

Senatsverwaltung BWV

II E 21-6142/VII-55-1

Telefon: bei Durchwahl 867-69 31

intern (95) 69 31

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-55-1

im Bezirk Charlottenburg

---

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-55-1 im Bezirk Charlottenburg

Vom 14. Juni 1996

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140, 244) geänderten Fassung und in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der zuletzt durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764) geänderten Fassung, wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan VII-55-1 vom 30. Juni 1995, mit Deckblatt vom 12. Dezember 1995, in zwei Blättern für das Grundstück Kantstraße 158 - 161, Joachimstaler Straße 5 - 9 und Kurfürstendamm 18 - 24, im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung Vermessungswesen, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Verkehr und Umwelt, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden 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 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

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 ist 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-55 für die Grundstücke Kantstraße 158 - 161, Joachimstaler Straße 5 - 9 und Kurfürstendamm 18 - 24 vom 25. September 1957 (GVBl. S. 1337) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Festsetzungen, die in dem am 25. September 1957 festgesetzten Bebauungsplan VII-55 für den östlichen Teil des Areals zwischen Kantstraße, Joachimstaler Straße, Kurfürstendamm und Bahntrasse getroffen wurden, orientierten sich am städtebaulichen Leitbild der 50er Jahre, das vom Wiederaufbaubestreiben des kriegszerstörten Berlin bestimmt war.

Der in einem Wettbewerbsverfahren gefundene und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-55 verbindliche städtebauliche Entwurf stellte sich - entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen jener Zeit - in einen bewußten Gegensatz zu der Architektur wesentlicher Teile des Kurfürstendamms, die durch eine fünfgeschossige am Anfang dieses Jahrhunderts entstandene Blockrandbebauung geprägt ist. Der Entwurf sah eine flache zweigeschossige am Kurfürstendamm gestaffelt angeordnete Randbebauung, die an den Eckpunkten auf drei Geschosse - "Kranzler-Eck" - beziehungsweise vier Geschosse - Kaufhaus Bilka - anstieg, einen achtgeschossigen Anschluß an die vorhandene Bebauung sowie einen sechzehn-geschossigen Baukörper im Blockinnenbereich vor. Von den letztgenannten Festsetzungen ist bis dato nicht Gebrauch gemacht worden. Das "Kranzler-Eck" entwickelte sich in den Jahrzehnten der geteilten Stadt bald nach seiner Errichtung zu einem populären, identitätsbildenden Element der westlichen City. Diese Ecke wurde zusammen mit der zweigeschossigen Ladenzeile entlang Kurfürstendamm und Joachimstaler Straße sowie dem Bilka-Kaufhaus an der Ecke Kantstraße nach dem Denkmalschutzgesetz von Berlin unter Denkmalschutz gestellt.

Die Bebauung dieses in absolut zentraler Lage der westlichen City gelegenen Geländes erreicht zur Zeit lediglich eine Geschößflächenzahl (GFZ) von etwa 1,2 (ohne die Einrechnung des vorhandenen Parkhauses beträgt die GFZ ca. 1,1) und ist damit - gemessen an einer nach gegenwärtigen Maßstäben orientierten Innenstadtbebauung -

untergenutzt und widerspricht dem Leitbild der nutzungsintensiven City. Die mit dem Bebauungsplan VII-55 getroffenen Festsetzungen werden den aktuellen Anforderungen an die stadtstrukturellen Entwicklungen der Gesamtstadt, im besonderen jedoch den Ansprüchen an Städtebau und Architektur an einer der herausragenden Stellen der westlichen Innenstadt, nicht mehr gerecht. Der Bebauungsplan VII-55 läßt lediglich eine GFZ von ca. 2,4 zu.

Im Jahre 1988 führte das Land Berlin gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin - einer Versicherungsgesellschaft - ein Gutachterverfahren zur Neuordnung des Areals durch, das - wie bereits dargelegt - wegen seiner Lage für die zukünftige städtebauliche Weiterentwicklung des westlichen City-Kerns von herausragender Bedeutung ist.

Von den verschiedenen für die Bebauung des Areals vorgeschlagenen Varianten kristallisierten sich letztlich die als Studien 7 und 8 bezeichneten Alternativen heraus. Sie unterscheiden sich im wesentlichen dadurch voneinander, daß das geplante Hochhaus bei der Studie 7 näher an den Kurfürstendamm heranreicht und mit seiner Baumasse und Höhe stärker auf den Boulevardcharakter des Kurfürstendamms und das Stadtbild einwirkt. Für die Öffnung des Eingangsbereichs in das Innere des Komplexes muß eine der drei vorhandenen Verzahnungen, die das Kranzler-Ensemble prägen, abgetragen werden. Der überwiegende Teil kann erhalten bleiben.

Bei der Studie 8 bleibt das Hochhaus mehr im Innenbereich zurück und auch die bei beiden Entwürfen vorgesehene skulpturartige Gebäudespitze liegt etwa 10 m hinter der Front des Kurfürstendamms.

Da die Eingangssituation hier jedoch erheblich aufgeweitet werden soll, wären entsprechend dem Entwurf zwei Verzahnungen zu "opfern". Allein das "Kranzler-Eck" bliebe erhalten.

Da, wie bereits dargelegt, das "Kranzler-Eck" zusammen mit der zweigeschossigen Bebauung am Kurfürstendamm und an der Joachimstaler Straße eng mit der Nachkriegsgeschichte der westlichen City verwurzelt ist, soll der Vorstellung eines weitgehenden Abrisses nicht gefolgt werden, auch wenn damit eine intensive bis an den Kurfürstendamm heranreichende Bebauung hingenommen wird.

Im Juni 1993 stimmten die Senatoren für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie für Bau- und Wohnungswesen dann der Planungsstudie 7 des Architekturbüros Murphy/Jahn Chicago zu.

Durch die geplante städtebauliche Neuordnung soll zudem die Ansiedlung weiterer hochwertiger Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen durch die Ausweisung von Kerngebiet - MK - in diesem Bereich ermöglicht und damit einhergehend die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der westlichen City stabilisiert und weiterentwickelt werden. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele hatte ursprünglich auch zur Folge gehabt, daß der Bebauungsplan unter anderem auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der Grundstückseigentümerin geplanten Neubau ihrer zukünftigen Zentralverwaltung für die neuen Bundesländer schuf. Diese Planung einer Zentralverwaltung durch die Grundstückseigentümerin in diesem Bereich ist inzwischen aufgegeben worden. An der generellen Zielsetzung der Neuordnung des Gebietes hat sich hierdurch jedoch nichts geändert - zumal der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Ausweisung MK "gleichgelagerte" Nutzung zuläßt.

Weiterhin wird eine Fußwegeverbindung zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße sowie durch einen noch zu öffnenden Bahnbogen unter anderem bis hin zum Kantdreieck durch Festsetzung von mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen gesichert und damit sowohl eine attraktive Blockinnererschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-55-1 als auch weitergehende Blockverbindungen hergestellt.

Daneben soll die für die städtebauliche Identität der westlichen Innenstadt wichtige Randbebauung des Areals, die durch das Kranzler-Eck und das Kaufhaus Bilka geprägt ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-55-1 war erforderlich, um die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die für die Verwirklichung der erwähnten und in einem intensiven Planungsprozeß entstandenen auf den städtebaulichen Vorstellungen des Landes Berlin beruhenden Bebauung des Areals erforderlich sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-55 lassen die planungsrechtliche Genehmigung dieser Bebauung nicht zu.

Durch den Bebauungsplan VII-55 waren die bebaubaren Flächen des Areals festgesetzt worden "für Geschäftsbauten" und die unbebauten Flächen "private Freiflächen" sowie Straßenland. Desweiteren war die zulässige Geschößzahl - zulässige zwei, drei, acht Geschosse sowie ein maximal 16geschossiger Baukörper - geregelt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5, die zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) mit 2,4 angegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-55 werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne VII-A vom 9. Juli 1971 und VII-B vom 8. Dezember 1986 ergänzt bzw. ersetzt.

Der Bebauungsplan VII-A regelt, daß für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung anstelle aller bisher geltenden Vorschriften für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21 a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 anzuwenden sind. Anzuwenden ist ebenfalls der § 20 Abs. 2 und 3 und § 21 a Abs. 4 Nr. 2 der BauNVO 1968 für die Ermittlung der Geschößflächen. Gleiches gilt sinngemäß für die Ermittlung der Baumasse nach § 21 Abs. 2 und 3 und § 21 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO 1968. Weiterhin wird bestimmt, daß gemäß den bisherigen Vorschriften festgesetzte Baugrenzen und förmlich festgestellte Bauflichtlinien als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 sowie festgesetzte zwingende Baulinien als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO gelten. Ebenfalls werden bisher festgesetzte Bebauungstiefen übergeleitet und für deren Überschreitung die Anwendung des § 23 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich erklärt.

Der Bebauungsplan VII-B von 1986 bestimmt den Geltungsbereich als Kerngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977.

Hierdurch ändert sich die bis dahin festgesetzte Nutzung als Geschäftsgebiet in die Nutzungskategorie Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO 1977.

Der Bebauungsplan VII-B setzte zur Klarstellung folgerichtig alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelung im Sinne des § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 enthielten, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, außer Kraft.

Das gemäß Bebauungsplan VII-55 von 1957 zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde weder durch den Bebauungsplan VII-A noch durch den Bebauungsplan VII-B geändert.

Der Bebauungsplan VII-55-1 soll dagegen im wesentlichen die Grundflächen der dem Kerngebiet zugeordneten baulichen Anlagen durch Baugrenzen und ihre Höhe durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse oder durch Angabe der höchsten Oberkante der baulichen Anlagen festsetzen, Flächen zum Anpflanzen, ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sichern sowie entgegenstehende Festsetzungen und baurechtliche Vorschriften aufheben (im einzelnen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter III. - Inhalt des Planes - beschrieben).

Der Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) - stellt das Gelände als gemischte Baufläche, M 1 mit Einzelhandelskonzentration dar.

Der B-Plan VII-55-1 ist aus dem FNP von Berlin entwickelt. Das Vorhanggelände liegt zudem nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.



## II. Verfahren

Mit Schreiben SenBauWohn vom 7. Januar 1994 wurde der zuständige Baustadtrat des Bezirksamtes Charlottenburg gemäß § 8 Abs. 3 AZG gewiesen, einen Bezirksamtsbeschuß zur Aufstellung des den Bebauungsplan VII-55 ändernden Bebauungsplanes auf der Grundlage der "Studie 7 vom 8. Juli 1993" fassen zu lassen.

Das Bezirksamt Charlottenburg beschloß darauf in seiner Sitzung am 8. Februar 1994 einstimmig, der Weisung der Senatsverwaltung, sich der Auffassung anzuschließen, daß der oben näher erläuterten Studie 7 der Vorzug zu geben ist und Inhalt des B-Planes wird, nicht zu folgen.

Daher hat die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg gemäß § 8 Abs. 3 Buchst. c) des Gesetzes über die Zuständigkeit in der Allgemeinen Berliner Verwaltung - AZG - das Eintrittsrecht ausgeübt und das Bebauungsplanverfahren an sich gezogen.

Sodann faßte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 15. April 1994 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Beschluß der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1994 S. 1478 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 25. Mai bis 24. Juni 1994 statt. Auskünfte wurden an bestimmten, vorgegebenen Tagen erteilt.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 17. April 1995 bis 19. Mai 1995 beteiligt. Ein ergänzender Erörterungstermin fand am 17. Mai 1995 statt.

Die Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Juni 1995, S. 2019, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 3. Juli bis einschließlich 4. August 1995 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen von Bürgern und dem Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin sowie seitens des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin als Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Die Bedenken richten sich generell gegen die durch den Bebauungsplan vorgesehene Neuordnung und die damit verbundenen Maßnahmen auf dem Gelände.

Folgende Argumente wurden vorgebracht:

1. Die "Berliner Traufhöhe" werde durch das geplante Hochhaus, das eine Bauhöhe von rd. 55 m erreichen kann, so stark überschritten, daß dies als städtebaulich und stadträumlich unverträglich für die westliche City Berlins angesehen werden müsse und die Harmonie der Charlottenburger Mischnutzung störe.  
Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurf sei trotz verspiegelter Fassaden zu "wuchtig" und die Baumasse zu groß.

Der Entwurf sei in Höhe und Gesamtlänge als städtebaulich und stadträumlich überzogen anzusehen und bedeute ein Festhalten an den städtebaulichen Leitvorstellungen aus dem Jahre 1957.

Für den über 100 Jahre alten Straßenzug Kurfürstendamm zwischen Halensee und Gedächtniskirche sollte die einheitliche Traufhöhe im wesentlichen eingehalten werden und allenfalls die Eckbebauung Joachimstaler Straße/Kurfürstendamm akzentuiert werden.

2. Die Reduzierung des Vorhabens auf höchstens 8 Vollgeschosse und eine Bauhöhe von 30 m wird gefordert. Die Baumassen sollten zumindest differenzierter gegliedert, die Durchwegung "atmosphärischer" und publikumsfreundlicher gestaltet werden, als das durch das 150 lange Hochhaus, das wie ein Riegel wirke, geschehe. Im übrigen werde der Blockinnenbereich verschattet. Es wird eine weniger blockhafte aber stärker funktionsgemischte Bebauung gefordert.
3. Die "Glasspitze" am Kurfürstendamm wird, weil sie den "destruktiven Riegelcharakter" des Hochhauses noch hervorhebe, abgelehnt.
4. Der denkmalgeschützte Bereich, der von dem Kaufhaus Bilka, der Ladenzeile entlang Joachimstaler Straße und Kurfürstendamm sowie dem Kranzler-Eck geprägt werde, würde durch das 55 m hohe Hochhaus erdrückt, da das Baumasseverhältnis und die Höhe des geplanten Hochhauses die vorhandene Bebauung zu reinen Anhängseln degradieren und einen nicht mehr verträglichen Kontrast zur denkmalgeschützten Bebauung darstelle. Das geplante Vorhaben widerspreche zudem den Bestimmungen des geschützten Baubereichs Kurfürstendamm.

Im übrigen würden die Belange des Denkmalschutzes nur unzureichend berücksichtigt, da zudem auch ein denkmalgeschützter Gebäudeteil auf dem Grundstück Kurfürstendamm 23 abgebrochen werden sollte. Im besonderen stelle die verglaste 55 bis 60 m hohe Hochhausscheibe einen nicht mehr verträglichen Kontrast zur denkmalgeschützten Bebauung dar.

5. Das geplante Vorhaben werde den ohnehin schon starken Büroflächenanteil in der Innenstadt und im besonderen am Kurfürstendamm noch weiter vergrößern und durch Leerstand zu einer weiteren Verödung des Zentrums führen. Der Büroraumleerstand werde sich auch durch den geplanten Umzug der Bundesregierung nach Berlin nicht verringern, da durch den Bau eigener Büros keine weitergehende Büroflächennachfrage entstehen werde.
6. Entsprechend dem Beschluß der Bezirksverordnetenversammlung aus dem Jahre 1993 wird die Verwendung eines Anteils von 30 % an der Gesamtfläche für Wohnnutzung gefordert. Ein Verzicht auf die zwingende Festsetzung eines entsprechenden Wohnanteils aufgrund der bei Wohnnutzung ungenügenden, bei Kerngebietsnutzung jedoch hinnehmbaren Abstandflächensituation sei nicht zu akzeptieren. Gegebenenfalls müßte die Entwurfskonzeption geändert werden.
7. Die Anlegung von unterirdischen Aufenthaltsräumen wird abgelehnt.
8. Die hohe bauliche Dichte und der zu geringe Vegetationsanteil führten zu einer Verringerung der Aufenthaltsqualität sowie zu einer Verschlechterung des Stadtklimas durch Überwärmung und Turbulenzbildungen. Es wird befürchtet, daß die herrschenden stadtklimatischen Nachteile der Innenstadt verstärkt werden, zumal der Bebauungsplan weder Flächen zur Bepflanzung noch eine Fassaden- oder Dachbegrünung vorsehe. Zur Verbesserung des Wohlbefindens der sich dort Aufhaltenden bedürfe es (vor allem im Sommer) schatten- und luftfeuchtigkeitspendender sowie als Windschutz dienender Bäume und Sträucher.

Die Unterbauung der Grundstücke ist soweit zu reduzieren, daß eine Begrünung von Freiflächen möglich wird. Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Bauten bis 70 m über NN sind vorbehaltlich des Denkmalschutzes mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Fassaden sind, soweit möglich, zu begrünen.

9. Es wird bemängelt, daß keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der zu erwartenden Lärmbelastung vorliegen.
10. Wegen der geringen Abstandflächen wird eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse befürchtet und um Überprüfung gebeten.
11. Die gute verkehrliche Anbindung des Areals durch öffentliche Verkehrsmittel gebietet die Einschränkung auf 600 Stellplätze. Desweiteren wird auch die Beibehaltung der 600 vorhandenen Stellplätze aufgrund des gut ausgebauten öffentlichen Personen-nahverkehr (ÖPNV) -Netzes abgelehnt.
12. Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes.
13. Es wird auf die nach Aktenlage und Auskunft des Garagenverwal- ters noch im Boden östlich des Parkhauses befindlichen beiden 20000 l Tanks einer bis 1983 betriebenen Texaco/DEA-Tankstelle verwiesen und der Notwendigkeit der Entfernung und ordnungsge- mäßen Entsorgung der Tanks und gegebenenfalls auch des Bodenaus- hubs nach Analyse.
14. Es wird bemängelt, daß die geplante Bebauung die im Kerngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ von 3,0 überschreitet.
15. Es wird angeregt, die Führung bzw. Lage der Passage zwischen Kurfürstendamm und Kantstraße zu überprüfen. Kritisiert wird die gewählte Hauptwegebeziehung, die sich mit dem Park- und Anlieferverkehr überschneidet (baulich/räumlicher Mangel, der eine attraktive Verbindung zwischen Kantstraße und Kurfürsten- damm gefährdet). Hierzu wird die Verlagerung der Passage auf die östliche Seite des Hochhauses vorgeschlagen.

Die Bedenken und Anregungen können zum überwiegenden Teil aus den nachfolgend genannten Gründen keine Berücksichtigung finden:

zu 1. und 2.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung des Geländes, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-55-1 liegt, wurde durch Kriegseinwirkung zerstört. Die seitens der Einwander als prägend für den Kurfürstendamm erwähnte einheitliche Blockrandbebauung mit Berliner Traufhöhe ist also an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.

Die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen stellen eine typische Bebauung der 50er Jahre dar, mit der angestrebt wurde, im Zuge des Wiederaufbaus der vorhandenen Altbebauung bewußt eine andere von neuen Akzenten geprägte Architektur entgegenzusetzen. Sie entstanden auf der Grundlage eines Wettbewerbs.

Diese Bebauung wird von den Architekten der Neubebauung (Murphy/Jahn) weitgehend erhalten. Damit wird auch der geschichtlichen Bedeutung dieser Periode des Bauens der Nachkriegszeit Rechnung getragen.

Am Übergang zum westlich anschließenden Bereich der traditionellen Blockrandbebauung mit Berliner Traufhöhe (außerhalb des Geltungsbereichs) soll nun durch die geplante etwa 55 m hohe Hochhausscheibe mit keilförmiger, durch Baugrenzen ausgewiesener Spitze ein bewußter starker Kontrast gesetzt werden. Der Entwurf verfolgt damit das gestalterische Ziel, die vorhandene Bruchstelle zwischen den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen, hier Gründerzeitbebauung dort Nachkriegsbebauung, durch bauliche Überhöhung zu markieren. Die verschiedenen städtebaulich, künstlerisch und geschichtlich so unterschiedlichen Entwicklungsperioden werden somit durch Akzentuierung bewußt wahrnehmbar gemacht. Die bemängelte "Wichtigkeit" ist aus den genannten Gründen beabsichtigt.

Die zu erhaltende zweigeschossige Bebauung wird im Zuge der Straßenfront des Kurfürstendamms durch die hervortretende Spitze des Hochhauses sinnbildlich "abgetrennt". Durch diese Zäsur wird gleichzeitig der Beginn der Wegeverbindung in den Block hinein markiert.

Die Höhe des Hochhauses bleibt dabei in etwa im Rahmen der im Bebauungsplan VII-55 im Jahre 1957 festgesetzten Höhe und greift damit die städtebaulichen Proportionen des Entwurfs von Prof. Hanns Dustmann in ihrem Wesen auf.

Der der Neubebauung zugrundeliegende Entwurf findet seine städtebauliche Rechtfertigung im Gegeneinander von flacher Randbebauung und hohem Kern, dem Nebeneinander von "bescheidenem" Städtebau der 50er Jahre und dem neuzeitlichen Städtebau mit hoher Nutzungsintensität und wird daher diesem Teil des Zentrums ein neues, prägnantes städtebauliches Gesicht geben.

Der der geplanten Bebauung zugrundeliegende Entwurf setzt sich mit den vorhandenen städtebaulichen und baulichen Voraussetzungen auseinander. Als Ergebnis ist festzustellen, daß die Baumassen als differenziert verteilt anzusehen sind. Das gilt auch für die Höhenentwicklung.

Die von den Einwendern vorgebrachten Einzelargumente

- keine Überschreitung der Berliner Traufhöhe,
- Störung der Harmonie der Charlottenburger Mischung,
- zu große und wuchtige Baumasse,
- städtebauliche und stadträumliche Unverträglichkeit,
- Festhalten an Leitvorstellungen aus dem Jahre 1957,
- Reduzierung auf höchstens 8 Vollgeschosse und
- differenziertere Gliederung der Baumassen

können keine Berücksichtigung finden. Diese Argumente haben auch - bedingt durch die stadträumliche Entwicklung der letzten Jahr-

zehnte - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein städtebauliches Gewicht mehr.

Wie bereits unter I. - Veranlassung des Planes - dargelegt, wurde die Neugestaltung und Bebauung des Areals vor allem auch aus dem Grunde entwickelt, daß die vorhandene Bebauung dem Leitbild der nutzungsintensiven City zur Zeit nicht gerecht wird. Da die denkmalgeschützte flache Randbebauung erhalten bleiben soll, wurde, um das Ziel einer an gegenwärtigen Maßstäben orientierte Innenstadtbebauung zu erreichen, eine hohe Bebauung im Blockinnenbereich gewählt werden. Durch diese relativ kompakte Form der Bebauung wird eine großzügige Freifläche im Inneren des Areals unbebaut bleiben können, was durch die angeregte differenzierte Gliederung der Baumassen so nicht hätte erreicht werden können. Verschattungen sind nicht auszuschließen. Diese führen jedoch nicht zu einer nicht mehr erträglichen Aufenthaltsqualität im Blockinneren.

Für eine publikumsfreundliche Gestaltung der Durchwegung kann im Rahmen des Bebauungsplanes keine Regelung getroffen werden. Eine derartige offene und atmosphärisch anregende Gestaltung dürfte jedoch auch zumindest aus kommerziellen Gründen im Interesse der Bauherrin liegen.

zu 3.

Dem Ziel des bewußten Einschnitts zwischen den unterschiedlichen Architekturformen dient auch die bis an den Kurfürstendamm ragende Gebäudespitze. Sie soll im Zuge des Boulevards Kurfürstendamm den Beginn des "Neuen" spürbar machen. Im übrigen ist zu bezweifeln, ob durch die Spitze, die als eine "Art Skulptur" gedacht ist, eine Negativwirkung erzeugt wird oder aber sich eher der Erlebniswert des Boulevards vermehrt. Letzteres dürfte auch deshalb zu vermuten sein, weil die Spitze den Eingangsbereich der inneren Passage, der ca. 25 m westlich anschließend beginnt, markiert. Dies gilt auch, obwohl die Spitze aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Glas auszuführen ist. Es ist allerdings beabsichtigt und



in den vorliegenden Architekturentwürfen erkennbar, daß die Ausführung der Spitze in dieser Art und Weise angedacht ist.

zu 4.

Wie bereits erwähnt, lebt der Entwurf für die Bebauung des Areals im besonderen von dem Spannungsverhältniss zwischen alt und neu, hoch und flach und zieht daraus seine städtebauliche Qualität. In den Grundmerkmalen bezieht sich der Entwurf auf den Planungsgedanken des Architekten Dustmann aus dem Jahre 1957, der bereits neben der flachen Blockrandbebauung ein 16geschossiges "Hochhaus" in der Blockmitte vorgesehen hatte. Diese Planung war akzeptiert und im Bebauungsplan VII-55 festgesetzt worden. Das "Hochhaus" ist - wie bereits erwähnt - damals nicht gebaut worden.

Die geschichtliche und künstlerische Bedeutung der denkmalgeschützten Bebauung des Areals wird durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinflußt. Der Entwurf stellt unter Betrachtung der näheren Umgebung keine Ausnahme dar, sondern er fügt sich auch in die nähere Bebauung ein. Die Befürchtung, daß die flache Randbebauung gegenüber dem geplanten Hochhaus erdrückt werde, kann nicht geteilt werden, da die beabsichtigte städtebauliche Wirkung ja gerade durch das Miteinander von flacher und hoher Bebauung entsteht. Der Abriß eines kleineren Teilbereiches der denkmalgeschützten Randbebauung auf dem Grundstück Kurfürstendamm 23 kann hierbei hingenommen werden, da an dieser Stelle das Hochhaus mit seiner Glasspitze bis zum Kurfürstendamm vortritt.

Der Verlust an vorhandener Bebauung wird dadurch aufgewogen, daß hier ein ganz besonderer architektonischer Akzent gesetzt wird, der diese Bebauung prägen wird.

Im übrigen ist die Baudenkmalschutzbehörde und die Oberste Denkmalschutzbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingebunden gewesen. Daher ist sichergestellt, daß die Belange des

Denkmalschutzes, auch unter dem Gesichtspunkt, daß es sich hier um einen geschützten Baubereich handelt, nach den Maßgaben des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt worden sind.

zu 5.

Bezüglich der Befürchtung, mit dem geplanten Neubau würde weiterer Büroflächenleerstand erzeugt, wird auf das Spektrum der in diesem Kerngebiet - ausschließliche Büronutzung ist nicht geregelt - gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen hingewiesen.

Die gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen und das hohe Maß an baulicher Dichte ist nach wie vor städtebauliches Ziel der Planung. Die Ankündigung der Grundstückseigentümer, entstehende Bürofläche selbst zu nutzen, war nicht mit qualifizierten Bedarfsangaben verknüpft, so daß eine "gesicherte Vermarktung" bereits aus diesem Grund nicht die entscheidende Bedeutung für die vorliegende Abwägung erlangen kann.

Im übrigen ist die Frage einer gesicherten Vermarktung der entstehenden Nutzflächen nicht Gegenstand der städtebaulichen Abwägungsüberlegungen. Die Planungen sind im übrigen auch auf einen längeren Zeitabschnitt ausgerichtet.

Die Zuordnung des Areals zu einem Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung läßt im übrigen auch andere Verwendungen als Büronutzungen zu.

zu 6.

Das beabsichtigte Nutzungsschwergewicht bei dem Vorhaben liegt bei den kerngebietstypischen Büro/Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen. Ein Anteil an Wohnnutzung zum Zwecke der geforderten Durchmischung sollte zwar ermöglicht werden. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch ersichtlich, daß die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung eines Mindestwohnanteils aufgrund der sich aus dem Entwurf ergebenden Abstandflächensituation (in der Regel

Unterschreitung von 1/2 H) für das im nordwestlichen Teil des Victoria-Areals vorgesehene "Wohnhaus" nicht möglich ist.

Wegen der Lage der Grundstücke, die von drei stark frequentierten Straßen sowie einer Eisenbahntrasse, auf der Fern- und Stadtbahnverkehr rollt, umgeben ist, und den damit verbundenen Immissionen, ist darauf verzichtet worden, außer den im Kerngebiet zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen auch sonstige Wohnungen durch Festsetzung im Bebauungsplan zulässig zu machen.

Wegen der citygerechten Nutzungsdichte sowie der bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen waren die Möglichkeiten, Wohnraum zu schaffen, stark eingeschränkt. Andererseits wäre ein Zurücktreten der erwünschten städtebaulichen Belange hinter den Belangen des Wohnens nur durch eine Änderung der Entwurfskonzeption oder durch Verzicht auf die erforderliche Wohnqualität möglich. Das mußte im Interesse der Gesamtkonzeption verworfen werden.

Der Verzicht auf einen Mindestwohnanteil dieses Einzelbauvorhabens kann jedoch keine Gefahr für eine im Prinzip gewünschte Funktionsmischung im Zentrumsbereich bedeuten.

zu 7.

Der Bebauungsplan sieht in der festgesetzten Fassung keine unterirdischen Aufenthaltsräume mehr vor.

zu 8.

Die Veränderungen des Stadtklimas werden im großräumigen Zusammenhang als marginal eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, daß im schlechtesten Falle nur das Mikroklima auf den Grundstücken selbst beeinflußt wird. Eine weitere Untersuchung übergreifender Auswirkungen ist somit entbehrlich. Zu den befürchteten "Fallwinden" kann davon ausgegangen werden, daß der Investor im Rahmen der konkreten

Bauplanung durch geeignete Maßnahmen am Gebäude und den Freiflächen die potentiellen ungünstigen Auswirkungen des Projekts minimieren wird. Den möglichen kleinräumigen Klimaverschlechterungen wird zukünftig durch ein Pflanzgebot gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 auf der größten Innenhoffläche entgegengewirkt.

Die durch das Vorhaben erreichte bauliche Dichte liegt im Rahmen der in diesem Bereich vorhandenen Bebauung und soll dazu beitragen, die Attraktivität und Funktionalität der westlichen Innenstadt zu stärken und weiterzuentwickeln (hierzu siehe auch S. 39).

Durch textliche Festsetzung sind Pflanzgebote festgesetzt. Umgesetzt werden sollen diese mit Bodendeckern, Kleingehölzen, Stauden sowie Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 65 cm, durch die eine intensive Begrünung der dafür vorgesehenen Freiflächen gesichert und eine günstige Wirkung auf das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität zu erwarten sein wird.

Die geplante Durchwegung des Areals und die damit verbundene Durchgängigkeit zu den angrenzenden Straßen führt zu einer Durchlüftung des gesamten Komplexes, die einer Überwärmung des Innenbereichs entgegenwirkt und das Stadtklima günstig beeinflussen dürfte.

Befürchtete Turbulenzbildungen - sofern sie auftreten sollten - können erst nach Fertigstellung des Vorhabens untersucht werden. Eine Minimierung oder gar Beseitigung dürfte auch im Interesse der Bauherrin liegen.

zu 9.

Nach allgemeiner Erkenntnis werden sich die in diesem Innenstadtbereich vorhandenen Lärmbelastungen innerhalb des Areals nicht wesentlich verändern, da die Blockrandbebauung, die die Hauptlärmquelle, das heißt die umgebenden Straßen, abschirmt, erhalten bleibt. Von

der Nutzung der geplanten Bebauung selbst wird wegen der vorgesehenen überwiegenden Büronutzung kein Lärm ausgehen, der das Maß der in einem Kerngebiet üblichen und zulässigen Belastung überschreitet. Es bestand daher kein Anlaß für weitergehende Untersuchungen oder Messungen. Vielmehr wurde im Rahmen des passiven Schallschutzes auf ortsübliche und bekannte Richtwerte zurückgegriffen, die einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz gewährleisten.

zu 10.

Zu einem großen Teil werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen im Kerngebiet von 0,5 H gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) eingehalten.

In verschiedenen Bereichen des Bebauungsplans überdecken sich jedoch die Abstandflächen der Gebäude. Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden, ausdrücklichen, geringeren Abstandflächen sind nach § 6 Abs. 14 BauO Bln gerechtfertigt. Denn die besonderen städtebaulichen Verhältnisse in diesem zentralen Areal am Kurfürstendamm erfordern eine Anwendung von § 6 Abs. 14 BauO Bln. Durch die engeren Abstandflächen soll eine kompaktere Bebauung speziell in diesem Bereich der Westcity erreicht werden, um so auch das städtebauliche Ziel der Sicherung und Verstärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Westcity umzusetzen. Auch konnte nur unter Anwendung von § 6 Abs. 14 BauO Bln die aus dem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Figur, die in diesem Bereich in zentraler Lage gewünscht ist, verwirklicht werden.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Anwendung des § 6 Abs. 14 BauO Bln keine Bedenken.

Die Belichtungsverhältnisse in Innenräumen bzw. Aufenthaltsräumen auf den Grundstücken werden im Rahmen der Bauleitplanung nur so weit beeinflusst, wie aus übergeordneten städtebaulichen Gründen von den Regelanforderungen der Abstandflächen gemäß der Bauordnung für Berlin abgewichen wird.

Trotz der relativ hohen zulässigen Bebauung innerhalb des Planbereiches ist aufgrund der günstigen Baukörperanordnung keine relevante Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke zu befürchten.

Die dem hohen zentralen Baukörper zuzuordnenden Abstandflächen liegen mit einer Ausnahme innerhalb des Planbereiches. Nur die nördliche Abstandfläche dieses zentralen Hochhauses liegt auf der Fläche des Stadtbahnviadukts; dies erscheint unproblematisch. Im übrigen ist sie auch städtebaulich begründet, so daß § 6 Abs. 14 der Bauordnung für Berlin angewendet werden kann.

zu 11.

Durch textliche Festsetzung ist den Bedenken entsprochen und geregelt worden, daß in dem vom Bebauungsplan erfaßten Kerngebiet höchstens 600 Stellplätze zulässig sind. Es dürfen nicht mehr PKW-Einstellplätze als die bisher schon vorhandenen 600 geschaffen werden. So wird die vorhandene ÖPNV-Erschließung die entstehende zusätzliche Nachfrage quantitativ und qualitativ problemlos bewältigen.

zu 12.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser werden - soweit erforderlich - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Mitwirkung der hierfür zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie durch wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zu prüfen und eventuelle Auflagen zu beachten sein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können weitergehende Regelungen nicht getroffen werden.

zu 13.

Das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) geführte Altlastenkataster weist für den Geltungs-

bereich des Bebauungsplans VII-55-1 keine Altlastenverdachtsfläche aus. Daher bestand auch kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Durchführung von Bodenuntersuchungen.

Ehemalige Tankstellengelände sind nach Einschätzung der Fachstellen (Umweltämter) grundsätzlich sanierungsfähig. Eine Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung "Kerngebiet" auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans VII-55-1 ist daher grundsätzlich gegeben.

Eventuellen Bodenverunreinigungen wird nach Maßgabe des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Bodenverunreinigungen (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) zu begegnen sein.

Die Entsorgung der Tanks des Parkhauses soll im Rahmen der Baudurchführung durch die Eigentümerin erfolgen.

zu 14.

Hierzu wird zu den Ausführungen unter Pkt. III, Seite 39 f - Inhalt des Plans - verwiesen.

zu 15.

Im Bebauungsplan wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowohl entlang der Passage als auch im Bereich des sogenannten "Atriums" (Innenhof des Kranzler-Ensembles) gesichert. Das heißt, es wird nicht eine lineare Wegführung ermöglicht, sondern eine Bewegungsfläche, die eine direkte Anbindung an die Kantstraße im Bereich des Kaufhauses Bilka und eine Unterführung durch den Bahnbogen Nr. 549 ermöglicht. Hierdurch wird u. a. der isolierten Lage des Kantdreiecks entgegengewirkt.

Auch wird eine Wegführung südlich des und entlang des Bahnviaduktes zur Fasanenstraße ermöglicht. Da die Bahnbögen als Läden beidseitig zugänglich sind, kann hier zusätzlich eine attraktive und

trotz Bahnviadukt sehr durchlässige "Flaniermeile" geschaffen werden.

Die Breite des Viaduktbogens (ca. 6 m) ist ausreichend, um einen störungsfreien Fußgängerstrom zu gewährleisten.

Die Lenkung von Fußgängerströmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die funktionelle Überschneidung zwischen den Fußwegeverbindungen und der Tiefgaragenzufahrt bzw. dem Anlieferverkehr stellen eine qualitative Beeinträchtigung der beabsichtigten Passage dar. Die technischen Möglichkeiten der Vorverlegung der eigentlichen Tiefgaragenausfahrt an die Kantstraße werden jedoch gegenwärtig durch das Büro Murphy/Jahn geprüft.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 7. September 1995 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Dem Bauausschuß des Abgeordnetenhauses von Berlin liegt seit dem 25. Januar 1996 ein Antrag (- Drs. 13/88 -) zur Änderung des Bebauungsplanes vor. Die Entscheidung darüber wurde am 26. Januar 1996, am 13. März 1996 sowie am 27. März 1996 vertagt.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung des Bebauungsplans umfaßt die Themenkreise, bei denen allensamt davon ausgegangen werden kann, daß bei deren Umsetzung die "Grundzüge der Planung" berührt sein könnten. Dies hätte zur Folge, daß eine erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB notwendig werden würde.

Im einzelnen trägt der Änderungsantrag vor,

- a) die Veranlassung, das Ziel und den Zweck des Bebauungsplans vor dem Hintergrund des unterbleibenden Neubaus einer Zentralverwaltung der Victoria Versicherungsgesellschaft neu zu formulieren,



- b) den Belangen des geschützten Baubereiches Kurfürstendamms und des Denkmalschutzes in vollem Umfang Rechnung zu tragen und
- c) die Geschoßflächenzahl des Bebauungsplans VII-55-1 auf das im Kerngebiet übliche Maß in Höhe von 3,0 zu reduzieren.

zu a)

So wurde zwar zur Begründung der Erforderlichkeit des Planes insbesondere der geplante Neubau der Victoria-Versicherung aufgeführt. Dies ist allerdings als beispielhafte - eher schlagwortartige - Benennung einer inhaltlichen Konkretion neben anderen Planungserfordernissen anzusehen und dementsprechend zu relativieren; der "Neubau für die Victoria-Versicherung" umfaßt durchaus Nutzungen, die über die Geschäftstätigkeit der Grundstückseigentümerin hinausgehen. Auch wird seitens der Victoria-Versicherung in diversen Schreiben u. a. an den Regierenden Bürgermeister und SenBW der Bedarf lediglich mit "Räumen" und "Räumlichkeiten" benannt, eine bestimmte Anzahl von Mitarbeitern wird nicht aufgeführt. Im allgemeinen Sprachgebrauch ist bei "Räumen" und "Räumlichkeiten" nicht auf eine Gebäudenutzung ausschließlich für eine Zentralverwaltung zu schließen.

Die während des B-Planaufstellungsverfahrens bekundete Absicht der Grundstückseigentümerin, ihre Zentrale für Ostdeutschland im geplanten Neubau unterzubringen, war weder hinsichtlich der Ausweisung der Gebietsart noch des Nutzungsmaßes ausschlaggebend. Der Bebauungsplan VII-55-1 modifiziert das geltende Baurecht des festgesetzten Bebauungsplans VII-55 und paßt es den gewandelten städtebaulichen Vorstellungen an, ohne dessen Ansatz aufzugeben. Ein hohes Maß an baulicher Dichte und die Ausweisung als Kerngebiet entsprechen nach wie vor den städtebaulichen Zielen. Die Errichtung von Büros ist als kerngebietstypische Nutzung von der Person des potentiellen Nutzers unabhängig zulässig. Dieser Gesichtspunkt wurde bei der Abwägung berücksichtigt.

zu b)

Das denkmalgeschützte Nachkriegsensemble des Victoria-Areals, bestehend aus dem Warenhaus "Bilka", der Randbebauung Joachimstaler Straße/Kurfürstendamm mit dem "Kranzler-Eck" bleibt weitgehend erhalten. Nur ein relativ kleiner Teil des Baudenkmals - Kurfürstendamm 23 - muß dem neuen Passagenzugang weichen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind von der seinerzeit zuständigen Fachabteilung Baudenkmalpflege (heute: Landesdenkmalamt) keine Einwände erhoben worden.

zu c)

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die weiteren Voraussetzungen vorliegen. Die Überschreitung des Maximalwertes um ein Drittel wird im einzelnen unter Punkt III Seite 39 ff begründet. Ein zwangsläufiger Änderungsbedarf besteht insofern nicht.

Darüber hinaus hat die Baustadträtin des Bezirks Charlottenburg von Berlin mit Schreiben vom 30. Januar 1996 die Bitte bzw. die Forderung vorgetragen, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-55-1 abzusehen, um "eine städtebaulich verträglichere" Variante bei der Bebauung des Grundstücks zu finden. Diesem Begehren ist aus den zuvor genannten Gründen nicht gefolgt worden.

Schließlich wurden in der Zeit vom 17. April 1996 bis zum 24. Mai 1996 die Stellen, die Belange der Bahnanlagen vertreten, als Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 BauGB, nämlich

1. das Eisenbahn-Bundesamt,
2. das Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Berlin sowie

3. die Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz, Regionalbereich  
Berlin

nachträglich beteiligt.

Während die beiden erstgenannten Träger öffentlicher Belange keine Bedenken anmeldeten, äußerte die Deutsche Bahn AG zwar keine grundsätzlichen Bedenken, gab aber Hinweise zur angestrebten Fußgängerpassage durch den Stadtbahnbogen 549 sowie zu Erschütterungsschutzeinrichtungen.

Die o. a. Durchwegung der Stadtbahntrasse zwischen dem "Kantdreieck" und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans geht u. a. auf eine Empfehlung eines von der Senatsbauverwaltung beauftragten städtebaulichen Gutachtens von 1992 zurück, um eine Durchwegung des Areals vom Kurfürstendamm zum "Kantdreieck" bzw. Theater des Westens sicherzustellen. Das Konzept beinhaltet unter anderem eine Ladenpassage, die vom Kurfürstendamm ausgeht und auf den Bahnbogen Nr. 549 der Stadtbahn führt.

Die Deutsche Bahn AG hat ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Öffnung des Bogens mit Schreiben vom 6. September 1994 sowie im Rahmen der nachträglichen Beteiligung mit Schreiben vom 7. Mai 1996 erklärt.

Zur Gewährleistung dieses Konzeptes verpflichtete sich die Victoria Lebensversicherungs AG als bisherige Eigentümerin des Baugrundstückes mit einer einseitigen Erklärung vom 24. Mai 1996, "die Kosten für die Öffnung des Stadtbahn Bogens 549 unter Einschluß der in diesem Zusammenhang bei der Deutschen Bahn AG anfallenden Kosten" zu tragen. Auch die Kosten für den Um- und Rückbauaufwand für das ansässige Ladengeschäft werden eingeschlossen. Das Einverständnis für die Widmung als öffentlicher Weg wurde gegeben. Gleichzeitig hat sich die Victoria Lebensversicherung AG verpflichtet, den Rechtsnachfolgern im Eigentum diese Verpflichtung zu übertragen.

Hinsichtlich möglicher Erschütterungsbelastungen hat die zuständige Senätsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung V B - Umweltschutz im Rahmen der Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 5. Mai 1995 keine Bedenken hinsichtlich möglicher Erschütterungsbelastungen geäußert.

Dem zuständigen Bezirksamt sind nach Angaben des Bauaufsichtsamtes Erschütterungsprobleme bei anderen Neubauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtbahnviadukt nicht bekanntgeworden - auch nicht für das ca. 10 m vom Bahnviadukt entfernte Nachbarvorhaben der Bebauung des "Kantdreiecks" (Bebauungsplan VII-238).

Nach Angaben der Bauleitung sind hierfür aus Gründen des Erschütterungsschutzes keine wesentlich erhöhten baulichen Aufwendungen erforderlich geworden.

Dieses Beispiel bestätigt folgende Einschätzung für den Planbereich, die wesentliche Erschütterungen nicht erwarten läßt:

1. Der Bahnverkehr erfolgt hier mit stark verminderter Fahrgeschwindigkeit, so daß keine derart starken Schwingungen wie auf einer Hochgeschwindigkeitsstrecke entstehen.
2. Durch die Konstruktion des Viaduktes erfolgt bereits eine gewisse Minderung der Schwingungen, bevor sie ins Erdreich zu möglichen Fundamenten vordringen.
3. Es besteht ein schwingungsmindernder Abstand zwischen den geplanten Hochbauten zum Viadukt von ca. 14 m.
4. Die Planung sieht - selbst bei Ausführung von nur einem Garagentiefgeschoß - ein Bauen im Grundwasserbereich vor, so daß voraussichtlich eine Unterwasserbetonkonstruktion erforderlich ist. Diese ist relativ fest, so daß Schwingungen nicht so leicht zu den oberirdischen Bauteilen vordringen können.

Die bisherige Eigentümerin Victoria Lebensversicherungs AG hat sich und ihre Rechtsnachfolger am 24. Mai 1996 verpflichtet, daß bei der Errichtung von Neubauten bzw. Umbauten vorhandener baulicher Anlagen gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen gegen vom Bahnbetrieb ausgehende Erschütterungen nach dem jeweiligen Stand der Technik auf eigene Kosten getroffen werden.

Zum Stand der Technik kann insbesondere eine kombinierte Pfahl-Platten-Gründung mit einer entsprechenden Bemessung und ggf. zusätzlichen Aussteifungen, die bei den vorhandenen günstigen Bodenverhältnissen wohl ausgeführt werden können, gehören. Vorkehrungen wie das Einbringen von Elastomerschichten zwischen der Baugrubenwand und der Gebäudeaußenwand sowie eine Gründung des gesamten Gebäudes auf Dämpfern, d.h. Federelementen, können darüber hinaus für einen wirksamen Schutz gegen eventuelle Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sorgen. Die genannten konstruktiven Maßnahmen gelten insbesondere als Vorkehrungen nach dem jeweiligen Stand der Technik gemäß der Verpflichtungserklärung. Diese ist nach dem Vorstehenden für die Eigentümerin zumutbar und steht im Verhältnis zu ihren ohnehin bestehenden Bauabsichten.

Der Beschlußempfehlung des Bauausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin zur Ablehnung des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (Drucksache 13/88) zum Bebauungsplanentwurf ist das Abgeordnetenhaus in seiner Sitzung am 6.6.1996 gefolgt.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt fest

1. das Bauland als Kerngebiet und durch Baugrenzen Baukörper sowie als Höhe der baulichen Anlagen eine höchste Oberkante von 89,7 m über NN beziehungsweise höchstens 3 und 8 Vollgeschosse;

2. die vor dem Kerngebiet gelegenen Teilflächen der Kantstraße, der Joachimstaler Straße und des Kurfürstendamms als Straßenverkehrsflächen.

Der Bereich des Kerngebietes wird gemäß § 172 Abs. 1 des Baugesetzbuchs als Erhaltungsgebiet gekennzeichnet. In diesem können zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen aus den besonderen in § 172 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründen versagt werden.

Durch textliche Festsetzungen wurden u. a. folgende Regelungen getroffen:

1. Durch Buchstabenketten im Bebauungsplan näher bezeichnete Flächen sind - mit Ausnahme der Flächen für Stützelemente und der Flächen, auf denen Bäume anzupflanzen sind - mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb dieser Flächen sind an der der Kantstraße zugewandten Seite je zwei Ein- und Ausfahrten zu unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen Tiefgaragen zulässig, die das Gehrecht einschränken.

Mit dieser Regelung soll die Öffnung nahezu des gesamten Innenbereichs als Fußgängerbereich gesichert werden.

2. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

Durch diese Regelung sollen sowohl die im Kerngebiet zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen als auch die ausnahmsweise zulässigen Tank-

stellen ausgeschlossen werden, da sie der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung der Umgestaltung und Aufwertung dieses Citybereiches nicht entsprechen.

3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und die Schaustellung von Personen (Peep-, Sex-, Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen nicht zulässig.

Städtebaulich störende Unternehmen sind gänzlich ausgeschlossen, um städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt zu schaffen und zu erhalten.

4. Im Kerngebiet können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der Verweisung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auf die ausnahmsweise Zulässigkeit soll lediglich den Gewerbebetrieben Zugang gewährt werden, die der gewünschten Aufwertung des Citybereiches nicht entgegenstehen.

5. Entlang des Stadtbahnviaduktes sind Aufenthaltsräume von Wohnungen bis zu einem Abstand von 20 m ab Außenkante des Viaduktes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die von dem Stadtbahnviadukt ausgehenden Lärmimmissionen lassen auch bei Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen (textliche Festsetzung Nr. 15) keine Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb eines bestimmten Abstandes zu diesem Viadukt zu.

6. Innerhalb einer durch Buchstaben näher bezeichneten Fläche (Luftgeschoß) sind einzelne konstruktive Stützelemente zulässig, deren Grundfläche auf der Geländeoberfläche insgesamt 1/10 der Fläche des Luftgeschosses nicht überschreiten darf.

7. Innerhalb von zwei durch Buchstaben näher bezeichneten Flächen sind bis zu im einzelnen festgelegten Höhen nur Attiken zulässig.

Dachaufbauten können bis zu diesen Höhen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie ausschließlich der Aufnahme von Aufzug- und sonstigen Technikaufbauten und deren Umkleidung dienen und insgesamt nicht mehr als  $400 \text{ m}^2$  beziehungsweise  $120 \text{ m}^2$  der Dachfläche einnehmen.

8. Innerhalb einer durch Buchstaben näher bezeichneten Fläche sind kuppelförmige Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante von  $50,4 \text{ m}$  über NN bis zu einer Höhe des Scheitelpunktes von maximal  $56,4 \text{ m}$  über NN zulässig.

Innerhalb dieser Fläche können sonstige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von  $54,0 \text{ m}$  über NN im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Aufnahme von Aufzug- oder sonstigen Technikaufbauten und deren Umkleidung dienen und insgesamt nicht mehr als  $120 \text{ m}^2$  der Dachfläche einnehmen.

9. Auf zwei durch Buchstaben näher bezeichneten Flächen können ausnahmsweise einzelne gestalterische Elemente bis zu im einzelnen festgelegten Höhen zugelassen werden.

Die Regelungen zu 6., 7., 8. und 9. dienen der Gestaltung und Ausbildung von Stützelementen und im wesentlichen der Dachauf- und -ausbauten und ihrer Begrenzungen.

10. Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind aus dem Grund oberhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen, weil sie dem städtebaulichen Konzept der Gestaltung einer hochwertigen, öffentlichen, attraktiven Passage entgegenstehen.



11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterhalb der Geländeoberfläche Stellplätze und Garagen - Tiefgaragen - und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Da Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen sind, soll die Erschließung, insbesondere der Neubauten, unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen und die Herstellung von 600 Stellplätzen und Garagen in mehreren Ebenen ermöglicht werden.

12. Im Kerngebiet sind höchstens 600 Stellplätze zulässig.

Die Zahl der Stellplätze wird entsprechend dem bestehenden Parkraumangebot auf 600 Stellplätze beschränkt, um eine noch größere Belastung der umliegenden Straßen durch einen erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu vermeiden.

13. Entlang des Stadtbahnviaduktes sowie entlang der umgebenden Straßen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büro- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bestimmtes bewertetes Mindest-Luftschalldämmmaß einhalten.

Entlang des Bahnviaduktes und der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind hohe Lärmimmissionen zu erwarten. Spezifische Untersuchungen sind hierzu nicht angestellt worden. Es sind vielmehr die ortsüblichen und bekannten Richtwerte für den passiven Schallschutz angesetzt worden.

Im Bereich des Bahnviaduktes wird ein Luftschalldämmmaß von mind. 45 dB als ausreichend erachtet, da hier Aufenthaltsräume von Wohnungen bis zu einem Abstand von 20 m ab Außenkante des Bahnviaduktes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dieses Maß bestimmt sich zudem aus der konkreten

städtebaulichen Situation, insbesondere des räumlichen Abstandes zum vorhandenen Bahnviadukt.

Da Nicht-Aufenthaltsräume von Wohnungen im Zweifel an der Grenze des 20 m-Geländestreifens liegen würden - außerhalb dessen auch Aufenthaltsräume ohne besonderen Lärmschutz zulässig sind - ist eine "Verlärmung" praktisch ausgeschlossen.

14. Das Areal liegt nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch eine weitere textliche Festsetzung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.
15. Durch weitere textliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan zwei Flächen im Innenhofbereich zum Anpflanzen festgesetzt.

Damit soll eine Verbesserung des Mikroklimas sowie ein Ausgleich für die intensivere Bebauung erreicht werden. Gegenüber der bestehenden Situation - zumeist einfache Pflanzkübel - wird damit eine Vergrößerung des Vegetationsbestandes des nahezu vollständig versiegelten Areals und durch das Pflanzgebot von Bäumen - neben anderen Anpflanzungen - auch eine Qualitätsverbesserung der Bepflanzung erreicht.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (ABl. S. 1972) - stellt das Gelände als gemischte Baufläche, M 1, mit Einzelhandelskonzentration sowie Bahnfläche dar.

Die nach § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 höchstzulässigen Nutzungsmaße für Kerngebiete - bezogen auf das vom Geltungsbereich erfaßte Kerngebiet - erreichen die GFZ 4,0 und werden damit weit überschritten.

Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies ist hier der Fall.

Die geplante GFZ für die Grundstücke beträgt unter Anrechnung der Luftgeschosse - wie bereits dargelegt - ca. 4,0. Diese Überschreitung des Maximalwertes gem. § 17 BauNVO um ca. 33 % wird durch folgende besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich.

- a) Die Stärkung der Attraktivität und Funktionalität der sogenannten City-West ist angesichts der derzeitigen rapiden Entwicklung der historischen Mitte Berlins geboten, um das übergeordnete städtebauliche Ziel - wie es zum Beispiel in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes seinen Niederschlag findet - der Erhaltung einer polyzentrischen Struktur der Stadt und einer Bipolarität seiner Hauptzentren zu sichern
- b) Der Kern der City-West im Bereich um den Breitscheidplatz und den Hardenbergplatz bietet aufgrund der in großen Teilen abgeschlossenen baulichen Entwicklung vergleichsweise wenig Erweiterungsmöglichkeiten, die nicht mit tiefgreifenden Eingriffen in den Bestand verbunden wären. Die Erhaltung der stadtbildprägenden Bebauung mit dem Gebot, auf größere Abbruchmaßnahmen zu verzichten, läßt eine Neuansiedlung von größeren Einheiten auf zusammenhängenden Flächen - wie dies in der City-Ost möglich ist - nicht zu. Daher ist die Ausschöpfung des hier gegebenen Potentials erforderlich.

Mit der Festsetzung der den städtebaulichen Zielsetzungen gerechtwerdenden intensiven baulichen Nutzung der Grundstücke in Citylage wird im übrigen auch dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen.

c) Die exzellente verkehrliche Erschließung und die bereits in den 50er Jahren geplante hohe Dichte auf dem durch Zusammenfassung ehemaliger Einzelparzellen zusammenhängenden Baubereiches prädestinieren diesen dazu, Standort eines der wenigen Entwicklungsprojekte größeren Maßstabs im Kern der West-City zu werden.

Als ausgleichende Maßnahme i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO kann die voneinander getrennte Führung verschiedener Verkehrsarten insbesondere des Fußgängerverkehrs vom Kraftfahrzeugverkehr angeführt werden. Durch die Durchwegung in Richtung des "Kant-Dreiecks" wird so ein vom Autoverkehr abgeschiedener Fußgängerwegbereich geschaffen.

Auch die gute Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedien-  
nung vorwiegend durch den öffentlichen Personennahverkehr sind als ausgleichender Umstand zu nennen.

Schließlich wird die Überschreitung der Obergrenzen auch durch die geplanten Stellplätze unterhalb der Gebäudeoberfläche ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange stehen erkennbar nicht der Überschreitung der GFZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO entgegen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind mit den Festsetzungen als berücksichtigt anzusehen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisher bestehenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung

- BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140, 244);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit und Zusammenführung der Länder Berlin und Brandenburg:

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

Im Bebauungsplan VII-55 waren bebaubare Flächen - "für Geschäftsbauten" sowie unbebaute Flächen als "private Freiflächen" festgesetzt worden. Durch den Bebauungsplan VII-B wurde der gesamte Geltungsbereich als Kerngebiet im Sinne der Baurutzungsverordnung vom 15. September 1977 ausgewiesen. Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen (Baukörperausweisung) ergab sich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ca.

0,5. Bepflanzungsbindungen o. ä. waren nicht festgesetzt worden. Dem entspricht auch die tatsächliche Nutzung der unbebauten Flächen des Geländes, da, abgesehen von einigen Pflanzkübeln, keine Begrünung vorhanden ist. Die Freiflächen sind fast vollständig versiegelt.

In dem den Bebauungsplan VII-55 ändernden Bebauungsplan VII-55-1 bleibt es bei der Ausweisung des Gebiets nach der Art der Nutzung als Kerngebiet. Bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen ergibt sich "oberirdisch" nunmehr eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,6; durch die Anrechnung der Tiefgaragenebene (textliche Festsetzung Nr. 13) erhöht sich die maximal zulässige GRZ auf ca. 1,0.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-55-1 stellen im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht, dem Bebauungsplan VII-55, durch die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar. Dieser wird jedoch als Ergebnis der Gesamtabwägung den städtebaulichen Zielvorstellungen gegenüber hintenangestellt und wird hingenommen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-55-1 wird jedoch mit den textlichen Festsetzungen Nr. 18 u. 19 (Bepflanzungsbindungen) dazu beigetragen, die Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt zu kompensieren.

Berlin, den 26. Juni 1996

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr