

Der Senat von Berlin  
- SBW II W 21 -  
Tel.: 90139 4219

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -  
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über

Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick

---

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

**Verordnung**  
**zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des**  
**städttebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick**

Vom 14.06.2022

Auf Grund des § 169 Absatz 1 Nummer 8 in Verbindung mit § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und 3, Satz 2 und Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, in Verbindung mit § 27 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2

des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, verordnet der Senat:

## **§ 1**

### **Teilweise Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs**

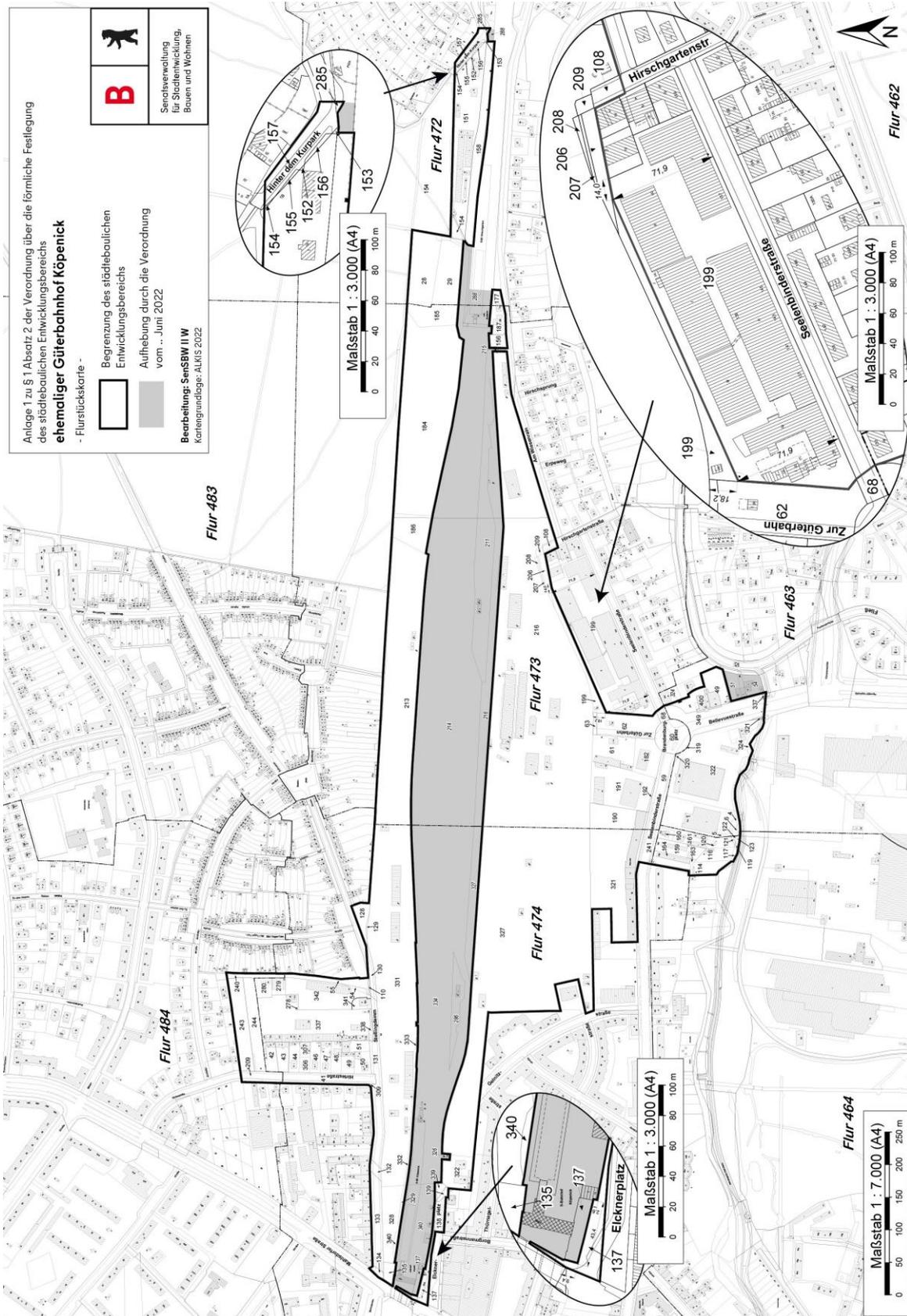
- (1) Die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick vom 12. Mai 2020 (GVBl. S. 327) wird für folgende Flurstücke im Bezirk Treptow-Köpenick, Gemarkung Köpenick aufgehoben:  
Flur 474: Flurstücksnummer 137 (teilweise) 286, 326, 327 (teilweise), 334, 340 (teilweise);  
Flur 473: Flurstücksnummer 211, 214, 216 (teilweise);  
Flur 472: Flurstücksnummer 288 (teilweise) sowie  
Flur 463: Flurstücksnummer 51, 52, 54.
  
- (2) Die von der teilweisen Aufhebung der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs erfassten sowie die im räumlichen Geltungsbereich der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs verbleibenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken ergeben sich aus der beigefügten Flurstückskarte (Anlage 1). Die beigefügte Flurstücksliste (Anlage 2) enthält die im räumlichen Geltungsbereich der Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs verbleibenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken. Flurstückskarte und Flurstücksliste sind Bestandteile dieser Verordnung.

## **§ 2**

### **Inkrafttreten**

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

# Anlage 1 (zu § 1 Absatz 2) Flurstückskarte



**Anlage 2 (zu § 1 Absatz 2)**  
**Flurstücksliste**

Bezirk	Gemarkung	Gemarkungsnummer	Flurnummer	Flurstücksnummer	Beschreibung Teilfläche Flurstück
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00001	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00004	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00005	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00006	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00049	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00319	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00320	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00321	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00322	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00324	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00349	Nördliche Teilfläche des Flurstücks 349 (Bellevuestraße), im Süden begrenzt durch die nördliche Uferlinie der alten Erpe.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00400	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00114	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00115	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00116	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00117	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00119	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00120	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00121	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00122	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00123	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00159	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00160	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00161	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00163	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	464	00164	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00028	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00029	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00151	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00152	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00153	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00154	Zwei Teilflächen - Teilfläche 1: Dreieckige Teilfläche des Flurstücks 154 südlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 151 nach Westen bis östliche Grenze Flurstück 29. Teilfläche 2: Dreieckige Teilfläche des Flurstücks 154 südlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 151 nach Osten bis westliche Grenze des Flurstückes 157.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00155	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00156	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00157	Teilfläche des Flurstücks 157 (Straße Hinter dem Kurpark) südlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 151 nach Osten bis westliche Grenze Grundstück Straße Hinter dem Kurpark 2 / 4A, mit östlicher Grenze entlang der Senkrechten, die im rechten Winkel abgeht von der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 158 um 20,20 Meter nach Osten bis südliche Grenze des Grundstückes Straße Hinter dem Kurpark 4B.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00158	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00177	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00285	Teilfläche des Flurstücks 285, geteilt durch die Senkrechte, die im rechten Winkel abgeht von der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 158 um 20,20 Meter nach Osten bis südliche Grenze des Grundstückes Straße Hinter dem Kurpark 4B (s. Beschreibung Teilfläche Flurstück 157, Flur 472).
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00059	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00060	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00061	

Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00062	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00063	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00068	Südwestliche Teilfläche des Flurstückes 68, geschnitten an der gedachten Verbindung der südöstlichen Spitze des Flurstücks 62 und der nordwestlichen Spitze des Flurstücks 426.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00108	Nördliche Teilfläche des Flurstücks 108 nördlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 137 nach Westen.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00156	Teilfläche des Flurstücks 156 (rechteckige Auskrugung) nördlich der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 212 nach Osten bis zur Schnittstelle mit der westlichen Grenze des Flurstücks 187.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00182	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00184	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00185	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00186	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00187	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00190	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00191	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00192	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00199	Nördliche schmale Teilfläche des Flurstücks 199, parallel verlaufend zur nördlichen Begrenzung der Seelenbinderstraße (Flurstück 68) in einem Abstand von 71,90 Metern ausgehend von der Schnittstelle der östlichen Grenze des Flurstückes 62 und der gedachten Senkrechten ab nördliche Begrenzung der Seelenbinderstraße mit einer Länge von 71,90 Metern bis zur Südgrenze des Flurstücks 206.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00206	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00207	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00208	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00209	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00213	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00216	Neue Flurstücknummer nach Teilung des ehem. Flurstücks 212.  Teilfläche des Flurstücks 216 begrenzt im Norden von einer gedachten Linie, die ausgehend von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 327 in ca. 15 m Grundstückstiefe von der westlichen Flurstücksgrenze parallel zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 214 bzw. in ca. 10 m Grundstückstiefe von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 211 verläuft und in Höhe der Richtung Nordosten abgehenden Flurstücksgrenze des Flurstücks 211 ebenfalls in gerader Linie leicht Richtung Nordosten bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 215 abgeht.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00041	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00042	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00043	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00044	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00046	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00047	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00048	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00049	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00050	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00051	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00054	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00055	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00110	Kleine Teilfläche des Flurstücks 110 westlich der gedachten Süd-Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 75 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 130.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00128	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00129	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00130	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00131	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00132	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00133	

Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00134	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00135	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00137	Teilfläche des Flurstücks 137 begrenzt von einer gedachten, an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 340 beginnenden und senkrecht für ca 9,4 m Richtung Süden verlaufenden geraden Linie, die im rechten Winkel für 43,3 m Richtung Osten abgeht, bis sie wieder auf die Flurstücksgrenze des Flurstücks 340 trifft und damit die nördliche Abgrenzung bildet.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00138	Teilfläche des Flurstücks 138 begrenzt im Osten von der gedachten Linie beginnend an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 179, die senkrecht nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 137 verläuft.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00139	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00241	Teilfläche des Flurstücks 241 östlich der gedachten Nord-Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 163
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00278	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00279	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00280	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00306	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00307	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00309	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00321	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00322	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00327	Teilfläche des Flurstücks 327 im Nordosten begrenzt durch die gedachte Linie, die von der südöstlichen Ecke der Ausbuchtung des Flurstücks 334, an dem die Flurstücksgrenze Richtung Nordosten abgeht, in ca. 15 m Grundstückstiefe, gemessen von dem Punkt, an dem die nördliche Flurstücksgrenze wieder Richtung Osten abgeht, parallel zu dieser nördlichen Flurstücksgrenze Richtung Osten bis zur Flurgrenze verläuft.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00328	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00329	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00331	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00332	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00333	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00337	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00338	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00339	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00340	Teilfläche des Flurstücks 340 (Ausbuchtung) nördlich der gedachten Verlängerung, beginnend an dem westlichen Punkt, an dem sich die Flurstücksgrenze sich Richtung Norden wölbt, bis zur westlichen Spitze des Flurstücks 329.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00341	Neue Flurstücknummer nach Teilung des ehem. Flurstücks 277
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00342	Neue Flurstücknummer nach Teilung des ehem. Flurstücks 277
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	484	00209	Teilfläche des Flurstücks 209 südlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 243 nach Westen.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	484	00240	Teilfläche des Flurstücks 240 südlich der gedachten Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 243 nach Osten.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	484	00243	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	484	00244	

A. Begründung:

a) Allgemeines:

### **Anlass / Zusammenfassung**

Die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ehemaliger Güterbahnhof Köpenick als Rechtsverordnung gemäß § 165 Abs. 6 BauGB wurde am 12. Mai 2020 durch den Berliner Senat (Senatsbeschluss Nr. S-3239/2020) beschlossen. Die Rechtsverordnung trat am 27. Mai 2020 nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 26. Mai 2020 (S. 327) in Kraft.

Aktuelle Entwicklungen und Anforderungen der Deutsche Bahn AG (DB AG), insbesondere langfristige Güterbahnverkehrsbelange, die zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs nicht bekannt waren, führten zu einem Anpassungsbedarf bei dem räumlichen Geltungsbereich der Verordnung. Ein Teil der in der Verordnung ursprünglich enthaltenen Flächen wird auch künftig für den Bahnbetrieb genutzt werden.

Entsprechend wird die städtebauliche Entwicklung für Teilflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1,4 ha gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 162 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB undurchführbar.

Der Senat nimmt die insoweit erforderliche Änderung des räumlichen Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahme zum Anlass, die Entwicklungsabsicht für weitere untergeordnete Teilflächen gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 162 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB aufzugeben. Klarstellend werden zudem die nicht überplanbaren bahnbetriebsnotwendigen Gleistrassen und Bahnlangen mit einer Größe von rund 12,2 ha aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.

Die damit verbundene Verkleinerung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs um insgesamt ca. 13,8 ha beeinträchtigt weder die Erreichung der mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziele und Zwecke noch deren zügige Durchführung.

In der nachfolgenden Liste der Flurstücke und der Teilflächen von Flurstücken, für die die Verordnung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs vom 27. Mai 2020 aufgehoben wurde, sind insbesondere die geänderten Geltungsbereichsgrenzen, die Teilflächen definieren, textlich nachvollziehbar dargestellt.

## Flurstücksliste Aufhebung städtebaulicher Entwicklungsbereich

Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00051	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00052	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	463	00054	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	472	00288	Teilfläche 1 - Nördliche Teilfläche des Flurstücks 288 geteilt im Osten durch die Senkrechte, die im rechten Winkel abgeht von der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 158 um 20,20 Meter nach Osten bis südliche Grenze des Grundstücks Straße Hinter dem Kurpark 4B (s. Beschreibung Teilfläche Flurstück 157, Flur 472 und Beschreibung Teilfläche Flurstück 285, Flur 472); Teilfläche 2: Nördliche Teilfläche des Flurstücks 288 westlich der gedachten Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 158 nach Westen bis zur Schnittstelle mit der gedachten Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 177 nach Norden.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00211	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00214	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	473	00216	Teilfläche des Flurstücks 216 begrenzt von der Flurgrenze im Westen, von der beginnend an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 327 in ca. 15 m eine gedachte, parallel zu den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 214 bzw. in ca. 10 m Grundstückstiefe von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstück 211 verlaufende Linie abgeht und in Höhe der Richtung Nordosten abgehenden Flurstücksgrenze des Flurstücks 211 ebenfalls in gerader Linie leicht Richtung Nordosten bis zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 215 verläuft.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00137	Teilfläche des Flurstücks 137 begrenzt im Westen von einer gedachten, an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 340 beginnenden und senkrecht für ca 9,4 m Richtung Süden verlaufenden geraden Linie, die im rechten Winkel für 43,3 m Richtung Osten abgeht, bis sie wieder auf die Flurstücksgrenze des Flurstücks 340 trifft und damit die südliche Abgrenzung bildet.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00286	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00326	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00327	Teilfläche des Flurstücks 327 im Süden begrenzt durch die gedachte Linie, die von der südöstlichen Ecke der Ausbuchtung des Flurstücks 334, an dem die Flurstücksgrenze Richtung Nordosten abgeht, in ca. 15 m Grundstückstiefe, gemessen von dem Punkt, an dem die nördliche Flurstücksgrenze wieder Richtung Osten abgeht, parallel zu dieser nördlichen Flurstücksgrenze Richtung Osten bis zur Flurgrenze verläuft.
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00334	
Treptow-Köpenick	Köpenick	0515	474	00340	Teilfläche des Flurstücks 340 begrenzt im Norden von der gedachten Verlängerung, beginnend an dem westlichen Punkt, an dem sich die Flurstücksgrenze sich Richtung Norden wölbt, bis zur westlichen Spitze des Flurstücks 329.

## Planungen und Belange der DB AG

Der städtebauliche Entwicklungsbereich wird von der Fernbahn Berlin - Frankfurt (Oder) (Streckennummer 6153) gequert, für die zum Zeitpunkt der Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme das Planfeststellungsverfahren ABS Berlin-Frankfurt (Oder)-Grenze D/Pl PFA 16 eingeleitet war. Inzwischen wurde mit Datum vom 27. Januar 2022 der Planfeststellungsbeschluss durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) gefasst. Die in dem Planfeststellungsantrag bzw. dem Planfeststellungsbeschluss von der DB AG vorgesehenen Planungen und Maßnahmen wurden bzw. werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, der Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sowie der laufenden Planungen umfassend berücksichtigt.

Grundlage dafür waren und sind auch weiterhin regelmäßige Abstimmungen mit den zuständigen Vertretenden der DB AG. Ebenfalls im Entwicklungsbereich befindet sich die S-Bahn Linie 3.

Im Jahr 2018 war der erste Freistellungsantrag beim EBA eingereicht worden, zu dem es wegen des Planfeststellungsverfahrens der DB AG umfassenden Abstimmungsbedarf gab. Auf der Basis der vorliegenden Kenntnisse und Planungen hatte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Juni 2020 einen überarbeiteten Freistellungsantrag für die aktuell und künftig (nach Abschluss der Baumaßnahmen des Planfeststellungsverfahrens) nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Flächen beim EBA gestellt. Die Freistellung soll in Anlehnung an die vorliegenden Planungsstände der DB AG für den Regionalbahnausbau in zwei Stufen durchgeführt werden. Im Rahmen der Trägerbeteiligung zu dem Freistellungsantrag wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im März 2021 durch das EBA (mit Stellungnahme der DB AG) mitgeteilt, dass die DB AG auch langfristig Maßnahmen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick südlich der vorhandenen Bahngleise plant. Danach sollen im Zeitraum bis zum Jahr 2040 vier Puffergleise sowie eine Lärmschutzwand errichtet werden, um gemäß der Netzkonzeption 2040 zukünftige mögliche Engpässe auf der Gleistrasse ausgleichen zu können. Die geplanten Anlagen befinden sich vollständig auf den noch planfestgestellten Flächen südlich der vorhandenen Gleisanlagen im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens (BEV).

Um die erforderliche Sicherheit für die zügige Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die Umsetzung der Entwicklungsziele zeitlich und flächenmäßig zu gewährleisten sowie die Belange der DB AG für die Verkehrswende entsprechend zu berücksichtigen, haben sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die DB AG inzwischen zu den zentralen Rahmenbedingungen verständigt und im Oktober 2021 einen Rahmenvertrag abgeschlossen. Darin halten die Vertragsparteien fest, dass die künftigen infrastrukturellen Maßnahmen der DB AG, insbesondere der Ausbau der Puffergleise, und die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur im gegenseitigen Einvernehmen realisiert werden können. Zugleich sollen durch eine einvernehmliche Planung und Realisierung Synergieeffekte erzielt werden.

Die DB AG unterstützt ausdrücklich das Ziel des Landes Berlin, im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick in Berlin dringend benötigte Wohnungen zügig zu errichten und die Ziele der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme trotz der veränderten Gebietskulisse möglichst vollständig und zügig umzusetzen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt gleichzeitig die dargelegten Planungen der DB AG im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick,

welche die langfristige Zukunftsfähigkeit der Schieneninfrastruktur in diesem Bereich sicherstellen. Die Vertragsparteien haben sich deshalb dahingehend verständigt, dass

- a) die planfestgestellten Gleisanlagen einschließlich der zur Planfeststellung beantragten Bahnanlagen (bislang weiße / unbeplante Flächen im Entwicklungsbereich) und
- b) die künftig langfristig geplanten Gleisanlagen (Puffergleise einschließlich Lärmschutzwand)

mit einer Größe von insgesamt ca. 13,6 ha aus dem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich herausgenommen werden.

In dem o. g. Rahmenvertrag konnte auch die Grenze zwischen den noch für Gleisanlagen erforderlichen Bahnflächen, die nicht freigestellt werden können, und den Flächen, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme baulich entwickelt werden können, abschließend geregelt werden.

Als Ausblick wurde in dem o. g. Rahmenvertrag auch festgelegt, dass im Verlauf der Planung und Umsetzung beider Maßnahmen (Regionalbahnausbau und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) weitere Verträge sinnvoll und erforderlich sein werden, um die Schnittstellenthemen im Zuge der konkretisierten Planungen zu regeln.

b) Einzelbegründung:

### **Zu § 1:**

Der räumliche Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird gemäß den obigen Ausführungen geändert. Für die Rechtssicherheit wurde im Einvernehmen mit DB AG vereinbart, dass für die Flächen, die auch künftig für Gleisanlagen und technische Bahnanlagen erforderlich sind, die Undurchführbarkeit der Entwicklung gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 162 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB festgestellt und die Verordnung insoweit aufgehoben wird. § 1 der geänderten Rechtsverordnung definiert mit den Anlagen der Verordnung die verbleibenden Flächen.

Eine neue Abwägung der Entwicklungsmaßnahme insgesamt bzw. für die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke ist nicht erforderlich, da an den Entwicklungszielen für die in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verbleibenden Flächen auf Basis des Strukturkonzepts entsprechend den vorbereitenden Untersuchungen und der ursprünglichen Abwägung festgehalten werden kann. Insbesondere das Entwicklungsziel der Errichtung von ca. 1.800 Wohnungen kann durch eine moderate Erhöhung der vorgesehenen Dichte erreicht werden. Die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen können realisiert werden. Die zügige Durchführung der

städtebaulichen Entwicklung innerhalb des avisierten Zeitrahmens wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die erforderliche Abwägung beschränkt sich daher auf die Entscheidung über die Verkleinerung des Entwicklungsbereichs.

Die DB AG war nach Bekanntwerden der Güterbahngleisbelange dafür eingetreten, dass die gewidmeten und weiterhin aktiv für Bahnzwecke erforderlichen Flächen für die Klarheit der Zuständigkeiten und die differenzierte Darstellung von Bau- und Planungsrecht aus dem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich herausgenommen werden sollen. Es handelt sich bei den Flurstücken bzw. Teilflächen von Flurstücken, die gemäß § 1 Abs. 1 Gegenstand der Aufhebung sind, um die gesamten Flächen der Gleisanlagen (vorhanden und geplant), um eine Fläche im Vorfeld des Bahnhofsgebäudes, das die DB AG für eine Erweiterung des Regionalbahnhofs benötigt (Teil des Planfeststellungsverfahrens) sowie um eine kleine Fläche im Osten des Gebiets, auf der die DB AG bereits ein betriebsnotwendiges Trafo-Gebäude errichtet hat. Diese Fläche hatte die DB AG im November 2020 vom BEV „zurück“ erworben. Die Flächen für die neu geplanten Puffergleise einschließlich Lärmschutzwand mit einer Größe von ca. 1,4 ha grenzen unmittelbar südlich an die vorhandenen Gleistrassen an. Sie sind planfestgestellt und befinden sich im Eigentum des BEV, das diese Flächen an die DB AG zurückveräußern wird.

Durch die Herausnahme der Bahnflächen aus dem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich besteht er nunmehr aus zwei großen getrennten, aber jeweils zusammenhängenden Flächen und zwei kleinen Arealen in den Randbereichen des Gebiets. Eine einheitliche Gesamtentwicklung ist jedoch weiterhin möglich, da auch bisher die einbezogenen Gleisanlagen das Gebiet des Entwicklungsgebietes teilten und dort keine Entwicklung stattfinden sollte. Tatsächlich ergeben sich durch die Teilaufhebung keinerlei inhaltliche Änderungen.

Die Herausnahme der Bahnflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 13,6 ha einschließlich der erweiterten Flächeninanspruchnahme mit einer Größe von ca. 1,4 ha beeinträchtigt die Ziele der Entwicklungsmaßnahme nicht. Die entwickelbaren „Restflächen“ im Süden des Bahnhofsgebäudes (Elckernplatz) bleiben in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, um diese bereits als öffentliches Straßenland gewidmete Fläche in Angrenzung an den Umbau des Regionalbahnhofs adäquat gestalten zu können.

Der Senat nimmt die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zum Anlass, die Entwicklungsabsicht für die Flurstücke 51, 52 und 54 der Flur 463 gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 162 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aufzugeben. Diese drei kleinen Flurstücke befinden sich im Eigentum von zwei privaten Eigentümern, die beabsichtigen, die Grundstücke selbst zum Wohnen zu nutzen. Die Flächen mit einer Größe von insgesamt ca. 2.100 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha) waren in die

städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen worden, um in deren südlichen Teil eine öffentliche Durchwegung entlang der Alten Erpe zu sichern und für ggf. erforderliche Maßnahmen der Umsiedlung von Gewerbetrieben diese Flächen einsetzen zu können. Dafür sollten die Grundstücke langfristig im Sinne einer verdichteten gewerblichen Entwicklung städtebaulich neu geordnet werden.

Inzwischen ist eine alternative Wegeverbindung möglich. Erforderliche Umsiedlungen von Gewerbetrieben können an anderer Stelle im Entwicklungsgebiet realisiert werden. Eine städtebauliche Neuordnung ist in dem Randbereich nicht mehr geplant. Die Eigentümer haben um Herausnahme ihrer Grundstücke aus der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gebeten. Dem Wunsch konnte entsprochen werden, weil die Entwicklungsziele - wie dargelegt - auch ohne diese Grundstücke erreicht werden können.

## **Zu § 2:**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der den förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich ehemaliger Güterbahnhof Köpenick teilweise aufhebenden Rechtsverordnung.

### **B. Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Verfassung von Berlin vom 23. November 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Mai 2021 (GVBl. S. 502).

### **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen**

Keine Änderungen gegenüber der Verordnung vom 27. Mai 2020. Die Aufgabe der Entwicklung für die privaten Grundstücke hat keine Kostenauswirkungen auf die Eigentümer.

### **D. Gesamtkosten**

Ein Teil der Flächen, für die die Entwicklung aufgegeben wird (Puffergleise und Trafogrundstück), befindet sich im Eigentum des BEV. Die Grundstücksflächen des BEV sollten ursprünglich vollständig erworben werden. Die Verkleinerung des

Erwerbsgrundstückes um ca. 1,4 ha hat eine entsprechende Verringerung des Ankaufspreises und damit die Reduzierung der Gesamtkosten zur Folge. Des Weiteren verringern sich die Flächen, von denen verunreinigter Boden abzutragen und zu entsorgen ist. Die Verringerung der Ausgaben im Vergleich zu den Schätzungen in der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht mit ca. 25 Mio. € (entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert abzüglich Wertminderungen) kann aktuell nur grob zwischen ca. 3 Mio. und ca. 5 Mio. € geschätzt werden, da das Wertgutachten für den Grundstücksankauf zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert noch nicht vorliegt und auf dieser Basis mit dem BEV über den Kaufpreis einschließlich der wertmindernden Abzüge noch zu verhandeln ist.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg  
Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ein Teil der Flächen, für die die städtebauliche Entwicklung undurchführbar ist, befindet sich im Eigentum des BEV. Die Grundstücksflächen des BEV sollten ursprünglich vollständig erworben werden. Die Verkleinerung des Erwerbsgrundstücks um ca. 1,4 ha hat eine entsprechende Verringerung der Ankaufsmittel zur Folge. Des Weiteren verringern sich die Flächen, von denen verunreinigter Boden abzutragen und zu entsorgen ist. Die Verringerung der Ausgaben im Vergleich zu den Schätzungen in der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht mit ca. 25 Mio. € (entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert abzüglich Wertminderungen) kann aktuell nur grob zwischen ca. 3 Mio. € und ca. 5 Mio. € geschätzt werden, da das Wertgutachten für den Grundstücksankauf zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert noch nicht vorliegt.

Wegen der Flächenreduzierung verringern sich auch die bislang budgetierten Einnahmen durch eine Veräußerung nach dem Zwischenerwerb durch das Land Berlin. Zum Umfang ist derzeit keine Angabe möglich, da die konkreten Nutzungen und späteren Verkaufsflächen noch nicht feststehen. Es ist aber davon auszugehen, dass auf den Flächen, die wegen der Güterbahngleisbelange aufgegeben werden, keine höherwertigen Wohnungsbau- oder Dienstleistungsflächen wegen der Nähe zu den vorhandenen Gleisen, sondern eher öffentliche Grünflächen mit Durchwegung entstanden wären, so dass mit diesen Flächen ohnehin allenfalls geringe Einnahmen hätten erzielt werden können.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

## G. Flächenmäßige Auswirkungen

Die Fläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs reduziert sich um 13,8 ha (davon ca. 12,2 ha lediglich klarstellend, da Eisenbahngelände, das auch bisher im Rahmen der förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht umgenutzt werden sollte) von ca. 49 ha auf ca. 35 ha.

## H. Auswirkungen auf die Umwelt

Entsprechend dem Senatsbeschluss über verstärkte Maßnahmen Berlins in Anerkennung der Klimanotlage vom 8. Juni 2021 wird die Entwicklung von neuen Stadtquartieren am Ziel der Klimaneutralität ausgerichtet. Das gilt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ehemaliger Güterbahnhof Köpenick, der zu den aktuell 17 neuen Stadtquartieren gehört. Über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinausgehende Regelungen zur Energieeffizienz und Wärmeversorgung der Gebäude werden im weiteren Planungsprozess getroffen und Bestandteil der Senatsvorlagen unter anderem im Zusammenhang mit den aufzustellenden Bebauungsplänen sein.

In Folge der Aufhebungsverordnung werden ca. 13,8 ha aus dem städtebaulichen Entwicklungsbereich herausgenommen. Dadurch wird das Ziel der Klimaneutralität für die zu entwickelnden Flächen nicht tangiert. Ein Anteil dieser Flächen wird für den Ausbau einer zukunftsfähigen Schieneninfrastruktur aktiviert. Es ist von einer Abnahme des Anteils von emissionsintensiven und einer Zunahme des Anteils von weniger emissionsintensiven Güterverkehren auszugehen.

Berlin, den 14.06.2022

Der Senat von Berlin

Franziska G i f f e y

.....

Regierende Bürgermeisterin

Andreas G e i s e l

.....

Senator für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Entfällt.

## II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

### **§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung**

- (1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn
1. die Sanierung durchgeführt ist oder
  2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
  3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
  4. die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

- (2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

- (3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

### **§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

- (1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

- (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

- (3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn 1.

die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,

2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,

3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,

4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 und § 35 Absatz 1 Nummer 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Absatz 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.

(8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

## **§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich**

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),

2. § 142 Absatz 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),
6. § 153 Absatz 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
7. die §§ 154 bis 156, ohne § 154 Absatz 2a (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
8. §§ 162 bis 164 (Abschluss der Maßnahme),
9. die §§ 164a und 164b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),
10. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

## **§ 27 Städtebauliche Entwicklungsbereiche**

- (1) An die Stelle von Satzungen nach § 165 Abs. 6 und nach § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend zu machen. In der Rechtsverordnung, die den städtebaulichen Entwicklungsbereich förmlich festlegt, ist auch auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hinzuweisen.
- (2) Die Entwicklungsmaßnahme ist vorzusehen für Bereiche, deren erstmalige Entwicklung oder Umstrukturierung einer integrierten Gesamtmaßnahme bedarf, zügig durchgeführt werden muss und eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Berlins hat.
- (3) Die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 des Baugesetzbuchs) wird von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. Die Bezirke sind zu beteiligen. Einzelne Aufgaben können auf die Bezirke übertragen werden.
- (4) Die entwicklungsrechtliche Entscheidung nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs trifft die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung unabhängig von der Zuständigkeit für den Erlass des Verwaltungsakts.