

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

VII-VE2

für die Grundstücke Kurfürstendamm 11, Kantstraße 163-165 und Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 sowie Teile der davor liegenden Straßenverkehrsflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-88 im Bezirk Charlottenburg

Endfassung zur Festsetzung (Rechtsverordnung) am 15. Juli 2004

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 30 vom 23.07.2004, S. 290

Inhaltsübersicht

- I. Planungsgegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.4.1 Geologie und Boden
 - 2.4.2 Grundwasser
 - 2.4.3 Klima
 - 2.4.4 Luft, Immissionen
 - 2.4.5 Biotope und Arten
 - 2.4.6 Landschaftsbild
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (LEP eV)
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschaftsprogramm
 - 3.4 Planwerk Innenstadt
 - 3.5 Bereichsentwicklungsplanung
 - 3.6 Erhaltungsverordnung
 - 3.7 Bebauungspläne
 - 3.8 Landschaftsplan
 - 3.9 Denkmalschutz
- II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - 1.1 Geltungsbereich und Planaufstellung
 - 1.1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 1.1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 1.1.4 Öffentliche Auslegung
 - 1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt

4. Durchführungsvertrag
5. Abwägung der Belange und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung (Baukörperausweisung)
 - 5.3 Bebauung von öffentlichen Straßen- und Platzflächen
 - 5.4 Abstandsflächen
 - 5.5 Verschattung von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen
 - 5.6 Denkmalschutz
 - 5.6.1 Abriss des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Schimmelpfeng-Haus"
 - 5.6.2 Umgebungsschutz des Denkmalbereichs (Ensemble) "Wiederaufbaugelände 'Rund um den Zoo', (City-West)"
 - 5.6.3 Umgebungsschutz des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Ev. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche"
 - 5.6.4 Umgebungsschutz sonstiger Denkmale
 - 5.7 Verkehr
 - 5.8 Grünordnung
 - 5.8.1 Dachbegrünung
 - 5.8.2 Straßenbäume
 - 5.9 Umwelt
 - 5.10 Zusammenfassende Abwägung

6. Eigentumsverhältnisse

7. Übereinstimmung mit den Zielen des LEP eV

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- III. Auswirkungen

1. Auswirkungen auf Zentrenstruktur, Städtebau und Denkmalschutz

2. Auswirkungen auf den Verkehr

3. Auswirkungen auf die Umwelt

- IV. Verfahren

Rechtsgrundlagen

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die "Projekt GbR - Ku'damm 11" (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf den Grundstücken Kurfürstendamm 11, Kantstraße 163-164 und 165 (nur Flurstück 20/10, Flur 7), Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 sowie auf Teilen der davor liegenden Straßenverkehrsflächen drei Büro- und Geschäftshäuser zu errichten. Auf dem Grundstück Kurfürstendamm 11 ist der Bau eines 8-geschossigen Gebäudes (Gebäude 1) und auf dem Grundstück Hardenberstraße 28 / Kantstraße 1 der Bau eines 9-geschossigen Gebäudes (Gebäude 3) vorgesehen. Beide Gebäude haben eine Höhe von höchstens 33 m. Das überwiegend auf dem Grundstück Kantstraße 163-164 geplante Gebäude 2 soll 118,80 m hoch werden und rund 33 oberirdische Geschosse haben. Derzeit sind die am Breitscheidplatz gelegenen Grundstücke Kurfürstendamm 11, Kantstraße 165 und Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 mit einem 7- bis 10-geschossigen Büro- und Geschäftshaus, dem so genannten Schimmelpfeng-Haus, und das Grundstück Kantstraße 163-164 mit einem 6- bis 7-geschossigen Büro- und Geschäftshaus sowie einem 4-geschossigen Parkhaus bebaut. Die vorhandene Bebauung im Bereich des Schimmelpfeng-Hauses entspricht den Ausweisungen des festgesetzten Bebauungsplanes VII-88. Für das Grundstück Kantstraße 163-164 gelten die Festsetzungen des Baunutzungsplans: Kerngebiet und Baustufe V/3 (5 Geschosse, Grundflächenzahl 0,3).

Die geplante Bebauung weicht vom Umfang her so wesentlich von den Festsetzungen ab, dass die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Zulassung durch Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) nicht erreicht werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dabei stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan das geeignetste Instrument dar. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets im Zentrum der City-West besteht ein großes städtebauliches Interesse Berlins an einer möglichst weitgehenden Festlegung der äußeren Gestalt der Gebäude und einer zügigen Realisierung des Vorhabens. Der Durchführungsvertrag, der Voraussetzung für den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ermöglicht beides. Er enthält dezidierte Regelungen zur äußeren Gestalt der Gebäude sowie Fristen für die Realisierung des Projekts. Daneben trägt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der angespannten Haushaltssituation Berlins Rechnung, da er die Möglichkeit eröffnet, die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise dem Vorhabenträger aufzuerlegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Im Jahr 1999 hat die damalige Grundstückseigentümerin, die ITAG Aktiengesellschaft, im Auftrag der damaligen Vorhabenträgerin, der Metropole Grundstücks GmbH & Co. KG, die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 1 BauGB beantragt. Daraufhin hat die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII-VE2 aufzustellen, um im Plangebiet den Bau von Büro- und Geschäftsgebäuden mit dem 118,80 m hohen Hochhaus zu ermöglichen.

Die Vorhabenträgerin hat ihre Bonität durch Vorlage einer Finanzierungsbestätigung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nachgewiesen.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Bestimmend für die Entwicklung des Plangebietes und seiner Umgebung war die Fertigstellung der Berliner Stadtbahn 1882 und des Fernbahnhofs Zoologischer Garten 1884. Dadurch entwickelte sich dieser Raum bereits vor der 1920 erfolgten Eingemeindung Charlottenburgs zu Berlin zu einem Zentrum für Handel, Dienstleistungen und Kultur. Zwischen 1949 und 1989 war die Gegend um den Breitscheidplatz das Zentrum der westlichen Stadthälfte Berlins. Seit der Wiedervereinigung hat das nun als City-West bezeichnete Gebiet einen Bedeutungswandel erlebt. Mehr als zuvor prägen jetzt Einzelhandel und Dienstleistungen die vielfach als so genannte 1a-Lage bezeichnete Gegend um Kurfürstendamm und Tauentzienstraße, das umsatzstärkste Zentrum Berlins.

Die aus der Zeit um 1900 stammende Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung wurde im Zweiten Weltkrieg stark beschädigt bzw. zerstört. Bereits ab 1948 wurden zahlreiche Planungen für den Wiederaufbau entwickelt und kontrovers diskutiert. Das sieben- und zehngeschossige Schimmelpfeng-Haus wurde 1957 bis 1960 nach den Plänen der Architekten Franz Heinrich Sobotka und Gustav Müller für die Auskunftei W. Schimmelpfeng errichtet. Grundlage war der vom Hauptamt für Stadtplanung erarbeitete "Richtplan Zoogebiet" von 1954, der u.a. die Abriegelung der Kantstraße vom Breitscheidplatz durch ein Brückenhaus vorsah. Das benachbarte Büro-, Geschäfts- und Parkhaus wurde in den 60er Jahren gebaut.

2.2 Städtebauliche Situation

Geprägt wird das Plangebiet durch das sich aus mehreren Bauteilen zusammensetzende so genannte Schimmelpfeng-Haus mit einer Geschossfläche von rund 14.000 m², von denen 2.500 m² für Einzelhandel und Gastronomie und 11.500 m² für Büros genutzt werden. In unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche bildet das vom Kurfürstendamm bis zur Hardenbergstraße reichende Gebäude eine den Breitscheidplatz nach Westen begrenzende Wand, wobei die auf den Platz führende Kantstraße durch ein Brückenhaus optisch abgeriegelt wird. Während die Häuser Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 und Kurfürstendamm 11 jeweils sieben Vollgeschosse aufweisen, hat das die Kantstraße überspannende und in die Hardenbergstraße hineinragende Brückenhaus zehn Vollgeschosse, wobei über der Kantstraße und über der Hardenbergstraße die beiden unteren Geschosse Luftgeschosse sind.

Vom Breitscheidplatz durch das Brückenhaus optisch abgeriegelt steht auf dem Grundstück Kantstraße 163-164 ein siebengeschossiges Büro- und Geschäftshaus mit rund 7.600 m² Geschossfläche, davon werden 500 m² durch Einzelhandel und Gastronomie und 4.000 m² durch Büros genutzt. Auf den restlichen Geschossflächen sowie in Tiefgeschossen gibt es insgesamt 208 Stellplätze, von denen rund die Hälfte derzeit an Dauerparker vermietet ist und die andere Hälfte kostenpflichtig öffentlich nutzbar ist.

Auf dem benachbarten Grundstück Kantstraße 162 wurde im Jahr 2003 das achtgeschossige "City-Lighthouse" mit rund 4.500 m² Geschossfläche für Einzelhandel und rund 7.100 m² für Büros sowie 55 Stellplätzen in einer Tiefgarage errichtet. Auf dem ebenfalls an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Hardenbergstraße 27 / Kantstraße 2, das derzeit brach liegt, ist der Bau eines Gebäudekomplexes mit einem 118,80 m hohen Turmhochhaus geplant und genehmigt. Dieser "Zoofenster" genannte Gebäudekomplex wird an der Hardenbergstraße in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und hier deshalb eine Arkade erhalten.

2.3 Erschließung

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über Hardenbergstraße, Kantstraße und Kurfürstendamm. Gemäß Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr gehören die Hardenberg- und Kantstraße zu den Straßen der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und der Kurfürstendamm zu den Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung). Die Straßenbaulastträgerschaft wird somit jeweils vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf wahrgenommen. Alle drei Straßen haben jedoch aufgrund ihrer Breite und ihres Ausbaustandards den Charakter einer Hauptverkehrsstraße und stellen eine leistungsfähige Verbindung zum klassifizierten übergeordneten Straßennetz der Stufen I und II her.

Im Plangebiet gibt es 208 Stellplätze, die sich in dem Parkhaus auf dem Grundstück Kantstraße 163-164 befinden. Durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist gesichert, dass ein Teil der Stellplatzfläche zu Gunsten der mit dem Schimmelpfeng-Haus bebauten Grundstücke zur Verfügung steht. Darüber hinaus gibt es Kurzzeitparkmöglichkeiten auf einigen Straßen des Plangebietes und in dessen Umgebung, insbesondere auf der Hardenbergstraße. Weitere rund 2.600 Stellplätze gibt es in Parkhäusern und Tiefgaragen in einer Entfernung bis zu 250 m Luftlinie. Alle Stellplatzanlagen außerhalb der öffentlichen Straßen werden nur zeitweise oder gar nicht ausgelastet.

Außergewöhnlich gut ist die Erschließung des Plangebietes und seiner Umgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den U-Bahnhof Zoologischer Garten mit den Bahnsteigen der Linie 2 und im Süden an den U-Bahnhof Kurfürstendamm mit den Bahnsteigen der Linie 15. Die nächstgelegenen Zugänge zu beiden Bahnhöfen befinden sich unmittelbar östlich bzw. südlich des Grundstücks Kurfürstendamm 11. Über beide Zugänge sind auch die gut 100 m entfernten Bahnsteige der U-Bahn-Linie 9 erreichbar. Darüber hinaus sind mit ebenfalls nur kurzem Fußweg die Haltestellen der auf dem Kurfürstendamm verkehrenden Buslinien 110, 119, 129/219 und 146, der auf der Hardenbergstraße verkehrenden Buslinien 100 und 200 sowie zahlreicher weiterer auf dem Hardenbergplatz beginnender Linien zu erreichen. Über den Hardenbergplatz gelangt man auch zum Bahnhof Berlin Zoologischer Garten, auf dem zahlreiche internationale und nationale Fernverkehrszüge, Regionalbahnen und S-Bahn-Züge halten.

Das vorhandene Netz von Leitungen und Kanälen gewährleistet eine für das Plangebiet ausreichende Ver- und Entsorgung. Die Leitungen und Kanäle liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Kurfürstendamm, Breitscheidplatz, Kantstraße und Hardenbergstraße. Lediglich die zwischen Kantstraße und Kurfürstendamm verlaufende Fernwärmeleitung liegt auf privaten Baugrundstücken, zum einen auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück Kantstraße 165, zum anderen auf außerhalb des Plangebiets gelegenen angrenzenden Grundstücken. Diese Trasse ist im Plangebiet durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Berliner Kraft- und Licht (Bewag) - Aktiengesellschaft gesichert.

Durch Eintragung im Baulastenverzeichnis gesichert sind zu Gunsten des Grundstücks Kurfürstendamm 12-15 und zu Lasten des Grundstücks Kantstraße 163-164 ein Leitungsrecht sowie Flucht- und Rettungswege und (zur Ermöglichung der Müllentsorgung) ein Wegerecht.

2.4 Natur und Landschaft

2.4.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Berliner Urstromtal und wurde durch geomorphologische Prozesse der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Fluss- und Urstromtalablagerungen aus fein- bis mittelkörnigen Sanden prägen den Bodenaufbau im Plangebiet.

Entsprechend der historischen Entwicklung des Gebietes ist der Boden heute vollständig anthropogen überformt. Besonders durch die Zerstörungen der ursprünglichen Bebauung während und nach dem Zweiten Weltkrieg ist von Aufschüttungen anthropogenen Materials (Trümmerschutt) auszugehen. Heute ist das Plangebiet mit Ausnahme der Baumscheiben für Straßenbäume vollständig versiegelt.

2.4.2 Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 2 bis 5 Metern. Bedingt durch die geologische Prägung besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Das auf den Dachflächen, Straßen- und Gehwegbereichen anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

2.4.3 Klima

Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet im innerstädtischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, geprägt durch hohe Mitteltemperaturen, geringe Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden, hohe Schwülegefährdung und i. d. R. schlechte Wind- und Austauschverhältnisse. Aus dem benachbarten stadtklimatischen Entlastungsbereich Tiergarten/Zoo kann es bei austauscharmen Wetterlagen zu flächenhaft auftretenden Kaltluftbewegungen in den überwärmten Umgebungsbereich kommen (Flurwindeneffekt).

2.4.4 Luft, Immissionen

Das Plangebiet wird durch verkehrsbedingte Luftschadstoff- und Schallemissionen des Autoverkehrs auf den umgebenden Hauptverkehrsstraßen Hardenbergstraße, Kantstraße, Joachimstaler Straße und Kurfürstendamm sowie des Bahnverkehrs auf der Stadtbahn im Bereich des Fern- und S-Bahnhofs Zoologischer Garten beeinträchtigt.

2.4.5 Biotope und Arten

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 8 straßenbegleitende Bäume, die unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung fallen. An der Hardenbergstraße steht ein Baum der Art *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn). An der Kantstraße stehen drei Bäume und im Mündungsbereich der Kantstraße zur Hardenbergstraße zwei Bäume der Art *Gleditsia triacanthos* (Gleditschie) und entlang des Kurfürstendamm zwei Bäume der Art *Platanus x hybrida* (Platane).

Aufgrund seiner vollständigen Versiegelung und Überbauung hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Lediglich die vorhandenen Straßenbäume besitzen eine geringe Bedeutung als Verbindungselemente im Rahmen des Biotopverbundes (Ansitz- und Singwarte).

2.4.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im verdichteten Innenstadtbereich. Aufgrund der Baustruktur sind für die Beurteilung des Landschaftsbildes die öffentlichen Freiräume ausschlaggebend. Sie lassen sich hinsichtlich ihrer Qualität und Potenziale im Plangebiet in drei Bereiche unterteilen.

Der Kurfürstendamm, der sich innerhalb des Plangebietes zum Breitscheidplatz hin öffnet, besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität und als "das Wahrzeichen" der City-West eine große Anziehungskraft über Berlin hinaus.

Demgegenüber weist der Breitscheidplatz mit der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche (Architekten Schwechten und Eiermann) hinsichtlich einer Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität noch viele Entwicklungspotenziale auf.

Die Kantstraße und ihr Mündungsbereich sind durch erhebliche Mängel in ihrer Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Der Bereich ist stark verschattet und die Straßenüberbauung verursacht eine kontinuierliche, zum Teil starke Windeinwirkung (Düseneffekt). Die vier- bis sechsspurige Fahrbahn hat eine erhebliche Barrierewirkung und beeinträchtigt zusammen mit der Hardenbergstraße die fußläufige Verbindung in Richtung Hardenbergplatz.

2.5 Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen, überbauten Flurstücke 17/1, 20/7, 20/10, 20/12, 20/20 und 20/25, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg, sind Privateigentum. Das überbaute Flurstück 20/23, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg ist Eigentum des Landes Berlin. Die überbauten Flurstücke 20/12 und 20/23 sowie die im Straßenraum der Hardenbergstraße gelegene Teilfläche des überbauten Flurstücks 20/20 sind durch ein Brückenhaus überbaut und werden ebenerdig als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt. Die im Plangebiet gelegenen, nicht überbauten und als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzten Flurstücke 20/41 tlw, 132 tlw, 136 tlw und 138 tlw, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg sind Eigentum des Landes Berlin.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im LEP eV vom 2. März 1998 (GVBl. S. 38) als Siedlungsbereich und als städtisches Zentrum ausgewiesenen Bereichs.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 (vergleichbar einem Kerngebiet - MK) und als Fläche für Einzelhandelskonzentration dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird bei den Leitsätzen zum Kapitel "Zentren, Einzelhandel" ausgeführt: "Die Berliner City mit ihren beiden Kernbereichen soll entsprechend den neuen, regionalen, nationalen und internationalen Aufgaben quantitativ und qualitativ ausgebaut werden. ... Ihr Anteil an der Einzelhandelsfläche wird dabei zunehmen." Aus dem zum Erläuterungsbericht gehörenden Erläuterungsplan Zentren ist ersichtlich, dass das Plangebiet vollständig dem einen dieser beiden "Kernbereiche", an anderer Stelle auch bezeichnet als "Zentrumsbereich Zoo" oder "Hauptzentrum City-West", zugeordnet wird.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung", so dass gemäß Erläuterungsbericht "Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB ... bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen" sind.

3.3 Landschaftsprogramm

In den vier Teilplänen des Landschaftsprogramms (1994) ist das Plangebiet als Entwicklungsraum Innenstadtbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Hier haben Maßnahmen zur Emissionsminderung und die Erhaltung bzw. Schaffung von Freiflächen Vorrang.

Gemäß den Teilplänen Naturhaushalt/Umweltschutz und Biotop- und Artenschutz ist bei Entwicklungsmaßnahmen zu achten auf Maßnahmen zur Kompensation bei baulicher Verdichtung, zur Erhöhung des Freiflächenanteils, zur Beseitigung unnötiger Versiegelung, zur Dach-, Hof- und Wandbegrünung sowie auf Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung.

Gemäß den Teilplänen Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung soll die Nutzungsqualität und Aufenthaltsqualität öffentlicher sowie halböffentlicher Freiräume erhöht und die Aufenthaltsqualität der Straßenräume verbessert werden. Begrünte Straßenräume sollen erhalten und entwickelt, Alleen, Promenaden, Stadtplätze und Vorgärten wiederhergestellt werden.

3.4 Planwerk Innenstadt

In dem vom Senat am 18. Mai 1999 als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossenen und somit gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB zu berücksichtigenden Bericht zum Stand des Planwerks Innenstadt (Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 13. August 1999, S. 3131) werden zur City-West, Bereich Breitscheidplatz, Voraussetzungen für die Realisierung des damaligen Bebauungskonzepts der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Grundstücke der Brau und Brunnen AG ["Zooenster"] und der ITAG ["Schimmelpfeng-Haus"] aufgeführt. Als eine wichtige Voraussetzung wird die Verbesserung der städtebaulichen Situation in der City-West, insbesondere im Bereich der Kantstraße zwischen Joachimstaler Straße und Breitscheidplatz, durch eine Verbreiterung der bestehenden Gehwege um mindestens 2 m sowie die Anlage einer Baumreihe bei einem Fahrbahnquerschnitt von 16,5 m genannt. Zur Sicherung des geplanten Hochhauses in Verbindung mit der Abrissgenehmigung für das Schimmelpfeng-Haus soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Abrissgenehmigung für das unter Denkmalschutz stehende Schimmelpfeng-Haus wird bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen in der Kantstraße sowie sonstiger

Maßnahmen in Aussicht gestellt, da "eine wesentliche städtebauliche Qualitätsverbesserung im Bereich der Kantstraße erreicht wird."

3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung für Charlottenburg-Wilmersdorf sind alle Grundstücke des Plangebiets einschließlich des durch das Brückenhaus überbauten Grundstücks als Kerngebiet und als Bereich für Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion dargestellt. Die Hardenbergstraße ist als "übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße" klassifiziert, Kurfürstendamm und Kantstraße als "sonstige Straße" und der Breitscheidplatz als "Fußgängerbereich, öffentlicher Platz".

3.6 Erhaltungsverordnung

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Kurfürstendamm 11, Kantstraße 163-164 und Kantstraße 165 (nur Flurstück 20/10, Flur 7) liegen im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet "Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg von Berlin" vom 12. Dezember 2000. In diesem Bereich unterliegen bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens oder, bei ansonsten genehmigungsfreien Vorhaben, innerhalb des eigenständigen Genehmigungsverfahrens nach § 172 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das beantragte Vorhaben mit der "städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" vereinbar ist.

3.7 Bebauungspläne

Die Grundstücke Kurfürstendamm 11, Kantstraße 165 und Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 liegen im Geltungsbereich des am 30.12.1969 festgesetzten Bebauungsplans VII-88. Die Festsetzungen (Kerngebiet mit Baukörperausweisung) geben die derzeit vorhandene städtebauliche Situation wieder. Für das Grundstück Kantstraße 163-164 gilt der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Durch den am 08.12.1986 festgesetzten Bebauungsplan VII-B wurden die Art der Nutzung auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1977 umgestellt sowie Einschränkungen für bestimmte Kerngebietsnutzungen getroffen bei gleichzeitiger Förderung der Wohnnutzung.

Dementsprechend ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf allen Baugrundstücken im Plangebiet derzeit gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne und Vorschriften nicht widerspricht.

3.8 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VII-L-5 "Charlottenburger Innenstadt", der am 12.12.2000 festgesetzt wurde. Der Landschaftsplan setzt für den Bereich des Plangebietes einen Biotopflächenfaktor von 0,3 fest und bestimmt, dass Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern sind, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

SenStadtUm

3.9 Denkmalschutz

In der Denkmalliste Berlin sind folgende Denkmalbereiche und Baudenkmale eingetragen, die vollständig oder zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes liegen und die als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung aufgelistet werden:

- Die Gebäude im Plangebiet, ausgenommen die Gebäude auf dem Grundstück Kantstraße 163-164, sind Bestandteil des Denkmalbereichs (Ensemble) "Breitscheidplatz, Wiederaufbauggebiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2263).
- Die Gebäude im Plangebiet, ausgenommen die Gebäude auf dem Grundstück Kantstraße 163-164, sind Bestandteil des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Kurfürstendamm 11, Schimmelpfeng-Haus" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2277).
- Der teilweise im Plangebiet gelegene U-Bahnhof Zoologischer Garten ist Bestandteil des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "U-Bahnlinie zwischen U-Bahnhof Zoologischer Garten und U-Bahnhof Ruhleben" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2271) und des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Hardenbergplatz, Fern-, S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2275).
- Der teilweise im Plangebiet gelegene U-Bahnhof Kurfürstendamm ist ein Baudenkmal (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2297).

In der Denkmalliste Berlin sind außerdem folgende Denkmalbereiche und Baudenkmale eingetragen, die im Umfeld des Plangebietes liegen und deren Umgebungsschutz bei den Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zu beachten ist:

- Nördlich des Plangebietes befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Budapester Straße 38/50, Zentrum am Zoo" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2273).
- Östlich des Plangebietes befindet sich der Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Breitscheidplatz, Ev. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2273) sowie das Baudenkmal "Tautenzienstraße 9, Europa-Center" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2309).
- Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Baudenkmale "Tautenzienstraße 13, ehem. Deutsches Familienkaufhaus (DEFAKA)" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2309) und "Tautenzienstraße 14, Mietshaus, Läden" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2309).
- Südlich des Plangebietes befinden sich das Baudenkmal "Kurfürstendamm 12, Gloria-Palast" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2297) und die Baudenkmale "Kurfürstendamm 234, ehem. Hofkonditorei Schilling", (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2299), "Kurfürstendamm 236, Marmorhaus" (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2299) und "Kurfürstendamm 237, ehem. Geschäftshaus Michels & Cie." (Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2299).

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Geltungsbereich und Planaufstellung

Grundlage für die Festlegung des Geltungsbereichs war der im Juli 1999 von der damaligen Vorhabenträgerin gestellte Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Der von der Antragstellerin vorgelegte Entwurf als Vorstufe zum Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst alle Flächen, auf denen die Antragstellerin vorhandene Gebäude abbrechen und neue bauen will, sowie Flächen, die bisher Straßenverkehrsfläche sind und in die Neubebauung einbezogen werden sollen. Die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr bezog zusätzlich zu diesen Vorhabengrundstücken die angrenzenden Straßenverkehrsflächen von Hardenbergstraße, Kantstraße (einschließlich Flurstück 20/12, Flur 7) und Kurfürstendamm in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein.

Der Einleitung des Planverfahrens war ein mehrjähriger Planungs- und Abstimmungsprozess vorausgegangen. Wichtige Grundlagen waren hierbei die 1995 vorgelegte Untersuchung "Das Schimmelpfeng-Haus und der Stadtraum um den Breitscheidplatz" von Wolfgang Schäche und die 1998 vorgelegte "Verträglichkeitsstudie zum Platz und seiner Umgebung" von Christoph Mäckler und Wolfgang Schäche, erarbeitet im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr.

Vor allem 1999 befassten sich dann sowohl der Senat und die zuständigen Senatsverwaltungen als auch das Abgeordnetenhaus mehrfach intensiv mit den Planungen für den Breitscheidplatz.

Am 11.03.1999 forderte das Abgeordnetenhaus den Senat auf, für den gesamtstädtisch bedeutsamen Bereich Breitscheidplatz das zwischen den damaligen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie Bauen, Wohnen und Verkehr abgestimmte städtebauliche Konzept kurzfristig vorzulegen und umzusetzen: "Angesichts der nachweislich unbefriedigenden städtebaulichen Situation an diesem Ort (inklusive mangelnder Nutzungsqualität und schlechter Aufenthaltsqualität) kann auf den Erhalt des Schimmelpfeng-Hauses unter Beachtung bestimmter Kriterien verzichtet werden." (Drs. Nr. 13/4021).

Am 18.05.1999 wurde das von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie entwickelte "Planwerk Innenstadt" vom Senat beschlossen und am 27.05.1999 vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen (Drs. Nr. 13/3776). Bei der Erarbeitung des Planwerks waren Teilbereiche vertieft und in so genannten Planungswerkstätten überarbeitet und präzisiert worden. Einer dieser Schwerpunktbereiche war die City-West, Bereich Breitscheidplatz. Bei Umsetzung bestimmter Voraussetzungen wird im Planwerk Innenstadt in Aussicht gestellt, dass für das unter Denkmalschutz stehende Schimmelpfeng-Haus eine Abrissgenehmigung erteilt und das Bebauungskonzept der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr für die Grundstücke des heutigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des "Zoofenster"-Projektes realisiert wird.

Daraufhin beschloss der Senat am 10.08.1999 konkrete Verfahrensweisen und Zielsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Breitscheidplatzes (Beschluss Nr. 2380/99) und gab sie dem Abgeordnetenhaus am 23.08.1999 zur Kenntnis (Drs. Nr. 13/4021). Danach soll das im Rahmen der Neubebauung geplante Hochhaus durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Bereits mit Schreiben vom 27.07.1999 hatte die damalige Vorhabenträgerin die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr beantragt. Für das Verfahren ist gemäß § 11 b Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 AGBauGB in der Fassung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses¹ die Senatsverwaltung zuständig, da es sich wegen der exponierten Lage und der geplanten Gebäudehöhe um ein Vorhaben von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung handelt.

1.1.1 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Antrags der damaligen Vorhabenträgerin beschloss die damalige Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr am 29.09.1999 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung VII-VE2. Nachdem zuvor das Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 25.8.1999 Bedenken "gegen den vorgesehenen Abriss eines hochrangigen Baudenkmals und eine weitere maßstabssprengende Neubebauung an dieser Stelle" geäußert hatte, wurde in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss ausgeführt: "Nur durch einen Abriss des Schimmelpfeng-Hauses kann die städtische Platz- und Straßenraumqualität wiederhergestellt werden. Der zeitgeschichtliche Denkmalwert muss sich dem besonderen öffentlichen Interesse an einer Revitalisierung unterordnen."

1.1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 15.11. bis 26.11.1999 fand bei der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. In einer Ausstellung wurden die städtebaulichen Ziele für die Umgestaltung des Bereiches zwischen Zoo und Breitscheidplatz erläutert und das Bauvorhaben "Neubebauung Schimmelpfeng-Haus" dem damaligen Bearbeitungsstand entsprechend vorgestellt. Insgesamt 44 Bürgerinnen und Bürger besuchten die Ausstellung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, 19 trugen sich in die Anwesenheitsliste ein und 12 äußerten sich schriftlich, davon sechs in einem gemeinsamen Schreiben. Eine der sieben schriftlichen Äußerungen kam vom damaligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Kantstraße 162 / Joachimstaler Straße 42 und eine von der Evangelischen Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis- und Luisen-Kirchengemeinde.

In sechs der sieben schriftlichen Äußerungen wurde das Neubauvorhaben aus diversen Gründen kritisiert, vor allem wegen des Hochhauses. In allen sechs Schreiben wurde dieses als zu hoch abgelehnt. Sieben Personen (in zwei Schreiben) und die Kirchengemeinde begründeten dies vor allem mit schwerwiegenden negativen Auswirkungen auf das benachbarte Ensemble der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Weitere Kritikpunkte waren die Unterschreitung der gesetzlich geforderten Abstandsflächen, eine erwartete Verschattung der Nachbarschaft, das Verlegen der östlichen Baugrenze auf den Breitscheidplatz und der weitgehende Verzicht auf Stellplätze. Der damalige Eigentümer des oben genannten Nachbargrundstücks fürchtete außerdem einen erheblichen Wertverlust seiner Immobilie und forderte zum Ausgleich eine höhere Ausnutzbarkeit seines Grundstücks. Ein Bürger äußerte sich zu der Planung uneingeschränkt positiv und hoffte auf eine baldige Realisierung des Vorhabens.

¹ Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 180)

Die zahlreichen Diskussionen um das "Für und Wider" des Vorhabens wurden von der inzwischen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Anlass für ein gutachterliches Verfahren genommen, das am 15.11.2000 mit einem Kolloquium abgeschlossen wurde. Im Ergebnis wurde das Vorhaben "Abriss und Neubau einschließlich Hochhaus" bestätigt, aber es wurden Empfehlungen für eine Überarbeitung der Neubautwürfe formuliert. Diese betrafen im Wesentlichen die städtebauliche Ausprägung der drei geplanten Gebäude und teilweise das Erschließungskonzept.

Daraufhin wurden die Entwürfe des Vorhabens in den Jahren 2001/2002 geändert. Mit den Änderungen wurde den Empfehlungen des Kolloquiums weitgehend, den Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aber nur teilweise entsprochen. Berücksichtigt wurde die Äußerung hinsichtlich fehlender Stellplätze, indem der aktuelle Projektplan für die Baugrundstücke südlich der Kantstraße den Bau von bis zu 220 Stellplätzen vorsieht. Aber die Grundzüge der Planung, das Schimmelpfeng-Haus mit dem städtebaulich problematischen Brückenhaus abzureißen zugunsten neuer Büro- und Geschäftshäuser - zum Breitscheidplatz hin maximal 33 m hoch und an der Kantstraße maximal 118,80 m hoch -, wurden beibehalten, weil nur dann die gewünschte Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Kantstraße und ein Impuls zur baulich-funktionalen Weiterentwicklung der City-West erreicht werden können.

1.1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 02.06.2003 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange und die berührten Senatsverwaltungen mit Aufgaben als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Von den 36 Beteiligten äußerten sich 34. Von diesen hatten 26 keine Bedenken, darunter sieben, die Hinweise gaben. Die Hinweise betrafen überwiegend das weitere Verfahren zur Umsetzung des Vorhabens nach Erreichen der planungsrechtlichen Zulässigkeit und wurden deshalb an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Anregungen und Bedenken äußerten die Ev. Kirche in Berlin-Brandenburg (jetzt: Ev. Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz), aus dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf das Stadtplanungs- und Vermessungsamt sowie das Amt für öffentliches Bauen und aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Referate I E, II A, VI F, VII B und das Landesdenkmalamt. Die Ev. Kirche in Berlin-Brandenburg wandte sich zum einen gegen das Überschreiten der heutigen Baugrenze durch das Gebäude 1 und zum anderen gegen das Hochhaus (Gebäude 2). Beide Elemente des Vorhabens würden die auf dem Breitscheidplatz stehende Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und den sie umgebenden öffentlichen Freiraum schwerwiegend beeinträchtigen. Die Neubebauung, insbesondere das Hochhaus, zerstöre oder gefährde die Sozialstruktur und Lebensqualität in der Gegend um die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche und in Charlottenburg. Ferner sei das Plangebiet zu klein. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf regte an, allgemeines Wohnen ausnahmsweise zuzulassen, in den obersten Geschossen des Hochhauses eine öffentlich zugängliche Nutzung zu planen, auf die Rückstaffelung bei Gebäude 1 zu verzichten und dieses stattdessen um ein Geschoss zu reduzieren, im Plangebiet unter bestimmten Voraussetzungen sechs Straßenbäume durch den Investor fällen zu lassen, Straßenbaumneupflanzungen mit dem zuständigen Fachbereich abzustimmen und die Investoren vertraglich zur Kostentragung für Änderungen der Straßenverkehrsflächen zu verpflichten. In den Stellungnahmen aus Referaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde bezweifelt, dass das Vorhaben kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist, wurden Ausführungen zum Biotopflächenfaktor vermisst und gefordert, den Durchführungsvertrag hinsichtlich der Maßnahmen im Straßenraum der Kantstraße zu ergänzen, sich auf eine "reine" Baukörperausweisung ohne Festsetzung der GRZ und der Bauweise zu beschränken und die Finanzierung der Maßnahmen im Straßenraum durch die Vorhabenträgerin sicherzustellen. Angeregt wurde, die Zahl der geplanten 220

Stellplätze als Höchstzahl festzusetzen und den Zugang zum südlichen Bahnsteig der U2 aufgrund des erwarteten Anstiegs der Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs attraktiver zu gestalten. Im Hinblick auf die Flugsicherung wurde darauf hingewiesen, dass alle Fassaden ab einer Höhe von 61 m ü. NN zu Störungen der Radaranlagen führen können. Daher sollte bei der Einholung der luftrechtlichen Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren ein Lösungskonzept zur Unterdrückung der Reflexionsstrahlung für die Radaranlagen vorgelegt werden sowie eine Bestätigung des Bauherrn, dass das vom Radargutachter ausgearbeitete Dämpfungskonzept auch umgesetzt werde.

Das Landesdenkmalamt erneuerte seine 1999 formulierten Bedenken und führte aus, dass mit dem Vorhaben nicht nur der Denkmalbereich "Schimmelpfeng-Haus" als Gesamtanlage verloren geht, sondern der Denkmalbereich "Wiederaufbaugelände 'Rund um den Zoo' (City-West)" gestört werde und diese Störung mit dem Hochhaus (Gebäude 2) im Zusammenwirken mit dem Hochhaus "Zoofenster" noch gesteigert werde, da beide Neubauten die verbleibenden Bauten des Denkmalbereiches "Wiederaufbaugelände" dominieren werden. Die Störung führe allerdings nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft des Denkmalbereiches. Das gelte ebenso für die dem Vorhaben benachbarten und durch das Vorhaben betroffenen Einzeldenkmale.

Den Anregungen und Forderungen bezüglich der Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum wurde überwiegend gefolgt. Auch die Anregungen zur erweiterten Zulässigkeit von Wohnen sowie zum Verzicht auf Festsetzungen einer GRZ und einer Bauweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Die Anregung zur Flugsicherung wurde im Durchführungsvertrag berücksichtigt. Die Anregung, eine öffentlich zugängliche Nutzung der obersten Geschosse des Hochhauses festzulegen, wurde nicht umgesetzt. Eine solche Festlegung würde aufgrund der bau- und sicherheitstechnischen Anforderungen die Vorhabenträgerin im Hinblick auf die möglichen Nutzungen des Hochhauses sehr einschränken. Ebenso wurde die vorgeschlagene Festsetzung der geplanten Stellplätze als Höchstzahl nicht vorgenommen, da mehr als 220 Stellplätze im Rahmen des durch den Durchführungsvertrag verbindlich festgelegten Vorhabens ohnehin nicht realisiert werden können. Da die bestehenden Zugänge zum U-Bahnhof Zoologischer Garten für den erwarteten Anstieg der Nutzer ausreichend leistungsfähig sind, bestand keine Notwendigkeit, insoweit Festlegungen zu treffen. Die Einschätzung, dass das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wird nicht geteilt. Die Begründung dafür wurde in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingefügt. Ebenfalls nicht gefolgt wurde den grundsätzlichen Bedenken der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz und des Landesdenkmalamtes zum gesamten Vorhaben. Die Verbesserung der städtebaulichen Situation durch den Abbruch des Brückenhauses über der Kantstraße und die Impulse für die Entwicklung der City-West durch die Neubebauung werden höher bewertet als die beeinträchtigten Belange des Denkmalschutzes. Da die Grundstücke im Plangebiet derzeit ausschließlich gewerblich genutzt werden, der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Regelfall eine gewerbliche Nutzung vorsieht und die umliegenden Grundstücke bis auf das teilweise zum Wohnen genutzte Grundstück Kurfürstendamm 14 ebenfalls gewerblich genutzt werden, ist nicht ersichtlich, inwiefern die Neubebauung zu einer Zerstörung oder Gefährdung der Sozialstruktur und Lebensqualität in der Gegend um die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche führen könnte.

1.1.4 Öffentliche Auslegung

Der im Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geringfügig überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 26.08. bis 26.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin wurde durch Anzeige in drei Berliner Tageszeitungen über die öffentliche Auslegung informiert. In der Bekanntmachung und in den Anzeigen wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, den Entwurf und die textliche Begründung als

Kopie auch auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einsehen und auf diesem Weg Anregungen übermitteln zu können.

Insgesamt 19 Bürgerinnen und Bürger nahmen Einsicht in die Auslegungsunterlagen, von denen sich 13 in die Anwesenheitsliste eintrugen. Von der Möglichkeit zur Einsichtnahme im Internet wurde rund 2000 Mal Gebrauch gemacht. Es wurde der Eingang von 15 Schriftstücken registriert, darunter sechs über das Internet per E-Mail. Von den 15 Schriftstücken enthielten zwölf Anregungen bzw. Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Acht der Schreiben mit Anregungen stammen von natürlichen Personen, vier von juristischen Personen. Das sind die Evangelische Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis- und Luisen-Kirchengemeinde, die Eigentümerin des Grundstücks Hardenbergstraße 26, die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) und die Berliner Wasserbetriebe (BWB).

Vier der acht Bürger äußerten sich zu dem Vorhaben ausdrücklich zustimmend, einer kritisierte einzelne Aspekte, lehnte das Vorhaben aber nicht ab, zwei kritisierten das Hochhaus und einer das gesamte Vorhaben. Die Ablehnung des Hochhauses wurde stets mit der Erwartung begründet, dass durch die Höhe des Gebäudes 2 die Maßstäblichkeit der City-West gesprengt wird und eine zu große Verschattung insbesondere des Breitscheidplatzes, aber auch von Teilen des Zoologischen Gartens, erfolgen wird. Vereinzelt wurde eine schlauchartige Enge des Straßenraums der Kantstraße sowie eine Verschlechterung des Windkomforts vor dem Europa-Center befürchtet. Angeregt wurde die Berücksichtigung der Belange des Fahrradverkehrs. Ein Bürger kritisierte den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Er sei zu klein. Die Kritik des das Gesamtvorhaben ablehnenden Bürgers setzte bereits beim Verlust des denkmalgeschützten Schimmelpfeng-Hauses an und thematisierte vor allem die erwartete gravierende Beeinträchtigung des Breitscheidplatzes und der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche sowohl als Folge des Abbruchs wie auch als Folge der mit zahlreichen Einzelargumenten abgelehnten Neubebauung.

Die Evangelische Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis- und Luisen-Kirchengemeinde und die Eigentümerin des Grundstücks Hardenbergstraße 26 lehnten das Vorhaben ab. Die Kirchengemeinde äußerte, dass das Vorhaben im Hinblick auf die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche zu Unrecht für denkmalrechtlich irrelevant gehalten werde, dass die hilfsweise angenommene Beeinträchtigung des Denkmals Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche zu Unrecht für nicht wesentlich gehalten werde und dass im Falle doch vorhandener wesentlicher Beeinträchtigungen diese zu Unrecht für überwindbar gehalten werden, weil bei dieser Abwägung wesentliche Gesichtspunkte außer Acht gelassen worden seien, insbesondere die herausragende Bedeutung der Kirche, die Verschattung der Außenwand des Oktogons und die Minderung der Freiraumqualitäten des Breitscheidplatzes.

Die Eigentümerin Hardenbergstraße 26 befürchtete durch den Schatten des Neubaus einen erheblichen Wertverlust ihres Gebäudes und Auswirkungen auf die Vermietbarkeit ihrer Büro- und Geschäftsräume.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz äußerte sich positiv zur Darstellung und Verständlichkeit der Ergebnisse der Fachgutachten und forderte Fassadenbegrünungen sowie weitergehende Dachbegrünungen zur Erreichung des im Landschaftsplan festgesetzten Biotopflächenfaktors von 0,3. Sie kritisierte, dass Wohnungen ausnahmsweise zulässig sein sollen, obwohl keine Wohnungsfreiflächen zur Verfügung stehen. Weitere Anregungen zu diversen naturschutzrechtlichen Belangen sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren und wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Äußerungen und Hinweise der Berliner Wasserbetriebe stehen dem planungsrechtlichen Verfahren nicht entgegen oder betreffen dieses nicht.

Allen Anregungen, soweit sie das Vorhaben ablehnen oder Änderungen forderten, wurde nach Abwägung nicht gefolgt. Soweit aus den Anregungen ersichtlich wurde, dass die Begründung zu ergänzen ist, insbesondere zur Verdeutlichung der Abwägung, ist dies erfolgt.

In die Ausführungen zum Abwägungsergebnis wurde die "Stellungnahme zur Neubebauung des 'Schimmelpfeng-Areals' gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VII-VE2" von Wolfgang Schäche vom Oktober 2003 einbezogen, in der er aufbauend auf seinen früheren Gutachten zum Breitscheidplatz und seinem Umfeld zum Ergebnis kommt, "dass durch die neuen Gebäude weder die Einzeldenkmale in ihrer Bedeutung und Zeugniskraft noch ihr Zusammenhang beeinträchtigt werden". Außerdem wurde in die Ausführungen zum Abwägungsergebnis das Gutachten "Schattendarstellung für die bestehende und die geplante Bebauung" des Vermessungsbüros Peter Brall vom 04.05.2004 einbezogen. Dieses Gutachten ist eine erneut ergänzte Fassung der unten genannten "Darstellung der Schattenentwicklung der geplanten Bebauung" vom 20.05.2003, erstmals ergänzt am 13.10.2003. Die Ergänzungen ermöglichen eine genaue Bestimmung der Verschattung der Westwand des Oktogons der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche im Sommerhalbjahr (21. März bis 21. September) und zusätzliche Aussagen zur Verschattung der öffentlich nutzbaren Freiflächen des Breitscheidplatzes.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die im Landschaftsplan VII-L-5 vom 12.12.2000 enthaltenen Regelungen zum Biotopflächenfaktor außer Kraft gesetzt werden. Da der Landschaftsplan in der Abwägung bereits vor der öffentlichen Auslegung berücksichtigt worden war, handelte es sich lediglich um eine Klarstellung und nicht um eine materielle Änderung. Deshalb war es nicht erforderlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung wurde untersucht, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Diese Vorprüfung war erforderlich, weil der Schwellenwert von 1.200 m² bei der Geschossfläche Einzelhandel (UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6) überschritten wird.

Für die Vorprüfung lagen folgende Fachgutachten vor (zitiert ist jeweils der letzte Bearbeitungsstand):

- GRI, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Bearbeiter B. Fuhrmann und C. Dumm: Bebauungsplanverfahren VII-VE2, Verkehrliche Erschließung der Bauvorhaben Büro- und Geschäftshaus Hardenbergstraße 28 (Gebäude 3), Kantstraße 163-165 (Gebäude 2), Kurfürstendamm 11 (Gebäude 1), Berlin, Juli 2003.
- ifes - Institut für angewandte Energie- und Strömungssimulation in Zusammenarbeit mit Prof. Sedlacek & Partner, Bearbeiter Michael Hortmanns, Ralf Haase, Volker Hügler, Oliver Kraus und Gerhard Hoffmann: Bebauungsplanverfahren VII-VE2, Beurteilung des Windkomforts und der Durchlüftung der angrenzenden Stadtgebiete, Aachen/Frechen, Juli 2003.
- Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Brall: Bebauungsplanverfahren VII-VE2, Darstellung der Schattenentwicklung der geplanten Bebauung, Berlin, 20.05.2003.

Die im April/Mai 2003 durchgeführte und im Juli 2003 fortgeschriebene Vorprüfung ergab, dass durch das Vorhaben aufgrund der bestehenden, hochverdichteten Bebauung nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter "Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen" sowie "Kultur- und Sachgüter" wurden als nicht erheblich nachteilig bewertet. Somit kam die allgemeine Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Zur Minderung der als Folge der geplanten Bebauung erwarteten Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf die Luft wurden eine extensive Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen und ein Anschluss an das Fernwärmenetz empfohlen.

SenStadtUm

1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegt nicht vor, weil trotz der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsintensivierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind:

- Das Schutzgut Boden wird nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet im Bestand vollständig versiegelt ist und es auch nach Verwirklichung der Planung vollständig versiegelt bleibt.
- Beim Schutzgut Wasser ist bezüglich des Grundwassers während der Bauphase mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, die aber durch eine das Grundwasser schonende Bauweise minimiert wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag in Verbindung mit den Projektplänen zur Herstellung nahezu wasserdichter Trogbaugruben.
Beim Niederschlagswasser ist eine geringfügige Verbesserung zu erwarten, da durch die Dachbegrünung auf ca. 500 m² eine Drosselung des Abflusses erfolgt und somit mehr Niederschlagswasser verdunsten kann und weniger in die Kanalisation eingeleitet wird.
- Das Schutzgut Klima wird bezüglich der Luftreinhaltung nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Gebäude mit Fernwärme zu versorgen, solange das wirtschaftlich vertretbar ist, wird die Immissionsbelastung des Gebiets durch Emissionen der Gebäude auf längere Sicht begrenzt, da ein Erlöschen dieser Verpflichtung wegen wirtschaftlicher Unvertretbarkeit in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Die Zunahme des durch das Vorhaben induzierten Verkehrs kann zu einer vermehrten Luftbelastung führen, die aber durch die Wahl des Standorts mit seiner optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ebenfalls auf ein Minimum begrenzt wird.
- Mikroklimatisch wird eine geringfügige Belastung durch die verstärkte Aufwärmung wegen der großen Baumassen erwartet. Gleichzeitig wird das Gebiet durch Verdunstungskälte durch Zunahme der Vegetation (zusätzlich 14 Bäume und 500 m² extensive Dachbegrünung) und eine bessere Durchlüftung mikroklimatisch entlastet. Damit ist die Beeinträchtigung des Mikroklimas nicht erheblich.
- Der Biotop- und Artenschutz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Gebiet bezüglich dieses Schutzgutes mit Ausnahme der Straßenbäume keine Bedeutung hat. Der Verlust von drei Straßenbäumen wird mit 17 Ersatzbäumen umfangreicher, als für den Ausgleich bei diesem Schutzgut erforderlich wäre, kompensiert. Zusätzlich werden 500 m² Dachflächen extensiv begrünt. Damit stellt das Vorhaben eine Verbesserung für den Biotop- und Artenschutz dar.
- Das Landschaftsbild wird durch die Umgestaltung der Kantstraße und den Abriss des Brückengebäudes verbessert.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für zwei am Breitscheidplatz geplante 33 m hohe Gebäude und ein an der Kantstraße geplantes 118,80 m hohes Hochhaus Planungsrecht geschaffen werden. Die als Geschäfts- und Bürohäuser geplanten Gebäude haben eine Bruttogrundfläche von insgesamt maximal 63.500 m². Von diesen befinden sich 57.100 m² in oberirdischen Geschossen (Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und 6.400 m² in unterirdischen Geschossen.

Mit diesem Vorhaben soll eine innerhalb der City-West unbefriedigende stadträumliche Situation, die durch die Überbauung der Kantstraße verursacht wird, deutlich verbessert werden. Die optisch abgeschnittene Kantstraße soll wieder in räumlichen Bezug zum Breitscheidplatz gesetzt und der

Straßenraum der Kantstraße aufgewertet werden. Voraussetzung dafür ist der Abriss des in die Denkmalliste Berlin als Denkmalsbereich (Gesamtanlage) eingetragenen Schimmelpfeng-Hauses.

3. Wesentlicher Planinhalt

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhabenplan der Vorhabenträgerin. Darüber hinaus bezieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan zusätzlich Straßenverkehrsflächen außerhalb des Bereichs des Vorhabenplans mit ein. Für die Einbeziehung weiterer Flächen außerhalb des Vorhabenplans, wie in den Beteiligungsverfahren angeregt, bestand kein Anlass. Sie ist für die Planung und Umsetzung des Vorhabens der Vorhabenträgerin nicht erforderlich.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die Baugrundstücke werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen festgelegt (Baukörperausweisung). Das Nutzungsmaß wird für die einzelnen Gebäudeteile durch Höchstmaße für die Oberkanten baulicher Anlagen und im Bereich geplanter Arkaden durch Mindestmaße für die Unterkanten baulicher Anlagen bestimmt. Zusätzlich wird entsprechend der von der Vorhabenträgerin geplanten Grundstücksneuordnung für die künftig dann drei Baugrundstücke jeweils die höchstzulässige Geschossfläche festgesetzt. Ein auf den Baugrundstücken südlich der Kantstraße vor dem Haupteingang zum Hochhaus geplanter Vorplatz wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, darf aber unterbaut werden. Weitergehende Festlegungen hinsichtlich des Vorhabens ergeben sich für die Vorhabenträgerin aus dem Durchführungsvertrag, insbesondere aus den zugehörigen Projektplänen.

4. Durchführungsvertrag

Gegenstand des gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrages ist die Errichtung von drei Büro- und Geschäftshäusern (Gebäude 1, 2 und 3) einschließlich ihrer Erschließung sowie Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, zu deren jeweiliger Planung, Durchführung und Kostentragung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.

- Die Lage und äußere Gestalt der Gebäude, ihre Nutzung und Erschließung und die Ausführung der Baugrube werden für Gebäude 1 und 2 durch den Projektplan 1 und für Gebäude 3 durch den Projektplan 2 bestimmt, die Bestandteile des Durchführungsvertrages sind und diesem als Anlagen beigelegt werden.
- Die Erschließungsmaßnahmen bestehen aus den gegebenenfalls erforderlichen Verlegungen vorhandener technischer Infrastruktur/Medien und der Anordnung von Lieferspuren auf der nördlichen und südlichen Seite der Kantstraße.
- Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum bestehen aus der Verbreiterung der Gehwege in der Kantstraße im Abschnitt zwischen Joachimstaler Straße und Hardenbergstraße, der Neupflanzung von mindestens 17 Straßenbäumen in der Kantstraße, der Verschiebung der Einmündung der Kantstraße in den Straßenzug Hardenbergstraße - Budapester Straße nach Osten, der Beseitigung der Mittelinsel in der Kantstraße im Abschnitt zwischen Joachimstaler Straße und Hardenbergstraße sowie der Neugestaltung der Mittelinseln in der Kantstraße vor der Joachimstaler Straße und vor der Hardenbergstraße einschließlich der Gehwegfurten, der Anpassung der Mittelinseln im Straßenzug Hardenbergstraße/Budapester Straße im Einmündungsbereich der Kantstraße und aus bau- und verkehrstechnisch notwendigen Maßnahmen hinsichtlich Fahrbahn, Lichtsignalanlagen, Straßenmarkierungen, Straßenbeleuchtung, Verkehrszeichen und Leitungen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich auch, auf den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit A1 und A2 bezeichneten, auf den Vorhabengrundstücken liegenden Flächen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine extensive Dachbegrünung auf geeigneten Dachflächen mit einem Umfang von ca. 500 m² vorzunehmen und die Gebäude 1, 2 und 3 mit Fernwärme zu versorgen. Die Verpflichtung zur Versorgung mit Fernwärme erlischt, wenn die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass eine Versorgung der Gebäude mit Fernwärme aufgrund des Preisunterschieds zu Erdgas, Heizöl EL oder anderen vergleichbar emissionsarmen Brennstoffen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist. Beträgt der Preisunterschied mehr als 20 %, ist die wirtschaftliche Vertretbarkeit nicht mehr gegeben.

Ferner ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei Einholung der luftrechtlichen Zustimmung nach den §§ 12-18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein Radargutachten mit Lösungskonzept zur Unterdrückung von Radarstörungen durch die Fassadenausführung vorzulegen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das von der DSF Deutsche Flugsicherung GmbH geprüfte und bestätigte Lösungskonzept umzusetzen und dies durch den beauftragten Radargutachter bestätigen zu lassen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Bauanträge spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu stellen. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung ist bei einer Fristüberschreitung von mehr als drei Monaten mit einer Vertragsstrafe bewehrt. Sie verpflichtet sich weiter, das Vorhaben innerhalb von vier Jahren nach Bestandskraft der Baugenehmigungen für die zu realisierenden drei Gebäude fertig zu stellen. Die Frist beginnt, wenn für jedes der drei zu errichtenden Gebäude eine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt. Die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind innerhalb eines Jahres ab Fertigstellung der Gebäude 1, 2 und 3 auszuführen. Die vereinbarten Fristen orientieren sich an der tatsächlich benötigten Zeit für die Erstellung der Genehmigungsunterlagen sowie für die Baudurchführung. Aufgrund der derzeitigen schwierigen konjunkturellen Lage sieht der Durchführungsvertrag vor, dass Berlin die Durchführungsfrist verlängern soll, falls nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren ab Fristbeginn die Vermarktung der Objekte unter 50 % liegt. Im übrigen kann Berlin die Frist verlängern.

5. Abwägung der Belange und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 kerngebietstypische Nutzungen, hier Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Einrichtungen für Freizeit und Unterhaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Büros, sowie als Ausnahme Wohnungen zugelassen. Zugleich wird mit einer zulässigen Geschossfläche von zusammen 57.100 m² eine zusätzliche Bebauung von rund 35.000 m² Geschossfläche ermöglicht. Mit beiden Festsetzungen wird der herausragenden Lage des Plangebietes innerhalb eines der beiden wichtigsten Berliner Zentren, der City-West, Rechnung getragen. Diese soll als Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros ausgebaut und stabilisiert werden. Hierbei kommt dem Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage am Breitscheidplatz bzw. als ein Verbindungselement zwischen Bahnhof Zoo und Tauentzienstraße eine besondere Bedeutung zu. Die hohe Lagegunst lässt erwarten, dass die zusätzlichen Flächenangebote auch vermarktet werden können. Damit ist jedoch keine Verschiebung im Berliner Zentrengewebe verbunden.

Nicht zulässig sein sollen (textliche Festsetzung Nr. 2) Tankstellen, Spielhallen und Einrichtungen, die der Schaustellung von Personen dienen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen). Damit werden entsprechend den bisherigen bezirklichen Zielen für die Entwicklung des Kurfürstendamms Nutzungen ausgeschlossen, die den Charakter eines hochwertigen Standortes stören können.

Wohnungen werden im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen, da alle Baugrundstücke an verkehrsreichen Straßen liegen und nahezu vollständig überbaut werden sollen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (Baukörperausweisung)

Auf den Baugrundstücken wird durch Baukörperausweisungen mit Baugrenzen, kleinteilige Höchstmaßfestsetzungen für die zulässige Oberkante baulicher Anlagen und Höchstmaßfestsetzungen für die zulässige Geschossfläche - Letztere unter Bezugnahme auf die nach der geplanten Grundstücksneuordnung vorhandenen Grundstücke - die Umsetzung der von der Vorhabenträgerin vorgelegten Entwürfe ermöglicht, zugleich aber auch vorgegeben. Damit soll gewährleistet werden, dass bei der städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet die in einem langen Entwurfs- und Abstimmungsprozess entwickelten Entwürfe für eine hochwertige Bebauung tatsächlich wie geplant realisiert werden.

Um für kleine Änderungen bei der weiteren Detaillierung der Architektenentwürfe nicht stets den Bebauungsplan ändern zu müssen, wurde auf Baulinien verzichtet und bei allen Höchstmaßfestsetzungen ein kleiner Spielraum eingeräumt, indem die festzusetzenden Höchstmaße etwas über denen der Entwurfsplanungen der Architekten liegen. Lediglich bei der zulässigen Gebäudeoberkante für das Hochhaus an der Kantstraße (Gebäude 2) und für die Bebauung am Breitscheidplatz (Gebäude 1 und 3) werden die Oberkanten mit Höchstmaßen von 118,80 m bzw. 33,00 m über Geländeneiveau (153,2 m bzw. 67,4 m über NHN) entsprechend der Entwurfsplanung festgesetzt. Denn diese Höhen orientieren sich zum einen am geplanten Hochhaus "Zooenster", zum anderen an der vorhandenen Bebauung am Breitscheidplatz und sollen nicht überschritten werden. Lediglich in den von den Straßen aus gesehen rückwärtigen Bereichen werden auf zeichnerisch bestimmten Flächen Bauten auch oberhalb von 33 m zugelassen, allerdings beschränkt auf technische Aufbauten und Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen (textliche Festsetzung Nr. 5). Außerdem wird aus gestalterischen Gründen auf dem Gebäude nördlich der Kantstraße (Gebäude 3) ein flach geneigtes, nur von den Hochhäusern aus sichtbares Dach zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Alle Festsetzungen zum Maß von Ober- und Unterkanten baulicher Anlagen erfolgen in Metern über NHN (Normalhöhennull), um auf Dauer eindeutig bestimmbar zu sein. Ausgangspunkt für die städtebauliche Betrachtung waren aber stets die Maße über Gehweg. Auf dieser Basis wurden alle Werte in Maßfestsetzungen über NHN umgerechnet, wobei am Bestand orientiert eine durchschnittliche Gehweghöhe von 34,40 m über NHN zugrunde gelegt wurde.

Durch die Baugrenzen und textlichen Festsetzungen wird im Plangebiet ein Nutzungsmaß zugelassen, das einer gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermittelten Grundflächenzahl von 1,0 entspricht und bei kerngebietstypischen Nutzungen üblich ist. Angesichts der Lage und der Funktion dieser Baugrundstücke innerhalb der City-West ist eine vollständige bauliche Nutzung angemessen. Da die Grundstücke auch heute bereits vollständig versiegelt und ohne Vegetation sind (der Biotopflächenfaktor - BFF - beträgt 0,0), ist das Zulassen einer vollständigen Über- bzw. Unterbaubarkeit der Baugrundstücke kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen (siehe Kap. II.1.3).

Die festgesetzten zulässigen Geschossflächen ermöglichen für das Gebäude 1 eine GFZ von 6,8, für das Gebäude 2 eine GFZ von 21,5 und für das Gebäude 3 eine GFZ von 12,9. Damit lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Maß der baulichen Nutzung zu, das insbesondere hinsichtlich des Gebäudes 2 erheblich über das bisherige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung, ausgenommen das geplante und genehmigte Vorhaben "Zoofenster", hinausgeht. Ferner wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 3,0 in Kerngebieten weit überschritten. § 17 Abs. 1 BauNVO findet aufgrund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar keine Anwendung, unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kommt den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung aber auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine gewisse Bedeutung zu.

Dieses durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsmaß ist durch besondere städtebauliche Gründe geboten. Zum einen liegt das Plangebiet in zentraler Lage der City-West. Die Nutzungsintensivierung dient der Stärkung und Stabilisierung der Kernfunktion des Gebiets. Zum anderen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept um, das Ergebnis eines mehrjährigen Planungs- und Abstimmungsprozesses sowie eines gutachterlichen Verfahrens mit anschließendem Kolloquium ist (dazu bereits oben Kap. II.1.1). Die Nutzungsintensivierung ist auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung sind nicht beeinträchtigt (dazu unten Kap. II.5.4). Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund des Standorts der Gebäude mit der optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und aufgrund der von der Vorhabenträgerin übernommenen Verpflichtungen ebenfalls nicht gegeben (dazu oben Kap. II.1.2 und 1.3 sowie unten Kap. II.5.8 und 5.9). Die Belange des Verkehrs sind bei der Planung berücksichtigt (dazu unten Kap. II.5.7).

5.3 Bebauung von öffentlichen Straßen- und Platzflächen

Im Plangebiet werden, orientiert an den historischen Straßen- und Baufluchtlinien von 1884, Baugrundstücke mit überbaubaren Flächen und Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Abweichungen von den historischen Linien gibt es am Breitscheidplatz, auf der Südseite der Kantstraße und an der Hardenbergstraße.

Am Breitscheidplatz ist eine Orientierung an der historischen Baufluchtlinie wegen des Neubaus der Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche nicht mehr möglich. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung auf dem Grundstück Kurfürstendamm 11 wird künftig für Gebäude 1 ein Vortreten auf den Breitscheidplatz um bis zu 9 m zugelassen. Entsprechend geringer wird der Abstand zur Kirche. Damit treten beide Bauten, der Solitärbau in der Platzmitte und der den Blockrand zum Platz hin bildende Bau, deutlicher als bisher zueinander in Beziehung, was durch ein "respektvolles Zurückweichen" des Neubaus noch betont wird, ausgedrückt einerseits durch die V-Form der Gebäudevorderseite, andererseits durch die Rückstaffelung der oberen Geschosse.

Mit dem Vortreten von Gebäude 1 erfolgt eine Überbauung von rund 400 m² der Freifläche des Breitscheidplatzes am westlichen Platzrand. Derzeit ist die Platzfläche zwischen der Budapester Straße im Norden und dem Straßenzug Kurfürstendamm/Tauentzienstraße im Süden rund 20.000 m² groß, von denen rund 5.000 m² mit der Kirchenanlage der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche bebaut sind. Genutzt wird der Breitscheidplatz vor allem im östlichen und südlichen Bereich. Auch die Kirchengemeinde trägt der in den einzelnen Platzbereichen unterschiedlichen Nutzungsintensität Rechnung, beispielsweise

durch den im Jahr 2003 erfolgten Bau eines günstig zu den Hauptfußgängerströmen gelegenen Ladens auf der Südseite der Turmuine und durch die Stellplatznutzung der entfernter von den Hauptfußgängerströmen gelegenen Grundstücksfreifläche westlich des Kirchsaales. Deshalb werden weder der Breitscheidplatz als wichtiger öffentlicher Raum noch das öffentliche Leben auf dem Platz erkennbar beeinträchtigt, wenn in einem kleinen Bereich des Platzes, der im Verhältnis zu anderen Bereichen des Platzes eine deutlich geringere Nutzungsintensität und eine geringere Aufenthaltsqualität aufweist, rund 400 m² Platzfläche überbaut werden.

Ebenfalls nicht beeinträchtigt durch die Überbauung wird die Evangelische Kirche, weder die Kirchengemeinde in ihrer kirchlichen Arbeit noch die Stiftung "Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche" als Erbbauberechtigte in der Nutzung der durch das Erbbaurecht gesicherten Kirchengebäude. Die Verkleinerung der im Eigentum des Landes Berlin stehenden Platzfläche um 400 m² behindert weder den auf der Ostseite, also der dem Schimmelpfeng-Haus abgewandten Seite, liegenden Hauptzugang des Kirchsaales, die Zugänglichkeit des Foyers und die Erreichbarkeit der gelegentlich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzten Freifläche des Kirchengrundstücks, noch wird die Zugänglichkeit der Kirchenanlage für Sicherheits- und Rettungsdienste beeinträchtigt. Auch bei großen Veranstaltungen der Kirchengemeinde, bei denen die öffentlichen Platzflächen mitgenutzt werden, standen die künftig überbauten Flächen wegen der Nutzung durch Gastronomie und Geschäfte oft nicht zur Verfügung und wurden auch angesichts der Größe des Breitscheidplatzes und der angrenzenden, in Einzelfällen in die Nutzung einbeziehbaren Straßenverkehrsflächen von Kantstraße, Budapester Straße und Kurfürstendamm nicht benötigt.

Allerdings steht die Überbauung der Platzfläche im Widerspruch zu den Zielen des Landschaftsprogramms im Hinblick auf Erhalt und Entwicklung öffentlicher Freiräume. Der mit der Überbauung des Breitscheidplatzes verbundene Verlust an öffentlichem Freiraum wird aber durch die Ausweisung einer neuen Platzfläche kompensiert, die südlich der Kantstraße vor dem Haupteingang zum künftigen Hochhaus geplant ist. Da dieser neue Platz auf den Baugrundstücken von Gebäude 1 und Gebäude 2 liegt, wird die öffentliche Zugänglichkeit durch die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit gesichert (textliche Festsetzung Nr. 10). Zugleich wird der Vorhabenträgerin die Unterbauung, auch durch Tiefgaragen, gestattet (textliche Festsetzung Nr. 3), da dies den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielen nicht entgegensteht.

Sollte sich bei der späteren Ausführungsplanung erweisen, dass bei den Flächen A1 und A2 die Festsetzungen des Landschaftsplans (Anlage mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien sowie eine Gliederung durch Vegetationsflächen) aufgrund der Nutzung der Flächen A1 und A2 und deren Unterbauung technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar umgesetzt werden können, muss eine Befreiung beantragt werden.

Eine weitere Kompensation des Verlusts an Freifläche erfolgt durch die im Durchführungsvertrag vorgesehene Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger in der Kantstraße im Bereich zwischen Breitscheidplatz und Joachimstaler Straße. Die Gehwege werden verbreitert und zusätzliche Straßenbäume gepflanzt.

Von der historischen Baufluchtlinie abgewichen wird auch entlang der Hardenbergstraße. Der Neubau darf die historische Grundstücksgrenze und Baufluchtlinie um 5,7 m überschreiten. Damit wird einerseits die Gebäudekante des genehmigten Nachbargebäudes "Zoofenster" aufgenommen und weitergeführt und andererseits kann der Neubau nach Osten auf den Breitscheidplatz geführt werden. Um aber die breiten Gehwege der Hardenbergstraße zu erhalten, muss der in den Straßenraum ragende Gebäudeteil als Arkade ausgeführt werden. Durch Festsetzungen zum Mindestmaß für die Unterkante baulicher Anlagen wird gesichert, dass die Arkade entlang der Hardenbergstraße ein liches Höhenmaß von

mindestens 7,00 m (41,4 m ü. NHN) und im Bereich einer kleinen Dreiecksfläche an der Kantstraße von mindestens 3,70 m (38,1 m ü. NHN) aufweist.

SenStadtUm

5.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baukörperausweisung mit Höchstmaßfestsetzungen für die Oberkante der baulichen Anlagen sollen gemäß § 6 Abs. 14 BauO Bln Gebäude zugelassen werden, deren Abstandsflächen teilweise nicht den Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln entsprechen, wonach Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst oder auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen müssen. Gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in Kerngebieten 0,5 H. Zwar wird im Plangebiet kein Baugebiet gemäß BauNVO ausgewiesen, aber die auf den Baugrundstücken zulässigen Nutzungen entsprechen denen eines Kerngebiets.

Bei den Gebäuden 1 und 3 werden unter Zugrundelegung des Maßes von 0,5 H die Bestimmungen zu den Abstandsflächen eingehalten - mit einer Ausnahme: Zum Breitscheidplatz hin überschreitet die Abstandsfläche von Gebäude 1 die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem Kirchengrundstück und dem Vorhabengrundstück um bis zu 4 m. Da sich aber gegenüber von Gebäude 1 unmittelbar angrenzend an die Straßenverkehrsfläche nur der eingeschossige Foyerbau und eine überwiegend zum Abstellen von Autos genutzte Grundstücksfreifläche befinden, ist die geringfügige Überschreitung der Mitte der Straßenverkehrsfläche weder städtebaulich noch für Sicherheit und Ordnung relevant.

Bei dem Hochhaus (Gebäude 2) überschreiten die Abstandsflächen im Norden die Mitte der Kantstraße und liegen außerdem auf den Grundstücken Hardenbergstraße 27 / Kantstraße 2 (teilweise) und Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 (vollständig). Im Osten liegen die Abstandsflächen vollständig auf dem Grundstück Kurfürstendamm 11, überschreiten die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Breitscheidplatz im Abschnitt zwischen dem Kirchengrundstück und dem Vorhabengrundstück (Gebäude 1) und liegen auf einer etwa 100 m² großen Teilfläche des Kirchengrundstücks. Im Süden liegen die Abstandsflächen auf den Grundstücken Kurfürstendamm 12-15 (fast vollständig), Kurfürstendamm 16 (teilweise) und 17 (nur geringfügig). Im Westen liegen die Abstandsflächen auf den Grundstücken Joachimstaler Straße 39-40 (überwiegend) und Kantstraße 162 (vollständig). Diese z.T. erheblichen Abweichungen von den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauO Bln tragen der herausragenden Lage der Grundstücke im Zentrum der City-West Rechnung. Sie sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die durch die Abstandsflächenregelungen geschützten gegenläufigen Belange sind überwiegend gewahrt oder treten aufgrund der geringen Auswirkungen hinter den öffentlichen Belangen an der Verwirklichung der Planung zurück.

Die Belange von Sicherheit und Ordnung, insbesondere der Brandschutz, werden beachtet. Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes aufgrund der Nichteinhaltung der abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen sind nicht erkennbar. Gebäude 1, Gebäude 2 und Gebäude 3 nehmen die Blockstrukturen der angrenzenden Bebauung auf. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt. Hinsichtlich der Belüftung der Gebäude im Plangebiet und in der betroffenen Umgebung bestehen aufgrund der breiten Straßenräume keine Anhaltspunkte für Bedenken. Die Belichtung der Gebäude ist ausreichend, da die durch Gebäude 2 zeitweise verschatteten Gebäude 1 und 3 sowie die zeitweise verschatteten Nachbargebäude mit Ausnahme der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ausschließlich gewerblich genutzt werden. Die Mehrverschattung beschränkt sich dabei auf einen Zeitraum von 2 bis 4 Stunden pro Tag und wird im Bereich der Grundstücke Kantstraße 1, 2, 163-164 und 165 zum Teil durch eine morgendliche Minderverschattung nach Beseitigung des Brückenhauses kompensiert. Der Zeitraum der Mehrverschattung nimmt mit zunehmender Entfernung von Gebäude 2 ab und beträgt bei dem Gebäude Hardenbergstraße 26 nur rund eine Stunde. Wohnungen gibt es in der Nachbarschaft lediglich auf dem Grundstück Kurfürstendamm 14, die aber

durch das nördlich gelegene Gebäude 2 nicht verschattet werden und denen aufgrund ihrer Ausrichtung nach Süden und Westen auch nicht eine bisher vorhandene Fernsicht genommen wird.

Auch die kirchlichen Belange sind durch die Veränderung der städtebaulichen Situation als Folge der "Neubebauung Bereich 'Schimmelpfeng-Haus'" und durch die damit einhergehende Mehrverschattung der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche am späten Nachmittag bzw. frühen Abend nicht beeinträchtigt. Da der Kirchsaal keine Fenster hat, ist die Veränderung der baulichen Situation im Bereich des Schimmelpfeng-Hauses beim Aufenthalt im Saal nicht wahrnehmbar. Das gilt auch für die Mehrverschattung. Diese, wie unten unter Kap. 5.5 dargelegt, zeitlich eng begrenzte Mehrverschattung bewirkt lediglich, dass die künstliche Beleuchtung früher eingeschaltet werden muss. Die Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis- und Luise-Kirchengemeinde hat dadurch höhere Bewirtschaftungskosten. Der wirtschaftliche Nachteil hält sich aber aufgrund der unten dargelegten Kurzzeitigkeit und geringen Häufigkeit der Mehrverschattung in Grenzen und muss gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Neubebauung dieses Bereichs zurückstehen.

5.5 Verschattung von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen

Die Mehrverschattung, insbesondere durch Gebäude 2, betrifft auch die umgebenden Straßenräume einschließlich des Breitscheidplatzes und den Zoologischen Garten. Wegen seiner besonderen Bedeutung für den Aufenthalt wurde die Verschattung des Breitscheidplatzes im Rahmen der Schattenstudie des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Peter Brall für das Sommerhalbjahr (21. März bis 21. September MESZ) vertiefend untersucht, zum einen für den 21. März (Tag-Nacht-Gleiche), zum anderen für den 21. Juni (längster Tag des Jahres). Die Angaben für den 21. März entsprechend annähernd denen für den 21. September.

Die Schattenstudie zeigt, dass mit der "Neubebauung Bereich 'Schimmelpfeng-Haus'" eine Mehrverschattung der Freiflächen des Breitscheidplatzes am Nachmittag und frühen Abend einhergeht. Diese betrifft aber fast ausschließlich die Platzflächen im Westen und Norden. Die intensiv genutzten Platzflächen im Osten und Süden werden erst nach 18:00 MESZ verschattet. Da ab dieser Tageszeit aber auch die vorhandenen Gebäude, insbesondere die Kirchengebäude, zunächst die östlichen und dann die südlichen Platzflächen zeitweise verschatten, gibt es bei den intensiv genutzten Platzflächen eine Mehrverschattung durch das neue Hochhaus (Gebäude 2) nur in den Wochen um den 21. Juni, wenn die Sonne am höchsten steht. In den meisten Monaten des Jahres ist aufgrund der tiefer stehenden Sonne der Schattenwurf der vorhandenen Gebäude bereits so lang, dass es durch die Neubebauung zu keiner bzw. keiner wesentlichen Mehrverschattung kommt. Und auch in den Wochen des höchsten Sonnenstandes ist die Mehrverschattung bezogen auf die Größe der Platzfreiflächen nur gering.

Gleiches gilt für die Verschattung des Zoologischen Gartens. Durch das Vorhaben gibt es nur auf kleinen Teilflächen des Zoologischen Gartens eine zusätzliche Verschattung. Die Verschattung beschränkt sich auf das Winterhalbjahr und auf einen Zeitraum von weniger als einer Stunde pro Tag. Hinzu kommt, dass die Wahrscheinlichkeit für Sonnenschein im Winterhalbjahr unter 50 % liegt.

Die mit der Verwirklichung des Vorhabens einhergehende zusätzliche Verschattung der Straßenräume, insbesondere des Breitscheidplatzes, und des Zoologischen Gartens ist aus den oben dargestellten Gründen nicht von großem Gewicht und wird durch die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele der Stärkung und Aufwertung der City-West sowie der Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Bereich der Kantstraße überwogen.

5.6 Denkmalschutz

5.6.1 Abriss des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Schimmelpfeng-Haus"

Voraussetzung für die Realisierung der Neubauvorhaben ist der Abbruch aller bestehenden Gebäude im Plangebiet.

Beim Büro- und Geschäftshaus mit Parkhaus auf dem Grundstück Kantstraße 163-164 gibt es keine städtebaulichen Gründe, die einem Abbruch entgegenstehen.

Das den westlichen Breitscheidplatz von der Hardenbergstraße bis zum Kurfürstendamm begrenzende Schimmelpfeng-Haus ist demgegenüber ein exemplarisches Gebäude für das Bauen der 50er Jahre. Mehr als 40 Jahre hat dieser Bau mit dem markanten stützenfreien Brückenhaus über der Kantstraße den im Westen Berlins wichtigsten Platz mitgeprägt. Die zurückhaltend gegliederte Platzwand des Hauses bildet den ruhigen Hintergrund für die vielgliedrige Baugruppe der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche von Franz Schwechten und Egon Eiermann. Das Schimmelpfeng-Haus ist ein künstlerisch und städtebaulich herausragendes Dokument des Wiederaufbaus im Zentrum des Berliner Westens und zeugt vom Wiederaufbauwillen West-Berlins nach 1945. Es ist als Gesamtanlage "Schimmelpfeng-Haus" in die Denkmalliste Berlin eingetragen worden. Seine Erhaltung liegt aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit.

Dieser Bedeutung des Schimmelpfeng-Hauses stehen gegenläufige städtebauliche Belange gegenüber. Durch das Brückenhaus über der Kantstraße ist der östlichste Abschnitt der Straße in eine "Hinterhofsituation" geraten. Durch die optische Unterbrechung ist nicht nur der Straßenraum der Kantstraße vom Breitscheidplatz "abgehängt" worden, sondern auch das weitere westliche Umfeld. Der Bereich ist deshalb durch Nutzungen geprägt, die der City-Lage nicht angemessen sind. Ein Abriss des Brückenhauses würde die Kantstraße für höherwertige Nutzungen interessant machen. Eine Wiederbelebung der Kantstraße würde zudem auf das weitere Umfeld ausstrahlen. Eine Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist aber nur durch eine Beseitigung des Brückenhauses in Verbindung mit einer attraktiven Neubebauung des Areals und einer Umgestaltung des Straßenraumes der Kantstraße möglich. Mit dem Bebauungskonzept, dessen Realisierung der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglichen soll, werden die notwendigen städtebaulichen und architektonischen Voraussetzungen geschaffen, die für eine Revitalisierung dieses Bereiches und seines Umfeldes geboten und angemessen erscheinen. Aufgrund ihrer raumbildenden Qualität, ihrer architektonischen Signifikanz und ihrer nutzungsspezifischen Potenziale bietet die Neubebauung die Chance, die durch das bestehende Schimmelpfeng-Haus verursachten räumlich-strukturellen Defizite zu beseitigen und der City-West in ihrem Kern eine neue qualitative Dimension zu eröffnen.

Die Bedeutung des Schimmelpfeng-Hauses ist daher mit den vorstehend genannten Belangen abzuwägen. Danach steht dem Interesse der Allgemeinheit am Erhalt des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Schimmelpfeng-Haus" das größere öffentliche Interesse an der Beseitigung einer unbefriedigenden stadträumlichen Situation, einer besseren Verknüpfung des Breitscheidplatzes mit den westlich angrenzenden City-Bereichen, einer hochwertigen Neubebauung und einem Impuls für die räumliche und funktionale Weiterentwicklung der City-West insgesamt gegenüber. Somit wird der Verlust des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Schimmelpfeng-Haus" durch die qualitative Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich westlicher Breitscheidplatz / Kantstraße und durch den mit der Neubebauung erzielten hohen architektonischen Gegenwert aufgewogen und in der Sache gerechtfertigt.

Das Schimmelpfeng-Haus gehört ferner zum Denkmalbereich "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)". Dieser Denkmalbereich (Ensemble) umfasst zehn Bauten bzw. Mehrheiten baulicher Anlagen, die als Baudenkmale bzw. Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) eingetragen sind, sowie drei weitere bauliche Anlagen, die für sich allein keine Baudenkmale, aber konstituierende Bestandteile des Denkmalbereichs sind. Dieser Denkmalbereich ist denkmalwert wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung:

- Der Denkmalbereich "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" besitzt geschichtliche Bedeutung, weil er mit der Gedächtniskirche und seinen Bauten seit etwa 1900 gleichsam das zweite Zentrum der Stadt neben der historischen Berliner City darstellte und nach 1945, insbesondere aber nach dem Mauerbau 1961, zum symbolischen und faktischen Zentrum des damaligen West-Berlin wurde.
- Der Denkmalbereich besitzt künstlerische Bedeutung, weil der Platz nach den starken Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs aufgrund der Planungskonzeption des Hauptamtes für Stadtplanung eine kontrastreiche Bebauung mit einer teils niedrigen Platzrandbebauung sowie teils künstlerisch bedeutenden Einzelbauten und Baukomplexen einschließlich Hochhäusern (Schimmelpfeng-Haus, Gedächtniskirche, Zentrum am Zoo, Europa-Center) erhielt, die sich zu der in Fragmenten überkommenen Blockbebauung ergänzte. Der Breitscheidplatz stellt eine gelungene Synthese von Neuaufbau und Altbauten dar.
- Der Denkmalbereich besitzt städtebauliche Bedeutung, weil das zerstörte historische Platzensemble durch die sorgfältige städtebauliche Komposition der Neubebauung der 50er/60er Jahre - teils Schließung der Blockrandbebauung, teils freie Baumassenanordnung - in ein spannungsreiches vielfältig gegliedertes Platzensemble der Nachkriegszeit mit ausgewogener Blockrand- und Hochhausbebauung transformiert wurde.

Durch den Abriss des Schimmelpfeng-Hauses und durch die Neubebauung ist der Denkmalbereich "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" in seiner Substanz und seiner unmittelbaren Umgebung betroffen, da eine der geschützten baulichen Anlagen nicht mehr vorhanden ist und zwei neue Gebäude (Gebäude 1 und 3) an deren Stelle sowie ein weiteres Gebäude auf einem benachbarten Grundstück (Gebäude 2) errichtet werden. Die denkmalrechtlichen Belange treten jedoch hinter die oben dargestellten gegenläufigen städtebaulichen Belange zurück.

Zwar wird mit dem Abriss des Schimmelpfeng-Hauses und der Neubebauung des Areals die westliche Einfassung der großflächigen Platzanlage Breitscheidplatz in ihrer baulichen Konfiguration im Hinblick auf eine stärkere räumlich-strukturelle Verknüpfung mit den westlich angrenzenden Blockbereichen verändert, nicht aber in ihrem städtebaulichen Zusammenhang zerstört. Denn der Charakter des Platzes und seiner unmittelbaren Umgebung ist geprägt von dem in Teilen überkommenen Stadtgrundriss, welcher sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts herausbildete, und die damit entstandenen Blockstrukturen der Folgezeit, welche gleichsam den heutigen "Stadtsockel" darstellen. Sie sind heute überlagert von den dominanten Gebäudekonstellationen der Wiederaufbauzeit nach dem Zweiten Weltkrieg, bei denen die Auflösung der traditionellen Blockmuster mit einem Aufbruch in die Vertikale einhergeht. Insofern ist die räumliche Qualität des heutigen Breitscheidplatzes und seines Umfeldes sowohl durch das Prinzip der baulichen Überlagerung wie auch durch die Balance von Horizontalität und Vertikalität gekennzeichnet. Die geplante Neubebauung des Schimmelpfeng-Areals schreibt mit ihren Gebäudekonfigurationen das den Breitscheidplatz bestimmende räumliche Prinzip fort und fügt somit dem Ort bei Wahrung des ihm innewohnenden städtebaulichen Zusammenhangs eine neue, gegenwärtige Dimension hinzu. Dementsprechend bleibt der "Zeugniswert" des Denkmalbereichs "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" in seiner Grundqualität erhalten.

5.6.2 Umgebungsschutz des Denkmalbereichs (Ensemble) "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)"

Vor diesem Hintergrund kann auch die in den Beteiligungsverfahren geäußerte Befürchtung nicht geteilt werden, dass das zur Neubebauung gehörende Hochhaus (Gebäude 2), das dem Denkmalbereich benachbart ist, eine maßstabssprengende Dimension habe und somit den Denkmalbereich wesentlich beeinträchtigt. Der Umgebungsschutz des Denkmalbereichs "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" steht der Neuerrichtung des Hochhauses nicht entgegen, da es jedenfalls an einer wesentlichen Beeinträchtigung des Denkmalbereichs fehlt.

Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist, sofern sie für das Erscheinungsbild des Denkmals von prägender Bedeutung ist, vor Veränderungen geschützt, die die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals selbst wesentlich beeinträchtigen. Charakteristisch für den Denkmalbereich "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" sind unter anderem die unterschiedlichen Höhen und Typologien der Gebäude. Die Maßstäblichkeit der traditionellen Blockbebauungen wurde bereits in der Wiederaufbauzeit, einhergehend mit einem städtebaulichen Paradigmenwechsel, im Bereich des Breitscheidplatzes und seines räumlichen Umfeldes durch die neue Maßstäblichkeit von Hochhäusern bewusst konterkariert. Die den Leitbildern der 1950er Jahre folgenden Gebäude, welche dem Platzumfeld seine bis heute prägende Gestalt gaben und sich in Gebäudekonfigurationen wie dem "Zentrum am Zoo" mit seinen großen und kleinen Hochhausseiben, dem heutigen Hotel Inter-Continental und dem Allianz-Gebäude dezidierten Ausdruck verschafften, waren bestimmt von der Überwindung des Höhenmaßstabs der historischen Blockbebauung. Dieser Maßstabssprung fand schließlich in den 1960er Jahren in den Hochhausfiguren des Europa-Centers und des Kurfürstendamm-Karées seine kontinuierliche Fortsetzung. Insofern ist das an der Kantstraße vorgesehene Hochhaus (Gebäude 2), welches zugleich einen neuen architektonischen Typus in das Umfeld einführt, in räumlicher Korrelation zum gleich hoch geplanten und bereits genehmigten "Zoofenster" als eine Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklung in der City-West zu erachten. Seine Errichtung in der Umgebung des Denkmalbereichs "Wiederaufbaugelbiet 'Rund um den Zoo', (City-West)" beeinträchtigt dessen Eigenart und Erscheinungsbild deshalb nicht. Sofern man abweichend hiervon eine Beeinträchtigung annimmt, wäre sie nicht wesentlich.

5.6.3 Umgebungsschutz des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Ev. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche"

Die in der Träger- und Bürgerbeteiligung vorgetragene wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) "Ev. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche" durch die Neubebauung auf dem Schimmel-pfeng-Areal ist ebenfalls nicht gegeben.

Die Kirche mit den 1959 bis 1963 errichteten Neubauten und der Turmruine des 1891 bis 1895 errichteten Altbaus ist ein Wahrzeichen Berlins, einer der künstlerisch bedeutendsten Kirchenbauten aus der Zeit nach 1945 und ein Mahnmal gegen den Krieg. Bestandteile des Denkmalbereichs sind die Turmruine, die Kirche, der Turm, die Kapelle, das Foyer und die Plattform. Erhaltenswert ist der Denkmalbereich wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung. Er ist durch das Neubauvorhaben nicht in seiner baulichen Substanz betroffen, aber die durch das Denkmalrecht ebenfalls geschützte unmittelbare Umgebung ist berührt. Der Umgebungsschutz steht der Neubebauung aber nicht entgegen, da die bauliche Veränderung die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche in ihrer Eigenart und ihrem Erscheinungsbild nicht, jedenfalls aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Kirchenanlage wird als platzbeherrschende Architektur durch die Neubebauung in ihrer Wirkung und Bedeutung in vollem Umfang respektiert. Indem die maximal 33 m hohe Randbebauung (Gebäude 1) durch die V-Form auf die spezifische Platzierung der auf einen Sockel gestellten und damit besonders herausgehobenen Kirchenanlage reagiert und deren optische Dominanz durch die Rückstaffelung der oberen Geschosse gestisch hervorhebt, erfährt die allansichtige zentrale Solitärstellung der Kirche auf dem längsgerichteten Breitscheidplatz noch eine bauliche Betonung, obwohl die Bauflucht von Gebäude 1 gegenüber der bisherigen Bebauung um einige Meter vorgezogen ist. Relativiert wird das Heranrücken der Neubebauung an das 27 m hohe Oktogon dadurch, dass der optische Eindruck der Entfernung zwischen Oktogon und Randbebauung durch die V-Form und die Rückstaffelung des Gebäudes 1 gegenüber der jetzigen Situation nahezu gleich bleibt. Aus den genannten Gründen wird der Anregung in der Trägerbeteiligung, auf die Rückstaffelung zu verzichten, nicht gefolgt. Durch die Öffnung der Kantstraße wird die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche in ihrer Wahrnehmung als architektonischer und als räumlich beherrschender Bezug noch gesteigert. Auch durch den keilförmigen Baukörper des Gebäudes 3 gewinnen die Bauten der Kirche eine neue räumliche Betonung. Die herausgehobene Stellung der Kirchenbauten wird auch durch die Höhen der Neubebauung nicht in Frage gestellt. Das Gebäude 1 ist etwas höher als die jetzige Bebauung des Grundstücks Kurfürstendamm 11, aber, ebenso wie das Gebäude 3, mit maximal 33 m niedriger als das bestehende 35,5 m hohe Brückenhaus.

Eine "Verzweigung" der Kirche durch das 118,80 m hohe Gebäude 2 ist, bedingt durch seinen Abstand, ebenfalls nicht zu befürchten. Das durch seine Zweiteilung und differenzierte Proportionierung elegant und grazil wirkende Hochhaus ist bewusst in die "zweite Reihe" gezogen worden, so dass ein respektvoller Abstand zu den die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche sichtbar markierenden Turmbauten gewahrt wird. Die Distanz des Hochhauses zu den Kirchtürmen entspricht dabei in etwa der Distanz zwischen der massiven Hochhausfigur des auf der Ostseite des Breitscheidplatzes gelegenen Europa-Centers und den Kirchtürmen. Das 1965 unter künstlerischer Beratung des Architekten der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche fertiggestellte Europa-Center mit seinem Hochhaus ist inzwischen nicht zuletzt wegen seiner städtebaulichen Bedeutung für den Breitscheidplatz unter Denkmalschutz gestellt worden. Denn seine Existenz gefährdet nicht die herausgehobene Wirkung der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das in vergleichbarer Distanz geplante Hochhaus an der Kantstraße ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Kirche auslösen wird. Vielmehr wird seine Vertikalität in Korrespondenz zum Hochhaus des Europa-Centers zu einer räumlichen Balance beitragen, die für das bauliche Gesamtgefüge des Platzes nur zuträglich sein kann.

Der Denkmalwert der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche wird daher durch das Heranrücken des Gebäudes 1 sowie die äußere Gestaltung und die Höhen der drei Gebäude nicht geschmälert. Sofern man abweichend hiervon eine Beeinträchtigung annimmt, ist sie jedenfalls nicht wesentlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist auch nicht aufgrund der Mehrverschattung des Oktogons zu bejahen.

Durch das Vorhaben werden die Bauten der Kirchenanlage stärker verschattet als bisher. Auswirkungen hat dies vor allem beim Oktogon, da der täglich von 9:00 bis 19:00 geöffnete und von vielen Menschen besuchte Kirchsaal über die blauen Glasbausteine in den Außenwänden sein besonderes Innenraumlicht erhält. Aber schon heute wird das blaue Licht häufig wegen fehlendem oder zu geringem Tageslicht durch die vom Architekten der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Egon Eiermann, vorgesehene und in die Gebäudewand integrierte künstliche Beleuchtung erzeugt. Die Hülle des Oktogons besteht aus zwei Schalen, zwischen denen sich die künstliche Beleuchtung befindet. Mit deren Hilfe wird die leuchtende Farbigkeit der Glasbausteine in den Außenwänden sichtbar, als ob sie vom Tageslicht beleuchtet würden. Die Mehrverschattung könnte die künstlerische Bedeutung des Denkmals beeinträchtigen, sofern dem natürlichen Licht eine andere Wirkung als der vorhandenen künstlichen Beleuchtung der

Glasbausteine zukommt. Aber eine solche Beeinträchtigung wäre durch die Kurzzeitigkeit und begrenzte Häufigkeit ihres Auftretens nicht wesentlich.

Eine Verschattung erfolgt aufgrund der Lage von Kirche und Neubebauung zueinander nur am späten Nachmittag bzw. frühen Abend. Da der Kirchsaal im Winterhalbjahr (22. September bis 20. März) bereits heute durch die bestehende Bebauung weitgehend verschattet wird, kann die Betrachtung auf das Sommerhalbjahr (21. März bis 21. September) begrenzt werden. Eine Verschattungsstudie zur westlichen Außenwand (Altarwand) zeigt, dass um 17:00 MESZ nur in den ersten und letzten Wochen des Sommerhalbjahres eine Mehrverschattung erfolgt. Um 18:00 MESZ wird die westliche Außenwand durch das Vorhaben vollständig bzw. fast vollständig verschattet, während die bestehende Bebauung die Außenwand zum Beginn und zum Ende des Sommerhalbjahres weitgehend, einen Monat später bzw. früher nur noch geringfügig und rund drei Monate lang gar nicht verschattet. Somit gibt es über rund fünf Monate (Anfang April bis Anfang September) um 18:00 MESZ zwar eine deutliche Mehrverschattung durch die Neubebauung, doch nimmt diese in der nachfolgenden Stunde zügig ab und um 19:00 MESZ gibt es in den fünf Monaten sogar eine leichte Minderverschattung im Vergleich zur bestehenden Situation.

Zu beachten ist, dass in den Zeiten der abendlichen Mehrverschattung die Wahrscheinlichkeit für Sonnenschein unter 50 % liegt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Neubebauung im Sommerhalbjahr zwischen etwa 16:30 und 18:30 MESZ zu einer je nach Uhrzeit geringen bis erheblichen Mehrverschattung der Altarwand führen wird, wobei eine vollständige Verschattung dieser Wand nur kurzzeitig stattfindet. Da die Wahrscheinlichkeit für Sonnenschein weniger als die Hälfte beträgt, tritt die Mehrverschattung an weniger als der Hälfte der Tage auf. Der Mehrverschattung steht eine geringe Minderverschattung im Zeitraum um 19:00 MESZ gegenüber. Hinzu kommt, dass die Auswirkungen der Mehrverschattung durch das künstliche Licht, das ohnehin häufig die Glasbausteine beleuchtet, vollständig oder jedenfalls weitgehend kompensiert werden. Selbst wenn man unterstellt, dass das natürliche Licht eine andere Wirkung erzeugt als das künstliche und ferner unterstellt, dass das natürliche Licht Bestandteil der künstlerischen Bedeutung des Denkmalbereichs ist, ist die Beeinträchtigung durch die Mehrverschattung aufgrund der, bezogen auf den Tag, nur kurzen Zeit, und der, bezogen auf das Jahr, nur geringen Häufigkeit der zusätzlichen Verschattung sowie aufgrund der vorhandenen künstlichen Beleuchtung der Glasbausteine nicht wesentlich.

Folgt man allen vorstehenden Erwägungen nicht und sieht den Denkmalwert der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche durch die Veränderung der Umgebung wesentlich betroffen, müsste dieser Belang gegenüber den oben dargestellten gegenläufigen städtebaulichen Zielen zurücktreten. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Gebäude 2 mit 118,80 m nicht höher sein wird als das genehmigte und künftig die Maßstäblichkeit prägende Vorhaben "Zoofenster". Dadurch ist bereits jetzt eine nachhaltige Veränderung der Umgebung des Denkmalbereichs möglich, so dass der Belang entsprechend an Gewicht verliert. Ferner ist zugunsten des Vorhabens in die Abwägung einzustellen, dass mit der als Voraussetzung für den Hochhausbau erforderlichen Beseitigung des Brückenhauses sogar Verbesserungen für die Kirche verbunden sind, da die derzeit durch das Brückenhaus versperrte Sicht auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage von Nordwesten her ermöglicht wird.

5.6.4 Umgebungsschutz sonstiger Denkmale

Aus den oben dargestellten Gründen sind auch der Denkmalbereich (Gesamtanlage) "Budapester Straße 38/50, Zentrum am Zoo" sowie die Denkmale "Tauentzienstraße 9, Europacenter", "Tauentzienstraße 13,

ehem. Deutsches Familienkaufhaus (DEFAKA)", "Tautenzienstraße 14 , Mietshaus, Läden", "Kurfürstendamm 12, Gloria-Palast", "Kurfürstendamm 234, ehem. Hofkonditorei Schilling", "Kurfürstendamm 236 ,Marmorhaus" und "Kurfürstendamm 237, ehem. Geschäftshaus Michels & Cie.", durch die Neuerrichtung der drei Gebäude nicht in ihrer Eigenart und ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Bereits heute ist die Umgebung dieser Denkmale charakterisiert durch eine heterogene Bebauung aus unterschiedlichen Zeitepochen. Eine Beeinträchtigung ihrer Eigenart und ihres Erscheinungsbildes durch eine bauliche Veränderung in der Umgebung, die der vorhandenen Vielfalt einen neuen Typus hinzufügt, ist daher aufgrund der Charakteristik der heutigen Umgebung, in der sich eine ständige Weiterentwicklung ausdrückt, nicht anzunehmen. In jedem Fall würde es aber an der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung fehlen.

5.7 Verkehr

Die Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen Bebauung werden zu einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und seiner Umgebung führen. Das o.g. Verkehrsgutachten ergab jedoch, dass diese Zunahme auch unter Berücksichtigung der benachbarten Vorhaben, dem zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch im im Bau befindlichen "City-Lighthouse" und dem geplanten "Zoofenster", die Eignung des Standortes für das Vorhaben nicht gefährdet. Vielmehr ist der Standort aufgrund seiner herausragenden Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr für eine hohe Grundstücksausnutzung besonders geeignet, da erwartet werden kann, dass von den Beschäftigten und den Besuchern der Büros und der Dienstleistungseinrichtungen nur 10 % mit dem eigenen Auto kommen werden. Bei den Kunden des Einzelhandels wird von den Verkehrsgutachtern ein Anteil von 20 % angenommen. Deshalb ist es auch nicht erforderlich, im Plangebiet das Stellplatzangebot (heute 208, künftig gemäß Projektplan maximal 220) proportional zum Geschossflächenzuwachs zu erhöhen, zumal im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebiets nicht ausgelastete Parkhäuser zur Verfügung stehen.

Allerdings ist in Verbindung mit einer voraussichtlich veränderten Bewirtschaftung der künftigen Stellplätze im Plangebiet (mehr Kurzzeitparker) und aufgrund der insgesamt fast 200 neuen Stellplätze bei den beiden benachbarten Bauvorhaben mit einer Zunahme des fließenden Verkehrs zu rechnen, die gemäß Verkehrsgutachten vor allem in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit eine zusätzliche Belastung der bereits heute zeitweise überlasteten Kreuzung Kantstraße/Budapester Straße erwarten lässt. Eine Überlastung einzelner Kreuzungen in den Verkehrsspitzenstunden ist jedoch heute und künftig ohnehin nicht zu vermeiden und daher nachrangig im Verhältnis zur Verbesserung der städtebaulichen Situation durch das Vorhaben.

Die erwartete Verkehrszunahme wird auch zu keiner spürbaren Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität des Breitscheidplatzes führen. Zum Einen wird sich ein Verkehrszuwachs im Kreuzungsbereich Hardenbergstraße/Kantstraße wegen der Entfernung nicht auf die intensiv genutzten Platzflächen im Osten und Süden auswirken. Zum Zweiten zeigen Ausbreitungsrechnungen und Messungen an anderen Stellen der Stadt, dass leicht erhöhte Schall- und Luftschadstoffemissionen nur in engen beidseitig bebauten Straßenzügen zur Überschreitung der Grenzwerte für die zulässige Immissionsbelastung führen. Das ist bei der offenen Baustruktur des Breitscheidplatzes nicht zu erwarten. Sollte es künftig dennoch zur Überschreitung von Grenzwerten kommen, kann darauf mit straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen reagiert werden (z.B. Verkehrslenkung, Geschwindigkeitsbegrenzung).

Für die An- und Ablieferung aller Gewerbetreibenden im Plangebiet ist entsprechend dem Vorschlag des Verkehrsgutachtens die Einrichtung von beidseitigen Lieferspuren in der Kantstraße vorgesehen. Zur Unterstützung des Fahrradverkehrs wird auf der südlichen Seite der Kantstraße im Bereich vor der

Einmündung in die Budapester Straße ein separater Fahrradstreifen durch Markierungen auf der Fahrbahn geschaffen. Das Fahren auf der Fahrbahn erscheint derzeit unter Berücksichtigung des Lieferverkehrs und der Zufahrten zu den Gebäuden als die sicherste Variante. Sollte sich später herausstellen, dass eine andere Radwegführung zu bevorzugen ist, so kann Berlin gemäß § 11 Abs. 3 des Durchführungsvertrages eine Änderung verlangen. Die Lieferspuren sowie die Radwegführung wurden in den Plan "Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum", der Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, aufgenommen, nicht aber in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 8). Festgesetzt werden lediglich die Straßenverkehrsflächen von Hardenbergstraße, Kantstraße und Kurfürstendamm entsprechend dem Bestand. Auf Festsetzungen zur Einteilung dieser Flächen wird verzichtet, um bei Umbaumaßnahmen im Straßenraum nicht jeweils zuvor den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ändern zu müssen.

Auch der Breitscheidplatz wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die im Vergleich zur bestehenden Situation geplante Reduzierung des Platzes um einen bis zu 9 m tiefen Streifen vor dem Gebäude Kurfürstendamm 11 hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr, da die auf dem Platz ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen derzeit und auch künftig Fußgängern vorbehalten bleiben, so dass die zwischen der geplanten Bebauung und den baulichen Anlagen der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche verbleibende Fläche von mindestens 15 m Tiefe verkehrlich ausreichend ist.

5.8 Grünordnung

5.8.1 Dachbegrünung

Den Belangen von Natur und Landschaft - und zugleich den Zielen des Landschaftsplanes - soll durch eine extensive Begrünung geeigneter Dachflächen, das sind insgesamt mindestens 500 m², entsprochen werden. Durch die im Projektplan festgelegten Dachflächenbegrünungen wird für Gebäude 1 ein BFF von 0,11 und für Gebäude 2 und 3 von jeweils 0,05 erreicht. Diese Werte liegen allerdings unter dem im Landschaftsplan festgesetzten BFF von 0,3. Aber nach derzeitigem Planungsstand sind weitere Dachflächenbegrünungen durch die Höhenlage (Dach des Hochhauses), durch die Dachneigung (tlw. bei Gebäude 3) oder durch technische Aufbauten (bei allen Gebäuden) nicht möglich. Auch Pflanzungen auf den Grundstücken sowie Fassadenbegrünungen sind durch die vollständige Über- bzw. Unterbauung der Grundstücke und die Gestalt der Gebäude nicht möglich. Aus diesen Gründen wäre ein BFF von 0,3 nur mit deutlichen Änderungen des Vorhabens erreichbar. Einer Änderung des Vorhabens steht aber entgegen, dass ein städtebauliches Interesse an der beabsichtigten Gestaltung besteht. Sie ist, wie oben zum Planverfahren ausgeführt, Ergebnis eines langen Diskussions- und Abstimmungsprozesses. Deshalb wird in der textlichen Festsetzung Nr. 11 bestimmt, dass im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die im Landschaftsplan vom 12.12.2000 enthaltenen Regelungen zum Biotopflächenfaktor außer Kraft treten.

5.8.2 Straßenbäume

Das im Zusammenhang mit dem Vorhaben "Neubebauung Bereich 'Schimmelpfeng-Haus'" entwickelte Umgestaltungskonzept für die Kantstraße sieht eine beiderseitige Verbreiterung der Gehwege um rund 2,5 m zu Lasten der heutigen Fahrspurbreiten und des Mittelstreifens vor, dessen Barrierewirkung durch ein Geländer noch erhöht wird. Die Gehwegverbreiterung erfordert allerdings die Beseitigung von drei vor dem Grundstück Kantstraße 163-164 stehenden Straßenbäumen. Diese haben einen Stammumfang von

jeweils über 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, und sind deshalb gemäß § 1 der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt. Gemäß § 6 BaumSchVO sind hierfür Ersatzbäume zu pflanzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume wird entsprechend § 6 Abs. 2 BaumSchVO wie folgt berechnet: Je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes (gemessen in 1,30 m Höhe) ist ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsortierung (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Nach diesem Berechnungsmodus ergibt sich für das Plangebiet ein Erfordernis von 15 Ersatzbäumen der Art *Gleditsia triacanthos* (Gleditschie). Da sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, bei der Umgestaltung der Kantstraße mindestens 17 neue Straßenbäume zu pflanzen, ist ein ausreichender Ersatz für die zu beseitigenden Bäume gewährleistet.

Standort des zu entfernenden Baumes	Art des zu entfernenden Baumes	Stammumfang des zu entfernenden Baumes in cm	Anzahl der Ersatzbäume je 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes
Kantstraße	<i>Gleditsia triacanthos</i>	66	5
Kantstraße	<i>Gleditsia triacanthos</i>	72	5
Kantstraße	<i>Gleditsia triacanthos</i>	67	5

5.9 Umwelt

Grundlage für die Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG und die in die Vorprüfung einbezogenen Fachgutachten (siehe Kap. II.1.2).

Die Windstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Windkomfort im bodennahen Bereich nur im Bereich der Kantstraße spürbar ändert. Hier kommt es nach Abriss der Überbauung und Errichtung des Hochhauses punktuell zu geringeren, überwiegend aber zu höheren Windgeschwindigkeiten. Die gemessenen Beschleunigungsfaktoren sind aber für einen innerstädtischen Bereich an allen Messstellen moderat, so dass ein akzeptabler Komfort auch nach der Neubebauung erwartet werden kann. Die Durchlüftung der angrenzenden Stadtgebiete wird günstig beeinflusst, da die gestiegenen Windgeschwindigkeiten zur Verbesserung der Durchlüftung beitragen. Höhere Windgeschwindigkeiten vor dem Europa-Center schloss der Gutachter auf Rückfrage hin aus, da die Fussgängerkomfortwerte vor der stromaufwärts gelegenen Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche unkritisch sind.

Die durch das Bauvorhaben entstehenden Baumassen lassen für das Mikroklima eine geringfügige Verstärkung der für Innenstadtbereiche typischen Merkmale (erhöhte Tagesmitteltemperaturen und verminderte Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden) erwarten. Gemildert wird diese Verstärkung jedoch durch die Zunahme der im Plangebiet vorhandenen Bäume von heute 8 auf künftig 22 und durch die Anlage von 500 m² extensiver Dachbegrünung. Die zusätzlichen Bäume und Vegetationsflächen werden durch ihre Verdunstungsleistung eine Temperatursenkung bewirken und Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern. Die Dachbegrünung und die Baumscheiben leisten außerdem einen Beitrag zur Drosselung des Abflusses von Niederschlagswasser. Außerdem wird sich die im Windgutachten prognostizierte stärkere Durchlüftung positiv auf das Mikroklima auswirken und zu einem stärkeren Temperatenausgleich führen. Somit kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Mikroklima im Vergleich zur jetzigen Situation nicht wesentlich verschlechtert wird.

Die Darstellungen zur Verschattung ergeben, dass durch die geplante Neubebauung gegen Verschattung empfindliche öffentliche Räume (Breitscheidplatz, Zoologischer Garten) beeinträchtigt werden. Allerdings handelt es sich bei den festgestellten Neuverschattungen um solche von weniger als 2 Stunden. Damit ist der negative Einfluss auf die Aufenthaltsqualität für den Menschen und die Wachstumsbedingungen des Stadtgrüns gering. Der von einer mehrstündigen Verschattung betroffene westliche Breitscheidplatz wird schon heute von der bestehenden Bebauung in ähnlicher Weise verschattet.

Entsprechend kommt auch die Allgemeine Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben aufgrund der bestehenden, hochverdichteten Bebauung nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Das vorliegende Verkehrsgutachten prognostiziert eine spürbare, aber nicht übermäßige Zunahme des Straßenverkehrs und der damit verbundenen Emissionen. Durch die Wahl des Standorts mit seiner hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird die zusätzliche Immissionsbelastung durch Mehrverkehr auf ein Minimum begrenzt. Gesundheitsbeeinträchtigungen von Beschäftigten und Anwohnern als Folge des Vorhabens sind somit nicht zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einige nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, die jedoch relativ gering sind. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen funktionalen und städtebaulichen Vorteile für die Entwicklung der City-West werden höher bewertet. Im Vergleich zur bestehenden Situation ist auf dem Breitscheidplatz und der Kantstraße durch den Abriss des Brückenhauses über der Kantstraße teilweise sogar mit einer Reduzierung der gebäudebedingten Windbeschleunigung und Verschattung zu rechnen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 wird bestimmt, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL oder andere Brennstoffe mit vergleichbar niedrigen Emissionswerten verwendet werden dürfen, da das Plangebiet in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" liegt. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, entsprechend den Empfehlungen der allgemeinen Vorprüfung gemäß UVPG im Plangebiet alle Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Mit der Vorhabenträgerin ist vereinbart, dass die wirtschaftliche Vertretbarkeit erst dann nicht mehr gegeben ist, wenn bei der Versorgung der Gebäude mit Fernwärme der Preisunterschied zu Erdgas, Heizöl EL oder anderen vergleichbar emissionsarmen Brennstoffen mehr als 20 % beträgt. Damit werden die vom Plangebiet ausgehenden Luftschadstoffemissionen bestmöglich begrenzt.

5.10 Zusammenfassende Abwägung

Die städtebaulich unbefriedigende Situation im Bereich Kantstraße/Breitscheidplatz kann nur dann entscheidend verbessert werden, wenn die unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage "Schimmelpfeng-Haus" abgebrochen und durch eine hochwertige Neubebauung ersetzt wird, die räumlich und funktional zur Aufwertung und Belebung der City-West als eines von zwei Berliner Hauptzentren mit gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung beiträgt. Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den ergänzenden Festlegungen im Durchführungsvertrag können für diese Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

6. Eigentumsverhältnisse

Um das Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisieren zu können, werden die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet neu geordnet. Grundlage dafür ist der Tauschvertrag vom 16.12.2003.

- Für die Errichtung von Gebäude 1 erwarb eine Gesellschafterin der Vorhabenträgerin vom Land Berlin eine rund 426 m² große, bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzte Fläche (Flurstücke 20/41 tlw, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg).
Für die Errichtung von Gebäude 3 erwarb eine Gesellschafterin der Vorhabenträgerin vom Land Berlin eine rund 5 m² große, bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzte Fläche (Flurstücke 20/41 tlw, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg).
- Für die Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erwarb das Land Berlin von zwei Gesellschafterinnen der Vorhabenträgerin eine 1 m² große überbaute Fläche des Grundstücks Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 (Flurstück 20/20 tlw, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg), eine rund 40 m² große, als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hardenbergstraße) genutzte und ab dem zweiten Obergeschoss überbaute Fläche des Grundstücks Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 (Flurstück 20/20 tlw, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg) und eine rund 483 m² große als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Kantstraße) genutzte und ab dem zweiten Obergeschoss überbaute Fläche (Flurstück 20/12, Flur 7, Gemarkung Charlottenburg).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Berliner Kraft- und Licht (Bewag) –Aktiengesellschaft zur Sicherung der auf einem der Vorhabengrundstücke verlaufenden Fernwärmeleitung und die unter Kap. I.2.3 aufgeführten Baulasten zu Gunsten der Grundstücke Kurfürstendamm 12-15 und zu Lasten des Vorhabengrundstücks Kantstraße 163-164 stehen dem Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die Fernwärmeleitung kann umverlegt, aber auch an der vorhandenen Stelle belassen werden. Soweit die Baulasten nicht unverändert aufrechterhalten werden können, kann ihr Sicherungszweck durch geänderte Baulasten erreicht werden.

7. Übereinstimmung mit den Zielen des LEP eV

Der Entwurf des Bebauungsplans entspricht dem Ziel 1.01 LEP eV, wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt auch den Bau eines Einkaufszentrums i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu. Die Ausweisung derartiger Einkaufszentren in Gebieten, die im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche M1" mit dem Symbol Einzelhandelskonzentration dargestellt sind, entspricht den Zielen und Grundsätzen des Flächennutzungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

III. Auswirkungen

1. Auswirkungen auf Zentrenstruktur, Städtebau und Denkmalschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen und den Regelungen im Durchführungsvertrag die Beseitigung einer unbefriedigenden stadträumlichen Situation, die durch die Überbauung der Kantstraße verursacht wird, und den Neubau von drei Büro- und Geschäftshäusern von hoher städtebaulicher und architektonischer Signifikanz, die zusätzliche Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros bieten werden. Im Zusammenhang mit der Neubebauung wird die Kantstraße zwischen Joachimstaler Straße und Breitscheidplatz umgestaltet. Dabei werden die Gehwege zu Lasten der Fahrbahn und des Mittelstreifens auf beiden Seiten verbreitert und mit Straßenbäumen bepflanzt. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen werden über das Plangebiet hinaus positive Auswirkungen auf die Entwicklung des Hauptzentrums "City-West" haben.

Mit seinen die städtebauliche Neuordnung ermöglichenden Festsetzungen lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Beseitigung des Denkmalbereiches (Gesamtanlage) "Schimmelpfeng-Haus" zu. Das bedeutet sowohl den Verlust der Gesamtanlage selbst als auch eine Beeinträchtigung des Ensembles "Wiederaufbaugelände 'Rund um den Zoo'" durch den Wegfall eines zugehörigen Denkmals. Die Neubebauung betrifft ferner die unmittelbare Umgebung des Denkmalbereiches (Ensemble) "Wiederaufbaugelände 'Rund um den Zoo' (City-West)" sowie der das Ensemble bildenden verbleibenden Gesamtanlagen und Einzeldenkmale, unter anderem der Gesamtanlage "Ev. Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche"; es fehlt jedoch an einer wesentlichen Beeinträchtigung dieser Denkmale. Für die Kirchenanlage wird es im Sommerhalbjahr am späten Nachmittag bzw. frühen Abend eine kurzzeitige, heute nicht vorhandene Verschattung ihrer Bauten, insbesondere des Oktogons, geben.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht zusätzlichen Verkehr erzeugende Gebäude bzw. Nutzungen. Aufgrund der Lagegünstigkeit des Standortes kann jedoch erwartet werden, dass dieser Mehrverkehr nur in relativ geringem Umfang das Straßennetz der City-West zusätzlich belastet bzw. überlastet, sondern zur Nutzung des im Umfeld vorhandenen sehr guten Angebotes öffentlicher Verkehrsmittel beiträgt.

Die Verschmälerung des zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße über den westlichen Breitscheidplatz führenden mindestens 25 bis 27 m breiten Gehwegs auf eine Mindestbreite von 18 bis 20 m hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr. Die Verbreiterung der Gehwege der Kantstraße von rund 6 m auf rund 8,50 m verbessert die Bedingungen für den Fußgängerverkehr.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht in seinem Plangebiet eine erhebliche bauliche Verdichtung, die aber wegen der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und dem vereinbarten Anschluß an das Fernwärmenetz keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Das Vorhaben entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem der Verdichtung der Bebauung in zentraler Lage Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden gegeben wird.

IV. Verfahren

Der Beschluss der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 29.09.1999 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 vom 22.10.1999 auf Seite 4266 bekannt gemacht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde am 02.08.1999 über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-VE2 unterrichtet. Bedenken wurden nicht geäußert.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) erfolgte in der Zeit vom 15.11.1999 bis einschließlich 26.11.1999.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2003.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 26.08.2003 bis einschließlich 26.09.2003 ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 15.08.2003 auf Seite 3470 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in seiner Sitzung am 11.12.2003 zugestimmt mit der Maßgabe, dass die Durchführungsfrist für die Fertigstellung des Vorhabens auf vier Jahre begrenzt wird.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, wurde am 19.12.2003 abgeschlossen.

Am 17.02.2004 kam ein Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 19.12.2003 zustande.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 180).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914).

Berlin, den 16. Juli 2004

Ingeborg Junge-Reyer

.....

Senatorin für Stadtentwicklung

VERORDNUNG

über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VII-VE2 im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ortsteil Charlottenburg

Vom 15. Juli 2004

Auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 11 b Abs. 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), in der bis zum Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554) geltenden Fassung, in Verbindung mit Artikel III des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs, wird verordnet:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VII-VE2 vom 25. Juli 2003 für die Grundstücke Kurfürstendamm 11, Kantstraße 163-165 und Hardenbergstraße 28 / Kantstraße 1 sowie Teile der davor liegenden Straßenverkehrsflächen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-88 im Bezirk Charlottenburg vom 30. Dezember 1969 (GVBl. 1970 S. 37) festgesetzten Bebauungsplan. Ferner ändert er teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans VII-L-5 im Bezirk Charlottenburg vom 12. Dezember 2000 (GVBl. S. 527) festgesetzten Landschaftsplan.

§ 2

Das Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungs- und Vermessungsamt kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der bis zum Inkrafttreten des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel III des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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