

# Rahmenplan Kurfürstendamm / Rankestraße

## Erläuterungsbericht

(Stand 17.04.2024)

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen**

Abteilung II - Städtebau und Projekte

Referat II A - Innere Stadt und Hauptstadtangelegenheiten

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

# 1. Vorwort

Die City West ist neben der Berliner Mitte das wichtigste urbane Zentrum Berlins. Geprägt von vielfältigen und lebendigen Kiezen, gut erhaltener gründerzeitlicher Baustruktur sowie bester Infrastruktur mit Standorten für Kultur, Wissenschaft und Handel, werden hier die urbanen Qualitäten der europäischen Stadt widergespiegelt.

Im Herzen der City West befindet sich der Block zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße mit einem großen Potenzial für eine städtebauliche, architektonische und funktionale Neuordnung.

Damit die planerischen Ziele im Prozess der schrittweisen Baurechtschaffung langfristigen Bestand haben und auch in den folgenden Planungsebenen Berücksichtigung finden, wurde für den Block der nachfolgende Rahmenplan erarbeitet.

Der Rahmenplan umfasst dabei den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 4-81 und liegt im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung „engerer Kernbereich der City West“ gem. § 9 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

## 2. Ziel und Funktion des Rahmenplans

Mit der Lage im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, gem. § 9 AGBauGB ergibt sich eine besondere Verantwortung für die Entwicklung des Ortes.

Mithilfe des Rahmenplans werden für den Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße städtebauliche, freiraumplanerische sowie nutzungsspezifische Ziele und Qualitäten definiert, wie

- der Erhalt des Warenhausstandortes,
- die städtebauliche und strukturelle Neuordnung des Warenhausstandortes unter Bezugnahme auf die im Bestand vorhandenen Strukturen,
- die baulichen Nachverdichtung sowie Entwicklung einer tragfähigen Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und gemeinwohlorientierten Nutzungen.

Der Rahmenplan bildet damit die langfristigen Entwicklungsperspektiven für den Block ab und visualisiert die städtebaulichen Leitplanken des planerischen Handelns für alle nachfolgenden Planungsebenen. Er beschreibt städtebauliche Kubaturen und deren typologische Ausprägung, bildet das beabsichtigte Nutzungsspektrum für die einzelnen Teilbausteine ab und zeigt wichtige Wege- und Vernetzungsbeziehungen auf. Darüber hinaus werden Qualitätsansprüche an lebendige Erdgeschosse, die Gestaltung von Frei- und Straßenräumen sowie an eine klimagerechte Stadtentwicklung formuliert.

Als informelles Planungsinstrument gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet der Rahmenplan die Grundlage, um die dargestellten Inhalte innerhalb von weiteren, nachfolgenden Planungsschritten fortzuschreiben, weiter zu konkretisieren und zu qualifizieren. Darüber hinaus kann der Rahmenplan eine planerische Grundlage sein, um den Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung gem. § 25 BauGB zu begründen.

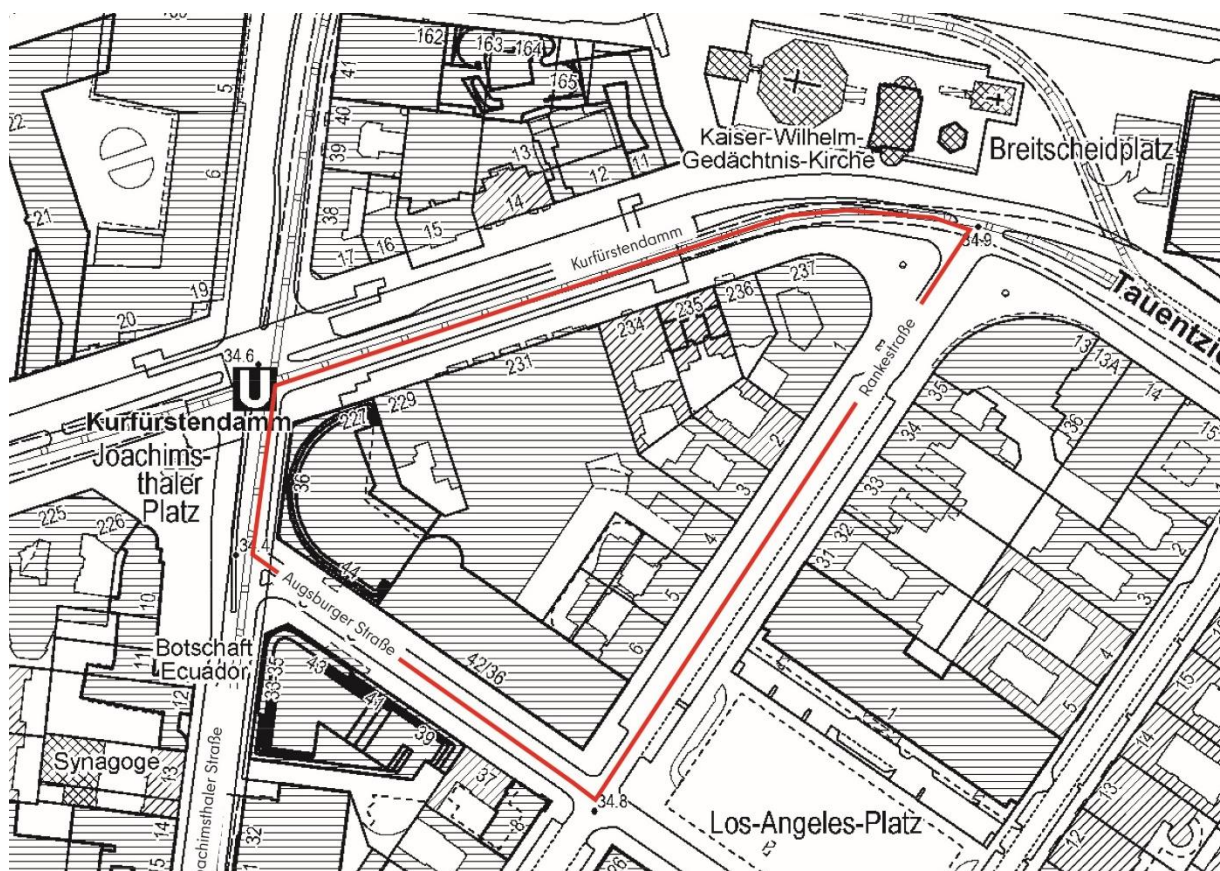
### 3. Grundlagen

Für die Erarbeitung des Rahmenplans bildeten insbesondere folgende Prozesse, Pläne und Konzepte die Grundlage:

#### **Bebauungsplan 4-81 Kurfürstendamm/ Rankestraße**

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 4-81 vom 01.07.2021 wird eine geordnete und gesamtheitlich abgestimmte Entwicklung für den gesamten Block Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße unter städtebaulichen, baukulturellen, verkehrlichen und freiraumplanerischen sowie ökologischen Aspekten eingeleitet. Ziele der Planung sind u. a.:

- der Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung und Wahrung der identitätsstiftenden Merkmale und dem Denkmalschutz
- Umsetzung von Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen in der verdichteten Innenstadt (klimagerechte Nachverdichtung)
- Sicherung und Ergänzung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie konzeptionelle und nachhaltige Weiterentwicklung der Nutzungen
- langfristiger Erhalt und Sicherung des Einzelhandelsstandorts mit Magnetfunktion für den Zentrumsbereichskern City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
- Sicherung eines relevanten Anteils Wohnen



*Geltungsbereich des Bebauungsplan 4-81, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-81 liegt im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung „engerer Kernbereich City West“, welches am 16.03.2021 durch den Senat beschlossen wurde. Der Bebauungsplan stellt hierbei ein Schwerpunktprojekt des

festgestellten Gebietes dar. In Anwendung des § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 und mit § 8 Abs. 1 AGBauGB liegt die Zuständigkeit zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

### **Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet "Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg von Berlin" (2000)**

Für das Gebiet „Kurfürstendamm“ besteht eine Erhaltungsverordnung, welche dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart dient. Die städtebaulich prägenden Bestandsstrukturen kennzeichnen eine Verknüpfung der vorherrschenden Bebauung aus der Zeit bis 1920 mit den Gebäuden der Nachkriegszeit.

Innerhalb der Gebietskulisse unterliegen bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt, in dem geprüft wird, ob das geplante Vorhaben mit der „städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ vereinbar ist. Als Kriterien für die Beurteilung dienen unter anderem die Höhe und die Eingliederung in die architektonische Gestaltung der Umgebung, der Umgang mit den Ausstellungsvitrinen des Kurfürstendamms und die Ausprägung der Außenwerbung.

Die Gebietskulisse der Erhaltungsverordnung erfasst dabei auch Grundstücke innerhalb des Rahmenplans.



*Gebietskulisse Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet "Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg von Berlin" (2000), Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen*

### **Bereichsentwicklungsplanung City West**

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat am 02.03.2021 die Aufstellung einer Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für die City West beschlossen. Hiermit soll ein Rahmen für die Entwicklung dieses Gebiets gesetzt werden, wobei neben städtebaulichen und Nutzungsaspekten insbesondere auch die Themen Freiraum, Verkehr und Klimaanpassung relevant sind. Ein wichtiger Schritt innerhalb dieses derzeit noch laufenden Prozesses erfolgte mit dem Bezirksamtsbeschluss zu den Entwicklungsleitlinien für die BEP City West, die eine wichtige Grundlage für die weitere

Erarbeitung darstellen. Hier wird unter anderem festgehalten, dass die bestehende Nutzungsmischung der City West erhalten und weiterentwickelt, ein Mehrwert bei Neubauten für die Stadt („Stadtrendite“) gewährleistet, die City West als Wohnstandort gestärkt und der öffentliche Raum weiter qualifiziert werden sollen.

In die Erarbeitung des Rahmenplans sind insbesondere die Arbeitsstände für die Teilkonzepte zu den Themen Freiraum, soziale Infrastruktur und Städtebau eingeflossen.

### **Hochhausleitbild für Berlin**

Das am 25.02.2020 vom Berliner Senat beschlossene Hochhausleitbild formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Vor dem Hintergrund der physischen Präsenz und Dominanz von Hochhäusern im Stadtbild werden hohe Ansprüche an die Begründung von Hochhausstandorten gestellt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in den Stadtkörper setzt das Hochhausleitbild den Rahmen, um künftige Hochhäuser systematisch in einem partizipativen Prozess von der ersten Projektidee bis hin zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu betrachten. Es findet Anwendung, sofern ein Hochhausvorhaben die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet und damit erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild und die Stadtstruktur zu erwarten sind.

Sofern dies bei der Neuentwicklung des Blocks Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße, Joachimsthaler Straße zum Tragen kommt, ist das Hochhausleitbild mit seinen Planungsgrundsätzen anzuwenden.

### **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zur Anwendung. Der Rahmenplan Kurfürstendamm/ Rankestraße schafft die Voraussetzungen indem er mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnnutzung vorsieht. Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur infolge des geplanten Vorhabens sichergestellt.

### **Kooperatives Werkstattverfahren Ku´damm 231**

Für das Grundstück Kurfürstendamm 231 / Karstadt-Warenhaus wurde auf Initiative der damaligen Grundstückseigentümerin SIGNA in Kooperation mit dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, von September 2022 bis Juni 2023 ein kooperatives Werkstattverfahren durchgeführt. Das Verfahren war zweiphasig aufgebaut und wurde durch ein Gutachtergremium begleitet.

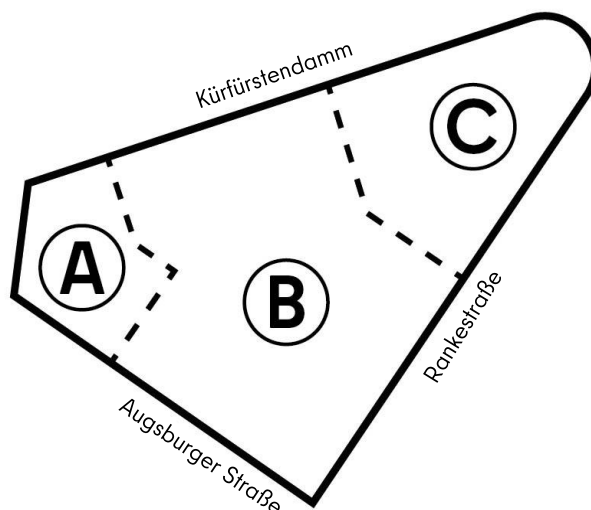
Ergebnis des städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahrens war das Konzept von Henning Larsen Kopenhagen mit den durch die Jury formulierten umfangreichen Überarbeitungsbedarfen.

Mit der Insolvenz der SIGNA wird eine Überarbeitung des Konzeptes von Henning Larsen Kopenhagen nicht mehr erfolgen.

Stattdessen hat der Senat wesentliche Erkenntnisse aus dem kooperativen Werkstattverfahren hinsichtlich einer kritischen Reflexion der Dichte weiterentwickelt und in einem eigenen Rahmenplanentwurf umgesetzt.

## 4. Zieldarstellung des Rahmenplans

Der Rahmenplan unterscheidet im Wesentlichen drei Teilbereiche. Diese werden vom umgebenden Straßenraum - Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburgur Straße und Joachimsthaler Straße eingerahmt. Im Nachfolgenden werden die im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie nutzungsspezifischen Ziele und Qualitäten für die einzelnen Bereiche näher erläutert. Die inhaltliche Detaillierung und Vertiefung erfolgt in nachgelagerten Planungsschritten.



*Teilbereiche des Rahmenplans, Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen*

### Teilbereiche A und C

Der **Teilbereich A** umfasst das Grundstück des sogenannten „Ku´damm Ecks“. Das 2021 modernisierte Gebäude prägt insbesondere durch seine rundgeformte Kubatur das Stadtbild. Mit 45 m Höhe bildet das Ku´damm Eck eine Ausnahme von der ansonsten überwiegend gründerzeitlichen Traufhöhe im Quartier. Prägnant ist zudem die zum Blockinneren gerichtete, komplett geschlossene Brandwand, die eine städtebaulich sinnvolle Lösung erwartet. Das Gebäude wird mittlerweile als Büro- und Geschäftshaus mit Einzelhandel im Erd- und Untergeschoss genutzt.

Der **Teilbereich C** zeichnet sich durch vorwiegend gründerzeitlich geprägte, kleinteilige Bebauung mit Hinterhöfen aus. Hier befinden sich drei Baudenkmale (*Marmorhaus, ehem. Hofkonditorei Schilling, Kaisereck/ Geschäftshaus Michels und Cie.*) sowie Teile des Denkmalensembles „Wiederaufbaugbiet „Rund um den Zoo“, (City West)“.

Die Nutzungsstruktur umfasst vor allem Büro-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- sowie vereinzelt Wohnnutzungen. In den Erdgeschosszonen sind vornehmlich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie Gastronomie angesiedelt.

Für die Teilbereiche A und C sieht der Rahmenplan eine **bestandsorientierte Entwicklung** vor. Demnach sind vor allem die Kubatur der Bestandsgebäude sowie der etablierte Nutzungsmix für weitere Entwicklungen maßgebend. Die bestehenden publikumswirksamen Erdgeschossbereiche werden durch den Rahmenplan als Qualität für den Block, den umliegenden Straßenraum sowie die City West als Ganzes gesichert.

## **Teilbereich B**

Der **Teilbereich B** liegt inmitten des Gesamtblocks mit Straßenkanten zum Kurfürstendamm, zur Augsburger Straße und zur Rankestraße. Das derzeit monofunktional genutzte Warenhaus-Grundstück bietet große Potenziale für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung mit Mehrwerten für die gesamte City West.

### Städtebauliche Kubatur und Nutzungsmischung

Im Zentrum des Blocks ist ein großzügiger öffentlich zugänglicher Innenhofbereich geplant, der durch eine neue Bebauung gefasst wird.

Der Bereich in Richtung Rankestraße und Augsburger Straße - im Übergang zur gründerzeitlich geprägten Nachbarschaft - ist für Wohnnutzung vorgesehen. Ziel ist es, dass der überwiegende Teil der neu entstehenden Flächen im Teilbereich B, mindestens jedoch 30 % insbesondere für Wohnen sowie gemeinwohlorientierte und nichtkommerzielle Nutzungen verwendet werden. Durch die städtebauliche Neuordnung schafft der Rahmenplan die Voraussetzungen, um einen besonderen Mehrwert für die Stadtgesellschaft zu generieren. Ein Standort für eine Kita mit 100 Plätzen inklusive eines angemessenen Außenbereichs wird bereits im Rahmenplan definiert. Die weiteren Bedarfe an gemeinwohlorientierten Nutzungen werden u. a. durch die Bereichsentwicklungsplanung City West sowie durch weitere sektorale Planungen des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf erhoben und im weiteren Arbeits- und Umsetzungsprozess konkretisiert. Es besteht u. a. Bedarf an Räumen für:

- *soziale Infrastrukturen / Einrichtungen*, wie Angebote für Senior/innen, Sport- und Spielangebote für ältere Kinder, Wohnen für besondere Bevölkerungsgruppen/ Pflegewohngemeinschaften
- *kulturelle Infrastrukturen und Weiterbildung*, wie Theater, Ateliernutzungen, Musikschule, Jugendkunstschule, Bibliothek, Volkshochschule.

Die baulichen Potenziale entlang des Kurfürstendamms dienen vorwiegend für gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen. Dem Warenhausstandort kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Auch in Zukunft soll ein Warenhaus mit Adresse zum Kurfürstendamm ein Anker des zentralen Einzelhandels in der City West sein und als wichtiger Frequenzbringer dienen. Um dies zu gewährleisten, wird im Rahmenplan ein Baufenster für ein Warenhaus mit Verortung am Kurfürstendamm vorgesehen.

Darüber hinaus ist die Belebung vorhandener und die Schaffung neuer publikumswirksamer Erdgeschosszonen eine wichtige Zielsetzung, um einen attraktiven Straßenraum, der den Qualitäten und der Bedeutung der City West als wichtiges Berliner Zentrum gerecht wird, zu gestalten. Sowohl die Erdgeschossbereiche Richtung Kurfürstendamm, Augsburger Straße und Rankestraße als auch zu den entstehenden Blockinnenbereichen sind daher mit einer publikumswirksamen Nutzung zu besetzen.

Für das denkmalgeschützte Agrippina-Haus wird zukünftig eine urbane Mischnutzung vorgesehen. Die Nutzung als Wohnstandort muss im weiteren Prozess untersucht werden. Der Rahmenplan eröffnet zudem die Option einer konzeptbezogenen, rückwärtigen baulichen Erweiterung des Gebäudes, um eine attraktive Raumkante zum Innenhof zu schaffen. Die architektonische Ausführung und Höhe des möglichen Anbaus ist in Abstimmung mit den Denkmalfachbehörden zu konzipieren.

Der Rahmenplan beinhaltet zudem einen zu prüfenden und konzeptabhängigen Hochhausstandort, unter Wahrung der bestehenden Hochhausdominanten „Upper West“ und „Zoofenster“ sowie unter Berücksichtigung der Inhalte der Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kurfürstendamm. Die genaue Ausprägung des Hochpunktes ist nicht abschließend festgelegt, sondern als typologische Setzung im Rahmenplan aufgenommen. Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Durcharbeitung wird das Thema Höhenentwicklung gemeinsam mit den Denkmalpflegebehörden vertiefend untersucht werden.

### Freiraum

Ein Herzstück der baulichen Neuordnung soll ein öffentlich zugänglicher Blockinnenbereich werden, der als Gestaltungsschwerpunkt mit besonderer freiraumplanerischer Qualität konzeptionell mit den anliegenden Erdgeschossen entwickelt werden soll. Der zukünftige Innenhofbereich übernimmt dabei eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem hoch frequentierten, lebendigen Stadtraum am Kurfürstendamm und der durch Wohnbebauung geprägten Rankestraße mit dem angrenzenden Los-Angeles-Platz.

Durch die Realisierung eines Bodenanschlusses soll der Innenhofbereich einen wichtigen Beitrag für die Regenwasserversickerung, das Klima und die Bepflanzungsmöglichkeiten leisten.

Die genaue Ausgestaltung und Dimensionierung des öffentlich zugänglichen Innenbereiches ist konzeptabhängig im Rahmen weiterer Qualifizierungsstufen und Planungsschritte zu konkretisieren, das schließt auch die Integration der Nutzung der Dachflächen mit ein.

### Verkehrliche Erschließung

Der Gesamtblock ist von drei Seiten durch den Kurfürstendamm, die Rankestraße, die Augsburger und Joachimsthaler Straße erschlossen und weist mit dem U-Bahnhof Kurfürstendamm eine direkte Anbindung an den ÖPNV auf.

Ziel ist es, neue Durchquerungen von Seiten des Kurfürstendamms und der Rankestraße durch das Blockinnere auszubilden und öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität - insbesondere im Blockinneren sowie in den vom Kurfürstendamm entfernteren Lagen der Augsburger Straße und der Rankestraße - zu schaffen. Insgesamt soll der geschlossene Block, der bisher nur wenige Synergien mit den umliegenden Stadträumen herstellt, geöffnet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

So weist das Warenhaus eine klare Adresse am hoch frequentierten Kurfürstendamm auf und kann sich bis in den innen liegenden Hof ausdehnen. Durch eine Erschließung der Wohnnutzung über die weniger frequentierte Augsburger Straße und Rankestraße wird auch dem Anspruch an Privatheit Rechnung getragen und die Erschließung des Blocks somit im Sinne einer umfassenden Nutzungsmischung konzipiert.



Eine zentrale Ein- und Ausfahrt an der Augsburger Straße sorgt für eine Konzentration der Verkehre der Anlieferung sowie der Ver- und Entsorgung und trägt zu einer Reduzierung des gesamten MIV im den umgebenden Straßenraum bei. Im Untergeschoss soll zudem Raum für Stellplätze für Fahrräder und alternative Mobilitätsformen im Sinne der Organisation verschiedener Verkehrsformen an einem zentralen Standort zur Verfügung gestellt werden.

### Umgebender Straßenraum

Der Rahmenplan definiert für den umgebenden Straßenraum Potenzialflächen zur Aufwertung und Weiterentwicklung. Gemeinsam mit den zuständigen Fachbehörden kann dabei insbesondere die klimaresiliente Umgestaltung des öffentlichen Raums sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität mit besonderem Fokus auf den Bereich Breitscheidplatz / Kurfürstendamm forciert werden. Die Ausschöpfung der Potenziale kann unter anderem breitere und barrierefrei gestaltete Gehwege, verbesserte und sicherere Übergangs- und Kreuzungssituationen, generationengerechte Angebote zum Verweilen und Sitzen sowie die Schaffung von ausreichend Schattenplätzen durch Erhalt und Pflege von Bestandsbäumen bzw. Pflanzung von neuen Bäumen umfassen.

Der Rahmenplan stellt zudem die Rankestraße sowie den Bereich um den Los-Angeles-Platz als besondere Interventionsbereiche zur Qualifizierung heraus. Die Rankestraße soll zugunsten einer aufenthaltsorientierten Nutzung und für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel umgestaltet werden. Ziel ist es, die Straße für den Durchgangsverkehr zu schließen und die gegenwärtig durch Stellplätze belegte Flächen einer Freiraumnutzung mit Aufenthaltsqualität zukommen zu lassen. Die Befahrbarkeit mit reduziertem Tempo für die Anlieferung, Anliegende sowie Rettungsdienste muss hierbei weiterhin gewährleistet sein. Ergebnis dieser Maßnahme wäre die Verbindung von Breitscheidplatz und Los-Angeles-Platz. Dem denkmalgeschützten Los-Angeles-Platz kommt dabei eine besondere Ankerfunktion als „Gestaltungsschwerpunkt öffentlich zugänglicher Raum“ zu. Im Rahmen weiterer Prozesse ist in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer und der Denkmalpflege zu untersuchen, inwieweit der Platz als attraktive Grünfläche qualifiziert werden kann.

## 5. Weitere Schritte

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche Qualifizierung des Blocks.

Neben der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahren 4-81 gilt es sich im Rahmen weiterer Verfahren intensiv mit der zukunftsfähigen Gestaltung des Warenhausstandortes auseinanderzusetzen. Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sollen dabei die wirtschaftspolitischen und stadtentwicklungspolitischen Ziele in Einklang gebracht werden, um eine Neuausrichtung des Handels und des Warenhauses am Kurfürstendamm zu ermöglichen.

Im Rahmen der „Taskforce Warenhäuser“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sollen diese Neuausrichtungsprozesse konzeptionell begleitet werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bringt hierbei die stadtentwicklungspolitische Expertise ein und wird die gewonnen Erkenntnisse im Rahmen der städtebaulichen Vertiefung und weiterer Planungsprozesse im Block Kurfürstendamm/ Rankestraße berücksichtigen.