandflächen die Privilegierung für das Kerngebiet genutzt. Es sollten daher wie in TF Nr. 5 nur Wohnungen mit Orientierung in Ost-West-Richtung ermöglicht werden.

Abwägung:

Der Hinweis auf die potentielle Mischnutzung ist richtig. Es wird an dieser Stelle jedoch davon ausgegangen, dass im Bauantragsverfahren oberhalb des dritten Vollgeschosses zweiseitig orientierte Wohnungen genehmigt werden. Eine ggf. spätere Umnutzung der genehmigten Wohnungen durch kleine Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe bzw. freie Berufe ist planungsrechtlich zulässig. Ein Umnutzungsantrag für die genehmigten Wohnungen ist jedoch zusätzlich bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Erfordernis an Rettungswegen) unterworfen.

Zusätzlich ist zu würdigen, dass die Wohnungen freifinanziert errichtet werden und wegen der relativ hohen Miet-/Kaufpreise für die Wohnungen eine „Mischnutzung“ voraussichtlich nicht zur Ausführung kommen wird. Die Anregungen des BWA werden zur Kenntnis genommen, jedoch wird ihnen im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Abt. BauWohnUmwelt - Umweltamt -

Anregung:

Es wird ein Hinweis auf Trümmerschutt im gesamten Geltungsbereich gegeben.

Abwägung:

In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Abt. JugSportSchul - IMF über JugSD/Plan -

Anregung:

Belästigungen bzw. Störungen durch eine bestehende Kindertagesstätte könnten nicht im Nachhinein durch einen neuen Bebauungsplan beschnitten werden. Hier müssten die Belange der Wohnbebauung an den vorhandenen Kitabetrieb angepasst werden. Es sei insbesondere der Spielbetrieb der Kinder in den Außenanlagen zu berücksichtigen. Eine Einschränkung der Nutzung der Außenanlagen sei nicht realisierbar. Es wird gebeten, die Begründung entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Prinzipiell sind die mit sozialen Anlagen verbundenen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft hinzunehmen, da Anlagen für soziale Zwecke z.B. im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig sind.

Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan, auf welche die Fachabteilung Bezug nimmt, bezogen sich auf die im Blockinnenbereich gelegene zu diesem Zeitpunkt noch geplante Gemeinbedarfsfläche und nicht auf die vorhandene bzw. planungsrechtlich mögliche Kindertagesstätte.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine. Der Begründungstext wird auf Grundlage obiger Ausführungen angepasst.

Anregung:

Darüber hinaus wird eine Gefahr der Verschattung der Außenanlagen gesehen. Es wird angeregt, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen.

Abwägung:

Das Verschattungsdiagramm zeigt bei einer Bebauungstiefe von 19,4 m im Bauteil Prager Straße, dass sich die Verschattungen der Gemeinbedarfsfläche auf die Vormittagszeiten beschränken. Weiterhin ist zu würdigen, dass das Verschattungsdiagramm den Zeitpunkt der Tag- bzw. Nachtgleichen am 21. März bzw. 23. September darstellt. In den Frühjahrs- bzw. Sommermonaten ergibt sich infolge des höheren Sonnenstandes eine geringere Verschattung der im Blockinnenbereich gelegenen Flächen.

Die Baukörpertiefe im Bauteil Prager Straße führt weder vom Umfang der verschatteten Flächen noch von der Dauer der Verschattungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu Beeinträchtigungen, die nach objektiven Kriterien nicht zumutbar sind, zumal es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, in welchem gegenseitige Verschattungen von Gebäuden üblich und damit hinzunehmen sind. Es gibt hier insbesondere keinen Anspruch darauf, dass ein Grundstück jederzeit und zu jeder Jahreszeit unverschattet bleibt.

Im Rahmen der Abwägung werden die Bedenken der Abt. Jugend, Sport und Schule unter Berücksichtigung obiger Ausführungen zurückgestellt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Berliner Feuerwehr

Anregung:

Die wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abwägung:

Im Nachgang zur Stellungnahme der Berliner Feuerwehr wurde für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 auf die Festsetzung des im Bebauungsplanentwurf zeichnerisch und textlich enthaltenen Fahrrechtes verzichtet, da die Anleiterbarkeit für die bestehende Bebauung von der Straße aus gesichert ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr sowie die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 16 entfällt.

BEWAG Geschäftsfeld Immobilien

Anregung:

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Als Anlage zu dem Schreiben wurden zwei Übersichtspläne übersandt, aus denen hervorgeht, dass sich im Vorgartenbereich der Prager Straße (landeseigenes Grundstück) eine Leitungstrasse befindet.

Abwägung:

Der Bebauungsplan als künftiges Planungsrecht wird unabhängig von einer eigentumsrechtlichen Zuordnung der Grundstücke aufgestellt.

Aus bauleitplanerischer Sicht ist es daher erforderlich, die vorhandene Leitungstrasse im Vorgartenbereich der Prager Straße mit einem Leitungsrecht (zeichnerische und textliche Festsetzung) zu sichern.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Im Vorgartenbereich der Prager Straße wird zeichnerisch ein Leitungsrecht entsprechend der Leitungstrasse der BEWAG aufgenommen. Zusätzlich wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

SenStadtUmTech III A 12

Anregung:

Die Senatsverwaltung kann den Ausführungen des Bezirkes zum Thema Eingriff in Natur und Landschaft nicht folgen. Insofern auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB abgehoben wird, seien die hier gemachten Ausführungen nicht einschlägig, da gerade Satz 4 Eingriffe ausgleichspflichtig macht, die bisher nicht zulässig waren oder nicht erfolgt sind. Der vorliegende Bebauungsplan diene aber gerade dazu, über das bisherige Nutzungsmaß hinaus Optionen zu ermöglichen (BGF > 25.000 m²). Daher seien die mit dem Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild in ihrer Erheblichkeit/Nachhaltigkeit sachgerecht zu ermitteln und ggf. zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Abwägung:

Das Schreiben der Senatsverwaltung wurde dem Umweltamt mit der Bitte um eine Stellungnahme übersandt. Die Prüfung durch das Umweltamt ergab, dass Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB vorliegen.

Über die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen zur Festsetzung gelangen sollen, ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden. Die Entscheidung fiel zugunsten einer vollständigen Kompensation mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche, auf der der Ausgleich weitgehend, aber nicht vollständig vorgenommen werden muss.

Die fachliche Einschätzung zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffes wird im Kapitel III.2 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ wiedergegeben. Die im Rahmen der Abwägung getroffenen Entscheidungen zum Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Kapitel II.4.4.1 nachzuvollziehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen geändert, ergänzt und neu zum Gegenstand des Bebauungsplanes gemacht. Dies betrifft:

- die Differenzierung der Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen im Planbild: für die Blockrandbebauung extensive Dachbegrünung (in der Planzeichnung: ehemals FD ext, jetzt GD ext.), für die im Blockinnenbereich gelegenen Dachflächen, deren Höhenentwicklung über Oberkanten festgesetzt sind, intensive Dachbegrünung (in der Planzeichnung: ehemals FD int, jetzt GD int.)
- die Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen. Demnach dürfen Ausnahmen von der Gründachfestsetzung gesondert festgesetzte Dachaufbauten, bauordnungsrechtlich erforderliche bauliche Anlagen, Beleuchtungsflächen und Wege bilden
- die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen;
- die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung dieser Begrünungen als Kompensationsmaßnahmen

Die Begründung des Bebauungsplanes wird unter dem Punkt „Auswirkungen auf die Umwelt“ entsprechend der Stellungnahme des Umweltamtes und der vorgenommenen Abwägung ergänzt und angepasst.

SenStadtUmTech - V/IV B -

Anregung:

Die Flächenversiegelung solle so gering wie möglich gehalten werden, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

Abwägung:

Das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 war bereits zu Beginn der Planung vollständig versiegelt.

Auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 verbleibt ein Geländestreifen in einer Tiefe von 5,0 bis 10,0 m unversiegelt, womit ein Bereich mit Bodenanschluss, der auch der Grundwasserneubildung dienen kann, verbleibt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist mit einer Kerngebietsausweisung eine GRZ von 1,0 als Obergrenze vorbereitet. Die Versiegelung des Grundstückes Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 liegt unterhalb des für diese Gebietskategorie „üblichen“ Maßes. Dies ist angesichts der Innenstadtlage und der Kerngebietsnutzung nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern auch erwünscht, um die komplexe, das Gesamtquartier bereichernde Nutzungsstruktur auf dem Grundstück unterbringen zu können.

Das Grundstück Prager Straße 4 kann maximal bis zu 50% be- und unterbaut werden, so dass die Hälfte des Grundstückes für die Grundwasserneubildung verbleibt. Auf dem Grundstück Prager Straße 12 A wurde mit dem damaligen Planungsstand eine GRZ von lediglich 0,18 und eine GRZ von 0,36 ermöglicht. Insofern war dem Grundwasserbelang Rechnung getragen. Diese Bewertung wird auch angesichts der für das WA 1 vorgesehenen Festsetzungen aufrecht erhalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Anregung

Es solle festgesetzt werden, dass gering belastetes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen und Fußwegen vollständig dezentral auf den einzelnen Grundstücken über belebtem Boden zu versickern ist.

Abwägung:

Regelungen zur Ableitung von Niederschlagswasser finden keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch und können demnach auch nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gestützt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine

Anregung:

Es solle festgesetzt werden, dass Fußwege und ähnliche Flächen mit nicht auswasch- und auslaugbaren, aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

Abwägung:

Die beiden als Kerngebiet zur Festsetzung beabsichtigten Grundstücke sind fast vollständig durch bauliche Anlagen unterbaut (siehe Nebenzeichnung 1). Bereiche mit direktem Bodenanschluss existieren auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 überhaupt nicht, auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 soll lediglich in einem schmalen Streifen an der Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenze eine nicht unterbaubare Fläche mit direktem Bodenanschluss zur Festsetzung kommen.

In der Abwägung wird daher vor dem Hintergrund des hohen Anteils unterbaubarer Flächen keine planerische Notwendigkeit für eine derartige Festsetzung gesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Keine

18 Änderungs- und Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 172. Sitzung am 31. August 1999 mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 275 die Änderung des Bebauungsplanes nach Vorliegen des Ergebnisses der Trägerbeteiligung und infolge weiterer Planungskonkretisierungen beschlossen (Reg.Nr. 2100 C).

Infolge der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen:

- Das achte Vollgeschoss der Bebauung Prager Straße 4 wird als ein von der Straßenfassade zurückgesetztes Geschoss festgesetzt.
- Infolge der Tatsache, dass mit dem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, wurden neue textliche Festsetzungen aufgenommen und Änderungen an der Planzeichnung vorgenommen, mit denen Bereiche extensiver und intensiver Dachbegrünung, Baumanpflanzungen und Grünmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Stärke der Erdaufschüttung über unterirdischen baulichen Anlagen wird auf mindestens 0,3 m festgesetzt.
- Das Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 sowie die entsprechende textliche Festsetzung entfielen.
- Zur Sicherung der im Vorgartenbereich der Prager Straße vorhandenen Leitungstrasse der BEWAG wurde in der Planzeichnung ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan sowie eine textliche Festsetzung bezüglich der Gestaltung der Oberflächen aufgenommen.

Die weiteren Planungskonkretisierungen betrafen unter anderem Maßkorrekturen und ermöglichten eine Tiefgarage auf dem Grundstück Prager Platz 4, verbunden mit dem Ausschluss oberirdischer Stellplätze.

Mit gleicher Vorlage beschloss das Bezirksamt, den Bebauungsplan IX-155 mit der Entwurfsfassung Reg.Nr. 2100 C vom 31. August 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

19 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 745 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 7. September 1999 über den aktuellen Planungsstand sowie über die anstehende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-155 informiert.

20 Information der Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 7. September 1999 wurden die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr – Abt. II E – sowie Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie – Abt. I A – über den Bezirksamtsbeschluss vom 31. August 1999 unterrichtet.

21 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 1999

21.1 Art und Weise der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage des Reinplanes vom 24. September 1999 in der Zeit vom 4. Oktober bis zum 5. November 1999 durchgeführt. Betroffene und interessierte Bürger konnten sich Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag bis 18:00 Uhr in den Räumen des Stadtplanungsamtes informieren lassen und Anregungen vorbringen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 24. September 1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 auf S. 3912 erfolgt. Auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-155 wurde hingewiesen

- durch Aushänge im Rathaus,
- Ankündigung im Landespressedienst
- und amtliche Anzeigen am 1. Oktober 1999 in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“.

Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 27. September 1999 benachrichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung ließen sich 20 Besucher im Stadtplanungsamt über die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes und insbesondere über das auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Str. 12 beabsichtigte Projekt, von dem zwei Modelle zur Ansicht zur Verfügung gestellt wurden, informieren. Schriftliche Anregungen wurden jedoch mit Ausnahme eines mit Schreiben vom 4. November 1999 formulierten Änderungswunsches des Investors nicht vorgebracht.

21.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anregung:

Aus architektonischen, grundrissbezogenen und nutzungsstrukturellen Aspekten sowie zur Verbesserung des Brandschutzes werde eine Verlegung des Haupttreppenhauses im Baukörper an der Prager Straße befürwortet. Die vorgelegte Planung sei nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gedeckt, da das

Treppenhaus nunmehr im Staffelgeschoss außerhalb der Baukörperausweisung läge. Es wurde um eine Anpassung der Baukörperfestsetzung gebeten.

Abwägung:

In die Prüfung wurde die zuständige Abteilung der Feuerwehr einbezogen. Im Rahmen der Abwägung wurden die ohne Bebauungsplanänderung möglichen Varianten zur Lösung der brandschutzrechtlichen Vorschriften vor dem Hintergrund der mit einer Feuerwehrezufahrt verbundenen Versiegelung bzw. Einschränkung der Nutzbarkeit der Außenanlagen und der städtebaulich/architektonisch bedenklichen Auswirkungen eines zusätzlichen Durchganges zurückgestellt. Da die Verschiebung des Haupttreppenhauses zudem keine nachbarschützenden Belange der Abstandsregelungen berührte, wurde der Anregung gefolgt. Hierfür wurde ein förmlicher Änderungsbeschluss des Bezirksamtes erforderlich.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Die Baukörperfestsetzung wird hinsichtlich der Lage des Haupttreppenhauses im Bereich des Staffelgeschosses im Bauteil Prager Straße über ein Deckblatt angepasst.

22 Änderungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung 2000

Das Bezirksamt Wilmersdorf beschloss in seiner 206. Sitzung mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 325 am 23. Mai 2000 die Änderungen des Bebauungsplanes IX-155, die Gegenstand des Deckblattes vom 23. Mai 2000 (Reg.Nr. 2100 D) wurden. Gleichzeitig wurde der Abwägungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB gefasst.

Es erfolgten durch diesen Änderungsbeschluss eine geringfügige Änderung der Maßfestsetzungen im Bereich des Anlieferhofes (Grundstück Prager Platz 1 - 3 im Bereich Trautenaustraße), eine Änderung der Baukörperausweisung einschließlich der Festsetzung Dachbegrünung im EG-Bereich zur Erweiterung der hier vorhandenen Gewerbeflächen auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 – 3, geringfügige Änderungen der Baukörper- und Höhenfestsetzung im Bereich des Staffelgeschosses zur Anpassung an die veränderte, mittige Lage des Haupttreppenhauses (Prager Straße), Einfügen einer Oberkante baulicher Anlagen von 62,0 m ü. NN für die Blockinnenbereichsbebauung (im Planbild mit „f“ bezeichnetes Bauteil) entsprechend der Höhenentwicklung der nördlich anschließenden Nachbarbebauung und Wegfall einer Unterbaumöglichkeit (Keller) vor dem östlichen Turmbereich.

Um die Hauptzeichnung nicht mit Festsetzungsinhalten zu überfrachten, wurde die Nebenzeichnung 3 in das Deckblatt aufgenommen, um hier die bisher in der Hauptzeichnung enthaltenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer zusammenhängenden Darstellung zum Gegenstand der Festsetzung zu machen. Als erweiterter Festsetzungsinhalt wurde ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ausgehend vom Prager Platz bis zur Bundesallee aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen wurden wie folgt durch das Deckblatt geändert:

- Streichung der Zulässigkeit von Wohnungen im zweiten Vollgeschoss im Bauteil Prager Straße (TF 2 - kein Erfordernis mehr) und der TF 5 (Regelung Gemeinschaftsanlagen im Turmbereich Prager Platz - kein Erfordernis mehr).
- Die Höhenentwicklung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Rettungsweges (Haupttreppenhaus Prager Straße) wurde um 0,4 m auf 3,2 m reduziert (TF 10 alt, TF 9 neu), Technikaufbauten sind auf der Blockinnenbereichsbebauung nunmehr bis zu einer Höhe von 2,6 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 2,0 m von den Gebäudeaußenfassaden zurückversetzt errichtet werden (Konkretisierung TF 10).
- Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3 sowie auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 (TF 20 und 21) wurde neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schließlich wurden redaktionelle Anpassungen und geringfügige Maßkorrekturen vorgenommen.

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf, zu den geänderten Festsetzungsinhalten des Deckblattes vom 23. Mai 2000 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der hiervon betroffenen Grundstückseigentümer auf Grundlage von § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

23 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 145/14 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 30. Mai 2000 über die Änderungen sowie über die anstehende eingeschränkte Beteiligung informiert.

24 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2000

24.1 Art und Weise der eingeschränkten Beteiligung

Mit Schreiben des Stadtplanungs- und Vermessungsamtes vom 8. Juni 2000 wurden die Grundstückseigentümer bzw. von der Planung Betroffene sowie das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Finanzen – SE Lieg (als Eigentümer des Grundstückes Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12) und die Abteilung Jugend, Sport und Schule – IMF A (als Nutzer der vorhandenen bzw. künftigen Gemeinbedarfseinrichtungen) über den geänderten Festsetzungsinhalt informiert.

In dem o.g. Anschreiben wurden die Änderungen, die Inhalt des Deckblattes vom 23. Mai 2000 sind, aufgeführt. Zur besseren Lesbarkeit wurde eine Zusammenzeichnung des Bebauungsplanes IX-155 vom 24. September 1999 mit dem Deckblatt vom 23. Mai 2000 übersandt. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplan IX-155 vom 24. September 1999 mit dem Deckblatt vom 23. Mai 2000 im Original bei der zuständigen Sachbearbeiterin einzusehen.

Für die Abgabe der Stellungnahme zu den Änderungen im Festsetzungsinhalt wurde eine Frist bis zum 23. Juni 2000 gesetzt, was einem Zeitraum von zwei Wochen entsprach.

24.2 Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Anregung:

Im Schreiben vom 5. Juli 2000 wurde durch die Grundstückseigentümerin eine Erhöhung der Oberkantenfestsetzung von 39,0 m ü.NN auf 41,0 m ü.NN in ihrem Grundstücksbereich an der Trautenaustraße angeregt.

Abwägung:

Eine Überprüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass die über Niveau liegende Deckenoberkante des Kellers/der Tiefgarage bei der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen von 39,0 m ü. NN. nicht berücksichtigt wurde. In Verbindung mit dem erforderlichen zusätzlichen konstruktiven Aufwand für die erforderliche extensive Dachbegrünung ist in der Tat eine lichte Raumhöhe für Aufenthaltsräume durch die Bebauungsplanfestsetzungen nicht erreichbar und die Bebauungsplanfestsetzungen insofern in sich widersprüchlich. Der Anregung wird gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Es erfolgt für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 eine redaktionelle Korrektur der im Bereich Trautenaustraße vorgesehenen Oberkantenfestsetzung von 39,0 m ü. NN auf 41,0 m ü. NN.

Im Rahmen des Abwägungsbeschlusses durch das Bezirksamt Wilmersdorf mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 335 am 18. Juli 2000 wurde die Änderung bestätigt.

25 Beschlüsse zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB

25.1 Grundstück Prager Platz 1 – 3/Prager Straße 12

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 214. Sitzung mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 335 am 18. Juli 2000 beschlossen, für die für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 vorliegenden beiden Bauanträge (Blockrand mit im Wesentlichen Seniorenwohnanlage sowie Blockinnenbereich mit den Nutzungen Einzelhandel, Sporteinrichtung, Wohnungen) die sog. Planreife nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) anzuwenden. Der Ausschuss für Bauleitplanung nahm in seiner Sitzung am 19. Juli 2000 die Anwendung der Planreife zustimmend zur Kenntnis.

Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 23. Mai 2000 über den Weg einer Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

25.2 Grundstücksteil Trautenaustraße 3

Für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 343 in seiner 218. Sitzung am 29. August 2000, den vorliegenden Bauantrag für die Gewerbeflächen ebenfalls über den Weg einer Planreifebestätigung zu genehmigen. Dies nahm der Ausschuss für Bauleitplanung in seiner 8. Sitzung am 6. September 2000 zustimmend zur Kenntnis.

Es wurde eine Genehmigung nach § 33 BauGB für die Erweiterung der Gewerbeflächen erteilt. Mit Baumaßnahmen ist nicht begonnen worden.

26 **Änderungsbeschluss und Beschluss zur erneuten Beteiligung im Jahr 2002**

Am 17. Dezember 2002 hat das Bezirksamt – nunmehr nach der Fusion der Bezirke in 2001 Charlottenburg-Wilmersdorf – mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 107 in seiner 51. Sitzung beschlossen, der geplanten Nutzungsänderung des bisher als Seniorenwohnanlage realisierten Neubaus am Prager Platz in ein Appartement-Hotel zuzustimmen.

Die Seniorenwohnanlage am Prager Platz und in der Prager Straße konnte nicht in Betrieb genommen werden, da der vorgesehene Betreiber hierfür aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zur Verfügung stand und ein anderer Betreiber nicht gefunden werden konnte. Eine reguläre Wohnnutzung war durch die Innengängerschließung und die damit verbundene einseitige Orientierung der Wohnungen ebenfalls nicht durchsetzbar, da für solche Wohnungen in diesem Umfang keine Nachfrage besteht.

Um das hochwertige Gebäude an diesem exponierten Standort einer angemessenen Nutzung zuzuführen, sollte eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Für die Änderung der Wohnnutzung in eine kommerzielle Nutzung als Appartement-Hotel mit 185 Zimmern (keys) sprechen folgende Gründe, die für die Abwägung ausschlaggebend waren:

- „Die vorgesehene gewerbliche Umnutzung entspricht dem Kerngebietscharakter und die Hotelnutzung stellt für die bereits in Betrieb genommenen baulichen Anlagen für den Einzelhandel und den Fitness- und Wellnessbereich eine sinnvolle Ergänzung dar.
- Der prognostizierte Bedarf an Wohnungen mit dieser Grundrissgestaltung und Ausstattung ist in dieser Lage nicht vorhanden.
- Das erklärte städtebauliche Ziel, den nordwestlichen Rand des Prager Platz durch eine Mischnutzung u. a. durch Einzelhandelseinrichtungen zu beleben und mittels einer Passage direkt an die Bundesallee anzubinden, wird durch die Hotelnutzung unterstützt.
- Im Planungsvorlauf ist in der Abwägung sowohl für den vorhandenen Wohnungsbestand in der Prager Straße als auch für die damalige Neuplanung (Bebauungsplan IX-155b) von Nutzungen ausgegangen worden, die erheblich mehr Publikum angezogen hätten, als dies bei der beabsichtigten Hotelnutzung der Fall sein wird.
- Der vom Hotelbetrieb zu erwartende Störungsgrad wird gegenüber der genehmigten Seniorenwohnanlage mit den entsprechenden Service- und Pflegeeinrichtungen aufgrund des Charakters des Hotels als niedrig eingestuft. Das Hotel ist als Veranstaltungsort für größere Veranstaltungen aufgrund seiner Räumlichkeiten ohnehin nicht geeignet.
- Die Gesamtzahl der Stellplätze wird durch die Nutzungsänderung nicht verändert. Es findet lediglich eine interne Verschiebung zugunsten des Hotels von 44 auf 70 statt, die für die Einzelhandelsnutzung mit hoher Umschlagfrequenz entfallen.
- Die Verkehrsbelastungen durch den prognostizierten Quell- und Zielverkehr nehmen – so das Ergebnis des dritten Verkehrsgutachtens – durch die Nutzungsänderungen in der Gesamtanlage deutlich ab. In der Reduzierung um insgesamt 520 Fahrten pro Tag ist die Zunahme des Verkehrs durch die Hotelnutzung um 80 Fahrten pro Tag berücksichtigt.

- Der Betrieb des geplanten Hotels als Appartement-Hotel kommt in weiten Bereichen de facto einer Wohnnutzung nahe und bewirkt ähnliche positive Effekte – z. B. keine Verödung in den Abend- und Nachtstunden – wie dies von einer Wohnnutzung erwartet wird, nur dass diese Nutzung bezogen auf den einzelnen Nutzer nicht „auf Dauer“ angelegt ist.
- Die vorhandene Prägung der näheren Umgebung durch Wohnnutzung rechtfertigt zwar die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 3 BauGB, sie macht eine Festsetzung von Wohnnutzung jedoch nicht zwingend erforderlich, da
 - die unmittelbar spürbare Prägung durch Wohnnutzung im Wesentlichen nur in der Prager Straße vorhanden ist,
 - durch die Ausdehnung des Prager Platzes zur übrigen Wohnbebauung eine gewisse Distanz besteht,
 - eine deutliche Vorprägung als Kerngebiet im westlichen Bereich des Planungsgebietes vorliegt.“

Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Gemäß Bezirksamtsbeschluss sollten nur die geänderten Festsetzungsinhalte Gegenstand der erneuten Auslegung sein.

Die Änderungen des zweiten Deckblattes vom 10. Dezember 2002 (Reg. Nr. 2100 F) beinhalten die folgenden Punkte:

- Neuaufnahme von zwei Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen
- Festsetzung von Mindestgrößen für die extensiv zu begrünenden Dachbereiche und Neuaufnahme einer Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung für beide Turmbereiche
- Aufhebung der ausschließlichen Zulässigkeit von Wohnungen (TF Nr. 4) oberhalb des zweiten Vollgeschosses in der am Blockrand zur Prager Straße und zum Prager Platz gelegenen baulichen Anlage durch Streichung des Wortes „nur“ vor Wohnungen sowie Änderung der Rechtsgrundlage in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (generelle Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses neben den ansonsten im Kerngebiet zulässigen Nutzungen)
- Erweiterung der TF Nr. 16 dahingehend, dass zusätzlich sechs kleinkronige Bäume anzupflanzen sind
- redaktionelle Änderungen

27 Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung

Die beabsichtigte Umnutzung der auf dem Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 errichteten Seniorenwohnanlage in ein Hotel wurde am 8. Oktober und 12. November 2002 im Ausschuss für Bauleitplanung beraten und am 12. November 2002 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Information der Bezirksverordnetenversammlung über den Änderungsbeschluss und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte mit Vorlage zur Kenntnisnahme auf Drucksache Nr. 414/2 am 14. Januar 2003.

28 Information der Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 6. Januar 2003 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I D – über den Bezirksamtsbeschluss vom 17. Dezember 2002 unterrichtet.

29 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2003

29.1 Art und Weise der erneuten Beteiligung

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 24. September 1999 in Verbindung mit den Deckblättern vom 23. Mai 2000 und 10. Dezember 2002 in der Zeit vom 20. Januar 2003 bis 21. Februar 2003 durchgeführt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 10. Januar 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 1 auf S. 13 erfolgt.

Auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes IX-155 wurde hingewiesen durch Aushänge im Rathaus, Pressemitteilung des Bezirksamtes und amtliche Anzeigen am 17. Januar 2003 in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind, wurden über die erneute öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 15. Januar 2003 benachrichtigt.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung ließen sich 7 Besucher im Stadtplanungsamt den geänderten Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanentwurfes IX-155 erläutern. Drei Besucher trugen sich in die ausliegende Liste ein, äußerten jedoch keine Anregungen.

Während der Auslegungsfrist ging lediglich ein Schreiben der Telekom vom 12. Februar 2003 ein, das jedoch nicht die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes betraf.

29.2 Ergebnis der Beteiligung

Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes IX-155 konnte nach Durchführung der eingeschränkten Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB ohne Änderungen weitergeführt werden.

30 Beschlüsse zur Anwendung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB

30.1 Grundstück Prager Platz 1 – 3/Prager Straße 12

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 65. Sitzung mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 184 am 15. April 2003 beschlossen, für den für das Grundstück Prager Platz 1 - 3/Prager Straße 12 vorliegenden Bauantrag (Umnutzung der genehmigten Seniorenwohnanlage in ein Hotel) die sog. Planreife nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) anzuwenden.

Der Ausschuss für Bauleitplanung nahm in seiner Sitzung am 13. Mai 2003 die Anwendung der Planreife zustimmend zur Kenntnis. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I C und I D – wurde mit Schreiben vom 21. Mai 2003 über die Anwendung der Planreife informiert.

Die Baugenehmigung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 10. Dezember 2002 über den Weg einer Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

30.2 Grundstücksteil Bundesallee 201, 203

Für das Grundstück Bundesallee 201, 203/Trautenaustraße 1 - 3 beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf mit Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 293 in seiner 104. Sitzung am 9. März 2004, den vorliegenden Vorbescheid hinsichtlich der Umnutzung des 2. bis 4. Vollgeschosses (Bestand) von genehmigter Büronutzung zu Wohnnutzung und der Umnutzung des 5. und 6. Vollgeschosses von genehmigter Büronutzung zu Wohnnutzung (bestehende Baugenehmigung für eine Aufstockung, noch nicht ausgeführt) ebenfalls über den Weg einer Planreifebestätigung zu genehmigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – I D – wurde hierüber mit Schreiben vom 22. April 2004 informiert.

Auf Grundlage des Vorbescheides wurde zwischenzeitlich eine Baugenehmigung erteilt.

Der Umbau des Bestandsgebäudes an der Bundesallee, für welches eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde, ist fertiggestellt worden. Mit der Ausführung der Aufstockung wurde noch nicht begonnen.

31 Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 20. September 2005 die Änderung des Bebauungsplanentwurfes IX-155 vom 24. September 1999 mit Deckblättern vom 23. Mai 2000 und 10. Dezember 2002 in Form des Deckblattes vom 13. September 2005 (Reg. Nr. 2100 G) beschlossen und diesen geänderten Festsetzungsinhalt zur Grundlage der weiteren Bearbeitung gemacht. Das Bezirksamt beschloss gleichzeitig, den durch Deckblatt vom 13. September 2005 geänderten Bebauungsplanentwurf IX-155 erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

32 Erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB im Jahr 2005

32.1 Art und Weise der Beteiligung

Der Bebauungsplanentwurf IX-155 hat vom 31. Oktober 2005 bis 2. Dezember 2005 im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Er war während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.30 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten einzusehen.

Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden.

Auf die erneute öffentliche Auslegung wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 vom 21. Oktober 2005 auf Seite 4027 hingewiesen. Des Weiteren erfolgten Hinweise und Ankündigungen durch

- amtliche Anzeige am 28. Oktober 2005 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Morgenpost“ und „Tagesspiegel“,
- Aushang im Vestibül der Eingangshalle des Rathauses Wilmersdorf, in den Bürgerberatungen und im Eingangsbereich des Rathauses Charlottenburg,
- Hinweis im Internet auf der Website des Bezirkes.

Darüber hinaus wurden zwei von den Änderungen im Bebauungsplan unmittelbar betroffene Grundstückseigentümer (Bundesallee 201, 203 / Trautenaustraße 1 – 3 und Prager Platz 1 – 3/Prager Straße 12) mit Schreiben vom 31. Oktober 2005 über die Änderungen informiert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von diesen Grundstückseigentümern nicht ein, so dass davon ausgegangen wird, dass gegen die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Während der Auslegungsfrist erschienen 8 Bürgerinnen und 5 Bürger und ließen sich über den Planinhalt informieren.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute öffentliche Auslegung durch Schreiben vom 28. Oktober 2005 informiert. Zusätzlich wurden 14 Träger öffentlicher Belange mit Unterlagen über die geänderten Planungsinhalte mit Schreiben vom 28. Oktober 2005 ausgestattet. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 9. Dezember 2005 gegeben.

32.2 Ergebnis der Beteiligung

Es gingen 18 schriftliche Stellungnahmen ein. Elf Träger öffentlicher Belange äußerten in ihren Stellungnahmen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bzw. trugen Belange vor, die planungsrechtlich ohne Relevanz sind. Ein Träger öffentlicher Belange äußerte sich telefonisch, ohne Anregungen zur Planung vorzutragen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind ab dem Punkt 2. dargelegt.

Es ging im Stadtplanungs- und Vermessungsamt ein Schreiben von einem Bürger (siehe Anregungen unter 1.) ein, das in die Auswertung eingeflossen ist, obwohl die vorgetragenen Anregungen sich auf Planinhalte beziehen, die nicht zu den vorausgegangenen Planänderungen gehörten und damit nicht Gegenstand der Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB waren.

1. Eigentümergemeinschaft

Anregung:

Es sei klarzustellen, dass sich das Grundstück Prager Str. 4 nicht mehr, wie in der Begründung (S. 8) ausgeführt, im Eigentum des Landes Berlin befände, sondern Eigentum der Prager Str. GmbH ist.

Abwägung:

Laut Auskunft vom 8.12.2005 ist im Liegenschaftskataster weiterhin das Land Berlin als Grundstückseigentümer eingetragen. Die Begründung wird insoweit ergänzt, als auf die Veräußerung des Grundstückes hingewiesen wird.

Anregung:

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen führten zu Konflikten im Bereich des Grundstückes Prager Straße 4 und Prager Straße 6, 10 zwischen öffentlichen und privaten Belangen, die in der Abwägung nicht gelöst worden seien.

Abwägung:

Das Abwägungsgebot verpflichtet zu einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Dies bedeutet nicht, dass grundsätzlich ein Ausgleich zwischen unterschiedlichen Interessen und Belangen hergestellt werden muss. Es können und müssen in vielen Fällen einzelne Belange im Ergebnis der Abwägung über andere gestellt werden, um die Handlungsfreiheit der Gemeinde zur Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen zu gewährleisten.

Anregung:

Durch die grundstücksübergreifende Baukörperfestsetzung sei es zulässig, auf dem Grundstück Prager Str. 6 – 10 einen 8-geschossigen Baukörper an die Grundstücksgrenze heranzubauen. Die Errichtung eines derartigen Baukörpers würde die Belichtungs- und Belüftungssituation des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Prager Str. 4 in unzumutbarer Weise beeinträchtigen und gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Dies insbesondere deshalb, weil die Aufenthaltsräume und Balkone des Bestandsgebäudes nach Süden ausgerichtet sind und durch die Errichtung eines 8-geschossigen Grenzgebäudes total verschattet würden. Damit wäre die wirtschaftliche Verwertbarkeit (Verkauf oder Vermietung) der Wohnungen nicht mehr möglich. Die Wirkung wäre enteignungsgleich.

Abwägung:

Der Abwägungsvorgang unterscheidet sich vom Rücksichtnahmegebot in Gebieten, die nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind. Es ist korrekt, dass eine Verschlechterung der bestehenden Situation eintreten wird, wenn die Randbebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück umgesetzt würde. Dies ist aber nicht zwangsläufig mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung gleichzusetzen.

Das Gebäude Prager Straße 4 verfügt gegenwärtig über eine in der innerstädtischen Situation ungewöhnlich privilegierte Situation im Hinblick auf seine Belichtung, da es nur an einer Seite (im Norden) angebaut wurde und ansonsten von drei Seiten (Osten, Westen, Süden) belichtet wird und sich im Süden eine Freifläche mit einer nur zweigeschossigen Bebauung befindet. Das Gebäude weist eine Ost-West-Orientierung auf. Die Balkone im Süden befinden sich auf der Westhälfte der Südfassade, so dass die Verschattung der Balkone nicht „total“ wäre, wenn die Nachbarbebauung realisiert würde.

Die Ausrichtung notwendiger Fenster, also zur Belichtung des Raumes unverzichtbarer Fenster, ist nur bei einem einzigen Raum pro Etage zur Südseite gegeben. Dieser nur etwa 7 m² große Raum ist eher als „halbes Zimmer“ zu werten, so dass dieser nicht als vollwertiger Aufenthaltsraum gewertet werden kann. Eine Integration dieses Raumes in den angrenzenden Wohnraum ist ohne erhebliche bauliche Maßnahmen möglich. Bei einem Heranbauen an die Grundstücksgrenze ist bei den übrigen Zimmern die ausreichende Belichtung der einzelnen Räume durch die in der Ost- bzw. Westfassade zusätzlich vorhandenen Fenster möglich und kann ggf. durch den Einbau zusätzlicher Fenster bzw. einer Vergrößerung der Fensterflächen in der Ost- bzw. Westfassade gewährleistet werden.

Die Belüftungssituation bleibt auch bei einer realisierten Randbebauung auf dem Grundstück Prager Straße 6, 10 unbeeinträchtigt.

Die Auffassung, dass eine wirtschaftliche Verwertung der Wohnungen nicht mehr möglich sei und eine enteignungsgleiche Wirkung durch eine Ausnutzung des Planungsrechtes auf dem Nachbargrundstück erfolgen würde, wird nicht geteilt, da nicht die realisierte Bebauung, sondern das zum Zeitpunkt des Grundstücks- und Gebäudekaufes geltende Planungsrecht bei der Beurteilung von Entschädigungsansprüchen zugrunde gelegt werden muss.

Nach geltendem Planungsrecht des am 6. Dezember 1962 festgesetzten Bebauungsplanes IX-35 sind sowohl das Grundstück Prager Straße 4 als auch das südlich angrenzende als Baugebiet für besondere öffentliche und private Zwecke mit der Zweckbestimmung „Standort für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ der Baustufe V/3 (GRZ = 0,3, GFZ = 1,5) festgesetzt. Darüber hinaus ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass auch auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes eine Grenzbebauung zulässig ist. Der Bebauungsplan schafft diesbezüglich keine anderen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Tatsache, dass das Gebäude nicht bebauungsplankonform realisiert wurde, kann nicht dazu führen, dass die Nachbarbebauung hierauf Rücksicht zu nehmen hat. Es wurden auch keine Baulasten eingetragen, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes Prager Straße 4 selbst oder des Nachbargrundstückes Prager Straße 6, 10 einschränken würden.

Anregung:

Der Nachteil, der durch die Verschattung entstehe, werde nicht dadurch ausgeglichen, dass durch die Baukörperfestsetzung auch auf dem Grundstück Prager Straße 4 zulässige Baurechte entstünden, da an die Grundstücksgrenze herangebaut werden könne. Die zusätzlichen Baurechte könnten nur nach vorherigem Abriss oder erheblicher baulicher Veränderung des Bestandsgebäudes wahrgenommen werden. Dies würde sich wirtschaftlich nicht rechnen und sei damit nicht durchführbar.

Abwägung:

Der Spielraum, den der Bebauungsplan hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstückes Prager Straße 4 ermöglicht, ist nicht als „Ausgleich“ für entstandene Nachteile zu sehen, sondern als Formulierung des städtebaulichen Zieles, das mittel- bis langfristig erreicht werden soll: die Schließung der Blockrandbebauung.

Mit der Baukörperfestsetzung wird eine Nachverdichtungsmöglichkeit für das Grundstück Prager Straße 4 bis zur südlichen Grundstücksgrenze eröffnet, welche sich auf den künftigen Verkehrswert des Grundstückes auswirken wird. Auch unter Würdigung der Kosten erforderlicher baulicher Veränderungen am Bestandsgebäude zur Realisierung dieser zusätzlichen Baumasse wird von einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit ausgegangen.

Anregung:

Mit Inkrafttreten der neuen Bauordnung für Berlin am 01.02.2006 werde die geforderte Tiefe der Abstandsfläche von 1 H auf 0,4 H reduziert und der Mindestabstand betrage dann lediglich 3 m.

Abwägung:

Auch nach der BauO Bln 97 hätte nicht die Einhaltung eines Abstandes von 1 H zum Nachbargrundstück gefordert werden können. Unter Berücksichtigung des so

genannten Schmalseitenprivileges nach § 6 Abs. 6 BauOBln 97 genügt vor Außenwänden in jeweils nur einem Gebäudeabschnitt von bis zu 16 m Länge als Tiefe der Abstandflächen 0,5 H.

Anregung:

Der in der Begründung (S. 25) enthaltene Satz: „Bleibt jedoch die ‚halboffene Bauweise‘ auf dem Grundstück Prager Str. 4 erhalten, können bei einer Neubebauung des Grundstücks Prager Str. 6, 10 die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze eingefordert werden“ gebe vor diesem Hintergrund keine Sicherheit.

Abwägung:

Die Ausführung ist korrekt. Bis zum Inkrafttreten der neuen Bauordnung am 1. Februar 2006 galt die Bauordnung aus 1997 weiter, auf die sich noch die Erläuterungen in der Begründung bezogen hatten. Es handelte sich in der Tat um eine „Kann-Vorschrift“, die im Ermessen der Bauaufsicht lag. Ein Rechtsanspruch für den Grundstückseigentümer auf Einhaltung eines bestimmten Anspruches hat auch nach BauO Bln 97 nicht bestanden. Der § 6 Abs. 1 BauO Bln 1997 sah folgende Regelung vor: „Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Nachbargrenze gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, daß eine Abstandfläche eingehalten wird.“

Dieser Passus ist durch die Änderung der Bauordnung durch das Gesetz zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Bauvereinfachungsgesetz – BauVG Bln) entfallen. Damit ist ab Februar 2006 auch der Ermessensspielraum der Bauaufsicht weggefallen.

Anregung:

Es werden fünf verschiedene Varianten zur Sicherung der Interessen der Grundstückseigentümer Prager Straße 4 vorgeschlagen, die entweder auf Änderung der Planungsinhalte, auf die Einräumung eines Vorkaufsrechtes, die Eintragung einer Baulast oder auf sonstige schriftliche Zusagen zielen.

Abwägung:

Da es nicht im Interesse des Landes Berlin liegt, Verträge, Baulasten oder sonstigen Zusagen zu machen, die einseitig zu seinen eigenen Lasten gehen würden und die im Widerspruch zu den verfolgten planerischen Zielen stehen könnten bzw. die planerische Flexibilität einschränken, konnte den Vorschlägen nicht gefolgt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

2. Abteilung Finanzen, Bildung und Kultur

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, nicht zusätzlich durch den Bezirk getragen werden könnten. Hier sei insbesondere die Beseitigung von belastetem Boden (s. a. Kapitel Haushaltsmäßige Auswirkungen der Begründung) zu nennen, deren Kosten aus den veranschlagten Mitteln für die Beseitigung von Bodenverunreinigungen zu tragen seien. Weitere finanzielle Mittel stünden dem Bezirk nicht zur Verfügung.

Die avisierten Einnahmen aus dem Verkauf des landeseigenen Grundstücks Prager Str. 12a könnten nicht direkt als Gegenfinanzierung für entstehende Kosten herangezogen werden. Des Weiteren seien in der aktuellen Investitionsplanung 2005 – 2009 keine Mittel für die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Plangebiet vorgesehen.

Abwägung:

Die Kosten, die durch die erhöhten Anforderungen bei der Abfuhr des Bodenaushubs anfallen, konnten bisher nicht ermittelt werden, da sie erst im Zuge des tatsächlichen Bodenaushubs beurteilt werden können. Die Kosten sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen. Dies ist im Kaufvertrag und/oder bei der Grundstückspreisgestaltung zu berücksichtigen. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

3. Abteilung Bau- und Wohnungsaufsichtsamt

Anregung:

Gegen die Festsetzung als WA im Bereich des WA1 bestünden Bedenken, da dieses Grundstück durch die angrenzende Gebietsausweisung (Kerngebiet, Gemeinbedarfsfläche) Emissionen ausgesetzt sei. Beeinträchtigungen könnten nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Die vorgetragenen Bedenken gegen die Festsetzung des WA 1 können aus folgenden Gründen nicht nachvollzogen werden:

- Der Baublock war ursprünglich Teil des umfassenden Wohngebietes und im Norden und Nordosten befinden sich noch fünf Gebäude der historischen Wohnbebauung.
- Von der nördlich und östlich anschließenden Kerngebietsnutzung gehen keine erkennbaren Beeinträchtigungen aus. Die angrenzende Hotelnutzung ist eine dem Wohnen verwandte Nutzung. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch im WA ausnahmsweise zulässig. Das zukünftige WA grenzt an die in hoher Qualität gestaltete Außenanlage des Hotels an. Die Einzelhandelsnutzung ist ausschließlich zum Prager Platz, Trautenaustraße und Bundesallee orientiert.
- Für die Kerngebietsnutzung ist eine Tiefgarage vorhanden. Ebenerdige Stellplätze sind durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, so dass der Blockinnenbereich durch Kfz-Emissionen nicht beeinträchtigt wird.
- Durch die Lage im Blockinneren ist eine zukünftige Wohnbebauung durch die umgebende Bebauung sogar gänzlich vom Verkehr der umliegenden Straßen geschützt.
- Im Kerngebiet ist bereits ein Wohnhaus im Blockinneren vorhanden, so dass das Wohnen im Blockinneren keinen „Fremdkörper“ darstellt.
- Im Südosten in der Randbebauung an der Trautenaustraße sowie im Westen entlang der Bundesallee ist ebenfalls Wohnnutzung vorhanden.
- Von dem westlich angrenzenden Bürogebäude gehen keine Belästigungen aus.

- Eine Kindertagesstätte ist – wie andere Anlagen für soziale Zwecke auch - als Wohnfolgeeinrichtung im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Von ihnen ausgehende „Beeinträchtigungen“ müssen hingenommen werden.

Da der vorgetragenen Stellungnahme nicht gefolgt werden kann, wird die vorgesehene Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA 1) aufrechterhalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

4. Amt für Umwelt Natur und Verkehr

Anregung:

Bodenschutz / Altlasten

Im Punkt 2.3 der Begründung seien folgende Änderungen vorzunehmen:
Im ersten Absatz „inzwischen“ streichen und Text wie folgt austauschen:

Grundstücke Prager Str. 12, Prager Platz 1-3: Nr. 13959
Grundstücke Prager Str. 6, 10, 12a: Nr. 13993

Die Grundstücke unter der Nr. 13959 sind aufgrund der Beseitigung des belasteten Bodens im Bodenbelastungskataster als saniert gekennzeichnet.
Letzter Absatz Prager Str. 6, 10, 12a.

Abwägung:

Die Begründung zum Kapitel I.2.3 Altlasten wird entsprechend aktualisiert

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

5. SE Gebäudemanagement und Liegenschaften

Anregung:

Die in Nr. 4.1.3 begründete Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück Prager Str. 6, 10 werde ausdrücklich begrüßt.

Die Aussage in 2.4 zu den Eigentumsverhältnissen sei nicht mehr aktuell. Das Grundstück Prager Str. 4 sei veräußert worden, Nutzen-/Lastenwechsel sei erfolgt, jedoch noch nicht die grundbuchliche Umschreibung. Insofern sollten alle dieses Grundstück betreffenden Regelungen (s. Nr. 4.2.1.2) unter dem Aspekt etwaiger Entschädigungsanforderungen geprüft werden.

Abwägung:

Die Begründung zur Eigentumssituation wird aktualisiert.

Das geltende Planungsrecht, das der Veräußerung des Grundstückes Prager Straße 4 zugrunde lag, bezieht sich auf den festgesetzten Bebauungsplan IX-35. Der Bebauungsplan setzt demgegenüber Folgendes fest:

- Die Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch flexibilisiert, dass der Kanon der zulässigen Nutzungen durch die Festsetzung eines allgemeinen

Wohngebietes erweitert wird. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind weiterhin zulässig.

- Die geschlossene Bauweise wird – indirekt durch Baukörperfestsetzung – beibehalten.
- Dies gilt auch für die Vorgartenbereiche und Leitungsrechte in diesem Bereich.
- Das Maß der Nutzung wird durch die Zulässigkeit von acht statt fünf Vollgeschossen indirekt erhöht.

Es ist nicht erkennbar, dass aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-155 Entschädigungsansprüche aufgrund eines Planungsschadens erwachsen könnten.

Anregung:

Das generelle Verbot von „Video- oder ähnlichen Vorführungen“ sei zu unbestimmt und damit für zu weitgehend (abgesehen davon, dass es keine Baulichkeiten oder Einrichtungen seien.) Begrüßt werde aber der Text zu den offenbar nicht gewollten Einrichtungen mit gewerblichen sexuellen Handlungen.

Abwägung:

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 1 entspricht der in Berlin gebräuchlichen Musterfestsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Gemeint ist in der Tat, dass lediglich die öffentliche Video – oder ähnliche Vorführung mit gewerblichen sexuellen Handlungen ausgeschlossen sein sollen. In der Begründung wird klarstellend ergänzt, dass die Video und ähnlichen Vorführungen einen „gleichen Charakter“ haben müssen wie z. B. die Sex – und Live-Shows, um nicht zulässig zu sein. Eine Änderung der Festsetzung wird nicht vorgenommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Keine.

Somit führte der durchgeführte Verfahrensschritt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird der Bezirksverordnetenversammlung im Zusammenhang mit der Vorlage zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie zur Entscheidung über die Rechtsverordnung gemäß § 12 des Bezirksverwaltungsgesetzes vorgelegt.

33 Redaktionelle Änderungen im Nachgang zur öffentlichen Auslegung:

Es wurde eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 19 erforderlich zur Präzisierung der Nebenzeichnung Nr. 3. Die Ergänzung regelt, dass die Fläche Y ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Mit Y wird eine 5 m breite Gehrechtsfläche bezeichnet, die auf dem Grundstück Bundesallee 201, 203 liegt.

Die Änderung kann als redaktionelle Änderung bezeichnet werden, da die Fläche zur erneuten öffentlichen Auslegung Bestandteil der Beteiligung gewesen ist (Nebenzeichnung Nr. 3) und in der Planzeichnung lediglich die Bezeichnung mit dem Buchstaben Y fehlte. Der Grundstückseigentümer Bundesallee 201, 203 war direkt zur Aufnahme des Gehrechtes in den Bebauungsplan angeschrieben und

informiert worden. Eine Stellungnahme war hierzu nicht erfolgt, so dass von einem Einverständnis des Grundstückseigentümers ausgegangen werden kann.

Weiterhin wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 berichtigt.

Die o.g. Änderungen wurden in das dritte Deckblatt mit Änderungsvermerk vom 31. Januar 2006 eingetragen.

34 Anwendung der Überleitungsvorschriften

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i. V. mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit der **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827) in Verbindung mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

Berlin, den 7. Februar 2006

THIEMEN

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

Bezirksstadtrat

Aufgestellt: Berlin, den 22. Mai 2006

Latour

Baudirektor