

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz

49. Jahrgang Nr. 60

Berlin, den 9. November 1993

A 3227 A

Inhalt

| | | |
|--------------|--|-----|
| 22. 9. 1993 | Verordnung über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes XXIII/VE 1 im Bezirk Hellersdorf | 536 |
| | 2130-3-26 | |
| 7. 10. 1993 | Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart der Dörfer „Malchow, Wartenberg und Falkenberg“ im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin | 536 |
| | 2130-3-27 | |
| 20. 10. 1993 | Verordnung zur Übertragung von Ermächtigungen zum Erlaß von Rechtsverordnungen für das Mahnverfahren nach der Zivilprozeßordnung | 540 |
| | 3210-3 | |
| 27. 10. 1993 | Verordnung über die Veränderungssperre XV-4/2 im Bezirk Treptow, Ortsteil Altglienicke | 540 |

Verordnung

über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes XXIII/VE 1 im Bezirk Hellersdorf

Vom 22. September 1993

Auf Grund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXIII/VE 1 vom 31. März 1993 bestehend aus Teil A (Projektplan) und Teil B (koordinierter Erschließungsplan) für einen Büro- und Gewerkepark im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Alt-Mahlsdorf, zwischen Alt-Mahlsdorf, Landsberger Straße, südlicher Grundstücksgrenze Landsberger Straße 219 und der Landesgrenze zum Land Brandenburg, wird festgesetzt.

§ 2

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Rechtsverordnung. Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur kostenfreien Ansicht beim Landesarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes können beim Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 4 Baugesetzbuch)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

Berlin, den 22. September 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Wolfgang Nagel

Verordnung

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart der Dörfer „Malchow, Wartenberg und Falkenberg“ im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin

Vom 7. Oktober 1993

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Dörfer „Malchow, Wartenberg und Falkenberg“ im Bezirk Hohenschönhausen von Berlin bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(2) Die Verordnung gilt für die in den anliegenden Karten durch durchbrochene Linien eingegrenzten Gebiete. Die Innen-

kanten dieser Linien bilden die Gebietsgrenzen. Die Karten sind Bestandteile dieser Verordnung.

§ 2

Die Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs geregelten und der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Verordnung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bei Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren, seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die Stadtentwicklung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs). Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 3

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

Berlin, den 7. Oktober 1993

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Hassmer

Der Senat von Berlin
BauWohn - III B 22 XXIII/VE 1
Telefon: bei Durchwahl 2174 - 50 83
intern (91) 50 83

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Vorhaben- und
Erschließungsplanes XXIII/VE 1 im Bezirk Hellersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und
Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
XXIII/VE 1 im Bezirk Hellersdorf

Vom 22. September 1993

Auf Grund des § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan XXIII/VE 1 vom 31. März 1993 bestehend aus Teil A (Projektplan) und Teil B (koordinierter Erschließungsplan) für einen Büro- und Gewerbepark im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Alt-Mahlsdorf, zwischen Alt-Mahlsdorf, Landsberger Straße, südlicher Grundstücksgrenze Landsberger Straße 219 und der Landesgrenze zum Land Brandenburg, wird festgesetzt.

§ 2

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Rechtsverordnung.

Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur kostenfreien Ansicht beim Landesarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes können beim Bezirksamt Hellersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 4 Baugesetzbuch)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A) Begründung:

1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Erforderlichkeit

Das Plangebiet für den als Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Büro- und Gewerbepark Berlin-Mahlsdorf liegt in einem Bereich, der nach den Vorarbeiten zur Bereichsentwicklungsplanung sowie dem Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes für Berlin (Stand: April 1993) als "gewerbliche Baufläche" vorgesehen ist. Der Vorhabenträger, die Gesellschaft GIP Gewerbe im Park Berlin-Mahlsdorf GbR, hat 1991 die Grundstücke des Plangebietes erworben, um dort einen Büro- und Gewerbepark zu errichten. Die Errichtung eines derartigen Vorhabens wird von dem Bezirk Hellersdorf und den beteiligten Senatsverwaltungen unterstützt, weil damit eine erste umfassende Investitionsmaßnahme für diesen Stadtteil und die Schaffung dringend erforderlicher Arbeitsplätze ermöglicht wird.

Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Verwirklichung von Vorhaben im Plangebiet richtet sich derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich), weil es nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, der Bebauungszusammenhang endet nördlich und westlich außerhalb des Geltungsbereiches. Der im VEP XXIII/VE I vorgesehene Büro- und Gewerbepark mit einer zulässigen Bruttogeschosßfläche von rd. 130 000 qm könnte dementsprechend ohne die Durchführung eines förmlichen Planungsverfahrens und ohne die Aufstellung einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage - hier in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes - nicht zugelassen werden, weil bei einer Beurteilung nach § 35 Baugesetzbuch einer Genehmigung des geplanten Vorhabens öffentliche Belange entgegenstehen würden. Die gewerbliche Nutzung einer bisher un bebauten Außenbereichsfläche in dem geplanten Umfang löst stets bodenrechtliche Spannungen aus, die nur auf der Grundlage eines förmlichen Planungsverfahrens und eines entsprechend förmlich festgesetzten Planes zum Ausgleich gebracht werden können. Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war daher erforderlich.

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, das eine Fläche von ca. 13 ha umfaßt, liegt im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Im Süden wird es von der Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraße 1/5) begrenzt, im Westen von der Landsberger Straße, im Osten von der Stadtgrenze Berlins zur Gemeinde Dahlewitz-Hoppegarten und im Norden von einem ehemals als Gärtnerei

genutzten privaten Gelände, das im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als "Grünzug" ausgewiesen ist. Das Plangebiet ist für die städtebauliche Entwicklung Berlins von besonderer Bedeutung, weil es unmittelbar am Stadteingang der B 1/5 nach Berlin liegt.

An das Plangebiet grenzt östlich eine weitläufige brachliegende Fläche an, durch die ein kleiner Vorfluter, der Wernergraben, fließt und die sich deshalb als trennender Grünzug zwischen den Siedlungsgebieten eignet. Dies entspricht den planerischen Vorstellungen der angrenzenden Gemeinde Dahlewitz-Hoppegarten. Auch die Flächen südlich des Plangebietes sind bisher unbebaut, sie sind jedoch mittelfristig ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und dementsprechend im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan als "Mischgebiet" bzw. "Gewerbegebiet" ausgewiesen. Die westlich angrenzenden Flächen werden bereits durch verschiedene gewerbliche Betriebe genutzt. Die nördlich angrenzende ehemalige Gärtnerei trennt das Plangebiet von den daran nördlich anschließenden locker bebauten Wohngebieten von Mahlsdorf. Dieser Bereich ist für die Schaffung eines ost-westlich verlaufenden Grünzuges geeignet und in der Flächennutzungsplanung entsprechend ausgewiesen.

Die besonderen gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Plangebiet nach § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches sind gegeben. Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, die vorgesehenen baulichen Anlagen und die erforderlichen Erschließungsanlagen innerhalb der im Durchführungsvertrag genannten Frist durchzuführen. Der Vorhabenträger ist auch wirtschaftlich in der Lage, die Erschließung und das Vorhaben zu realisieren. Das Vorhaben ist zur Schaffung von Arbeitsplätzen dringlich. Angesichts der hohen Arbeitslosigkeit, vor allem im Beitrittsgebiet besteht ein öffentliches Interesse, daß neue Arbeitsplätze angesiedelt werden. Auf den geplanten rd. 70 000 qm Büroflächen und rd. 40 000 qm Hallenflächen werden ca. 1 000 Arbeitsplätze entstehen.

2. Planinhalt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird die rechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Büro- und Gewerbeparkes schaffen. Der Büro- und Gewerbepark ist die erste umfassende Investitionsmaßnahme im Ortsteil Mahlsdorf und wird als "Initial" für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils begriffen.

Im Rahmen der Planungsvorbereitung wurden nach Abstimmung mit dem Bezirk Hellersdorf Mitte 1991 drei Stadtplanungsbüros mit der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten für den Büro- und Gewerbepark beauftragt. Die vorgelegten Entwürfe wurden von einem Gremium beurteilt, dem der Bezirk Hellersdorf, die Senats-

verwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH und der Vorhabenträger angehörten. Das Gremium entschied sich für zwei der Entwürfe und regte eine gemeinsame Überarbeitung im Hinblick auf die Nutzungsbedingungen des Vorhabenträgers an. Die Empfehlung des Gremiums wurde durch Beschluß der BVV Hellersdorf vom 12.09.1991 befürwortet.

Parallel zur Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts und zur Ausarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten erarbeitet, unter anderem ein landschaftspflegerisches Gutachten, eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung im Hinblick auf den Naturschutz, ein Gutachten zur Ver- und Entsorgungssituation, ein Verkehrsgutachten und eine überschlägige Lärmschutzbetrachtung für das Gebiet.

Das städtebauliche Konzept strebt eine einfache, rationale und robuste bauliche Ordnung an, um eine homogene quartierbildende Struktur mit eigenem Charakter zu entwickeln, die sich gleichwohl durch ihre netzartige Raum- und Blickbezüge mit den angrenzenden Stadtgebieten verbindet. Dabei soll das Ordnungsprinzip der Gesamtanlage dennoch ausreichenden Spielraum für eine differenzierende Gestaltung von Teilbereichen bieten. Bei der Baumassenverteilung von im wesentlichen zwei bis vier Geschossen wird keine Gebäudeentwicklung in die Höhe angestrebt, um der Planung kein innerstädtisches Gepräge zu geben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt in seinem Geltungsbereich als Vorhaben "Bürogebäude und Gewerbehallen" fest. Die Art der Nutzung wird durch textliche Festsetzungen im einzelnen differenziert. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, nicht jedoch Speditionen, Lagerplätze und Vergnügungsstätten. Die Büronutzung wird auf 65 % der gesamten Geschoßfläche des Gebietes begrenzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu insgesamt 300 Betten sind zulässig. Die Art der Nutzung ist darüber hinaus in ein südliches "Teilgebiet A" und ein nördliches "Teilgebiet B" unterteilt, wobei das Teilgebiet A der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient und somit den Störcharakter eines Gewerbegebietes aufweist, während das Teilgebiet B der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient und damit den Störungsgrad eines Mischgebietes aufweist. Durch diese differenzierenden Festsetzungen wird eine Abstufung der von den zu errichtenden Vorhaben und ihrer Nutzung ausgehenden Störungen in Süd-Nord-Richtung dergestalt erreicht, daß die störungsintensive Nutzung mit dem Charakter eines Gewerbegebietes dem südlichen, der B 1/5 zugewandten Teil des Plangebietes vorbehalten bleibt, wohingegen die weniger störungsintensive Nutzung mit dem Charakter eines Mischgebietes für den nördlichen Bereich des Plangebietes vorbehalten ist, wodurch Störungen der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung vermieden werden können.

Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** ist eine zulässige Grundflächenzahl von 0,73 und eine zulässige Geschoßflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Beide Werte liegen deutlich unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung. Im Hallenbereich des nördlichen und mittleren "Baustreifens" sind I bis II Geschosse, im östlichen Bereich entlang der Stadtgrenze I bis III Geschosse und im südlichen Bereich entlang der B 1/5 sowie im westlichen Bereich entlang der Landsberger Straße sind IV Geschosse zugelassen, wobei die ebenfalls festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen zwischen 10 m und 16,7 m variieren. Durch die Festsetzung der Zahl der Geschosse und der Gebäudehöhen soll erreicht werden, daß im südlichen Bereich des Planes, entlang der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) eine etwas höhere Bebauung die "Eingangssituation" nach Berlin markiert. Dadurch ist insbesondere auch ein erhöhter Lärmschutz gegenüber dem Straßenverkehr der B 1/5 für die nördlich dieser Bauungskante gelegenen Gebiete, insbesondere auch das nördlich des Plangebietes liegende Wohngebiet gewährleistet. Die dahinter liegenden nördlich angrenzenden Gebäude sind etwas niedriger und in sich gegliedert. Ein wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, zur inneren Durchgrünung und Auflockerung der Gewerbebauten, zwei von West nach Ost führende Grünachsen freizuhalten. Um dieses Ziel zu gewährleisten und gleichzeitig den funktionalen Vorgaben der Baustruktur gerecht zu werden, wurden die nördlichen Baugrenzen auf bis zu 11 bis 5 m an die nördliche Grundstücksgrenze herangeführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster festgelegt, durch die die städtebaulich gewünschte Bauungsstruktur umgrenzt wird. Hinsichtlich der Stellplätze ist zum einen festgesetzt, daß eine Mindestanzahl der erforderlichen Plätze in Parkpaletten bzw. Tiefgaragen hergestellt werden muß und zum anderen, daß die Zahl der außerhalb der Gebäude herzustellenden Stellplätze begrenzt wird. Die Zahl der Tiefgeschosse wurde zum Schutz von Grundwasserströmen auf ein Geschoß begrenzt.

Die wesentlichen Ergebnisse eines Grünordnungsplanes und eines landschaftsplanerischen Gutachtens zum Eingriff des Vorhabens in Natur und Landschaft und zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in **Pflanzfestsetzungen** verbindlich festgelegt. Dazu gehört u. a., daß 27 % der Grundstücksfläche unversiegelt auszubilden und mit Vegetation zu gestalten sind. Des weiteren ist die Pflanzung von 384 Bäumen unterschiedlicher Art verbindlich vorgegeben. Darüber hinaus werden die Flächen, auf denen Sträucher zu pflanzen sind, sowie Flächen für die extensive Dachbegrünung dem Umfang nach festgelegt. Regelungen zu Stellplätzen und Erschließungsanlagen gewährleisten, daß - soweit möglich - nur eine Teilversiegelung durch diese Anlagen stattfindet.

Die innere **Erschließung** des Plangebietes wird vollständig als private Erschließung, deren Umfang sowohl zeichnerisch als auch textlich und vertraglich festgelegt ist, vom Vorhabenträger auf dessen Kosten erstellt. Die Realisierung des Büro- und Gewerbeparks macht den Ausbau der Landsberger Straße und der Kreuzung Landsberger Straße/Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) zur verkehrlichen Anbindung des Vorhabens erforderlich. Der Ausbau wird auf der Grundlage eines verbindlichen verkehrstechnischen Entwurfs und eines Erschließungsdurchführungsvertrages vom Vorhabenträger durchgeführt werden. Der Vorhabenträger finanziert die gesamten Kosten zunächst vor. Langfristig trägt er 50 % der Kosten des Ausbaus der Landsberger Straße, 25 % der Kosten des Kreuzungsausbaus und sämtliche Kosten für provisorische Anlagen.

3. Verfahren

Das städtebauliche Konzept für den Büro- und Gewerbepark Berlin-Mahlsdorf wurde nach Vorabstimmung mit dem Bezirk Hellersdorf Mitte 1991 erarbeitet und am 12.09.1991 von der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Hellersdorf befürwortet. Einer formellen Beschlußfassung des Bezirksamtes über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bedurfte es nicht, da ein solcher Planaufstellungsbeschluß nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) nicht vorgesehen ist. Nach Befürwortung durch die BVV Hellersdorf wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet, es wurden Fachgutachten zur Ver- und Entsorgung, zur verkehrlichen Anbindung, zu Fragen des Lärmschutzes und zu Fragen des Naturschutzes und der Grünordnung (Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung) erstellt. Nach Vorabstimmungen mit den betroffenen Versorgungsträgern, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen und der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe sowie in intensiver Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dem Tiefbauamt und dem Naturschutz- und Gartenamt des Bezirkes Hellersdorf wurde durch den Vorhabenträger im Juni 1992 und nach weiteren Überarbeitungen im Oktober 1992 der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf der Durchführungsverträge vorgelegt. Dieses Verfahren der engen Zusammenarbeit des privaten Vorhabenträgers und der genannten öffentlichen Stellen ist dem System der städtebaulichen Planungsform des Vorhaben- und Erschließungsplanes immanent und durch die einschlägigen Rechtsgrundlagen vorausgesetzt, da der Vorhaben- und Erschließungsplan - anders als die Bauleitplanung - auf unmittelbare Verwirklichung des in ihm konzipierten Vorhabens gerichtet ist.

Nach Prüfung durch die beteiligten Ämter des Bezirkes wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 des Baugesetzbuches beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Überwiegend konnte den diesbezüglichen **Bedenken und Anregungen** der Träger

öffentlicher Belange Rechnung getragen werden, und zwar durch Präzisierung, Ergänzung und Änderung der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in folgenden Punkten:

- Die Aufteilung des Gebietes hinsichtlich des Störcharakters in einen Teil A und einen Teil B wurden sprachlich verdeutlicht.
- Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden auf 300 Betten (statt 300 Zimmer) beschränkt.
- Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wurden in die ausnahmsweise zulässige Nutzung übernommen.
- Die Zahl der Tiefgeschosse wurde auf ein Geschöß beschränkt.
- Die Pflanzgebote wurden präzisiert.

Im Rahmen der Abwägung konnten sich im wesentlichen folgende Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange nicht durchsetzen:

- Der Anregung, als zusätzlichen Lärmschutz Lärmimmissionsbegrenzungen durch Summen-Immissionspegel an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und an der Knotenlinie zwischen den Teilgebieten A und B aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Durch die vorgenommene Gliederung in einen südlichen Teil mit dem Störcharakter eines Gewerbegebietes und den nördlichen Teil mit dem geringeren Störcharakter eines Mischgebietes und durch den vorhandenen Abstand zwischen dem Gebiet des Vorhabenplans und dem des nördlichen Wohngebietes sowie unter Berücksichtigung der weiteren Tatsache, daß dieser in nördlicher Sicht zwischen dem Plangebiet und dem sich daran anschließenden Wohngebiet liegende Bereich nach der Bereichsentwicklungsplanung sowie dem Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Schaffung und Ausweisung eines ost-westlich verlaufenden Grünzuges geeignet und vorgesehen ist, ist der Lärmschutz ausreichend gewährleistet. Hinzu kommt, daß die Festsetzung von Summenpegeln methodisch umstritten ist und im Vollzug Schwierigkeiten bereiten kann.
- Der Anregung, eine zusätzliche Zufahrt des Gebietes von der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) zu schaffen, wurde nicht gefolgt. Aufgrund der vorliegenden Verkehrsgutachten ist zu erwarten, daß der Verkehr durch die Anbindung über die im Zuge dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes auszubauende Landsberger Straße bewältigt werden kann, so daß eine zusätzliche Anbindung über die B 1/5 nicht erforderlich ist. Darüber hinaus war zu berücksichtigen, daß eine weitere Anbindung des Plangebietes an die B 1/5 dazu führen könnte, daß unerwünschte, durch den Versuch der Umgehung des ampelgeregelten Kreuzungsbereiches Landsberger Straße/Straße Alt-Mahlsdorf entsprechende Verkehrsströme die Innenerschließung des Gewerbeparkes

beeinträchtigen. Zudem könnte selbst im Falle einer weiteren Anbindung des Planbereichs an die B 1/5 eine Reduzierung des Kreuzungsausbaus zur Landsberger Straße - wie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz angeregt - nicht erreicht werden, da dieser Kreuzungsausbau schon im Hinblick auf die vorgesehene weitere städtebauliche Entwicklung der südlich der B 1/5 gelegenen Bereiche zu Gewerbe- und Mischgebieten sich als erforderlich darstellt.

- Der vom B.U.N.D. vorgeschlagenen Reduzierung der Stellplätze im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes, um das Verkehrsaufkommen des Ziel- und Quellverkehrs zu reduzieren, konnte nicht entsprochen werden, weil bei einer Unterausstattung des Gebietes mit Stellplätzen unerwünschter Parksuchverkehr im angrenzenden Wohngebiet zu befürchten wäre.
- Eine weitere Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine dadurch bedingte Erhöhung der Gebäude wurde abgelehnt, weil zum einen eine Konzentration und Massierung der Gewerbeflächen in dem Plangebiet aus dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erwünscht ist und zum anderen eine Erhöhung der Gebäude sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Büro- und Gewerbebereichs abgelehnt wurde.
- Den Anregungen der Nachbargemeinden, die Bebauung im Bereich des Wernergrabens weiter zurückzusetzen, konnte nicht gefolgt werden. Zum einen ist bereits derzeit ein hinreichender Abstand zum Wernergraben gewährleistet; die Bebauung nimmt durch eine offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise Rücksicht auf den Landschaftsraum. Zum anderen wird das städtebauliche Konzept einer deutlich sichtbaren und klaren Stadtkante als planerisches Ziel verfolgt.

In der Zeit vom 14.12.1992 bis 14.01.1993 wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu den normalen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin vom 04.12.1992 auf S. 3565 sowie in drei Tageszeitungen fristgerecht bekanntgemacht. Über die Auslegung wurde darüber hinaus im Bezirksblatt "Die Hellersdorfer" informiert.

Im wesentlichen wurden folgende Anregungen und Bedenken von Bürgern zu dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgebracht:

- Nach Abschluß der Auslegung meldete sich der derzeitige Nutzer des nördlich angrenzenden ehemals als Gärtnerei genutzten Grundstücks, der auch Berechtigter für das Grundstück gem. Vermögensgesetz ist. Er wandte sich dagegen, daß sein Grundstück durch den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Grünstreifen in Anspruch genommen werden soll. Diese Bedenken sind jedoch unbegründet, weil eine Inanspruchnahme des Grundstücks für eine Grünfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist.

Bungsplan nicht vorgesehen ist. Zwar verfolgt der Bezirk in Übereinstimmung mit der Bereichsentwicklungsplanung sowie den Ausweisungen des Entwurfs eines Flächennutzungsplanes das Ziel, dieses Grundstück für eine Gründurchwegung zu erwerben, jedoch soll dieses Ziel im Rahmen eines derzeit beginnenden Bebauungsplanverfahrens realisiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt demgegenüber keine Grundlage für die Übernahme des nördlich angrenzenden Grundstücks. Der Vorhabenträger ist zwar verpflichtet, zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft u. a. Ersatzmaßnahmen zu leisten und wäre auch gern bereit gewesen, diese Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlichen Grundstück durchzuführen. Dies wäre jedoch nur im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem derzeitigen Nutzer des nördlich angrenzenden Grundstücks möglich gewesen, die jedoch bisher nicht zustande kam. Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgeschriebenen umfangreichen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf den Naturschutz, die nicht ortsgebunden sind, werden dementsprechend nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes an anderer Stelle im Bezirk ausgeführt.

- Soweit sich die Einwendungen und Anregungen der Bürger während der öffentlichen Auslegung auf Gebiete außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes bezogen, konnten sie in diesem Verfahren nicht berücksichtigt werden.
- Hinsichtlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes wurden darüber hinaus Befürchtungen geäußert, daß eine Anbindung des Plangebietes über die Lortzing- und Straußstraße an das nördliche Wohngebiet vorgenommen werden könnte. Dies ist jedoch weder städteplanerisch vorgesehen, noch nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
- Soweit von verschiedenen Bürgern eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung der B 1/5 mit der Landsberger Allee gefordert wurde, ist darauf zu verweisen, daß eine solche Ampelanlage im Rahmen der Erschließung des Plangebietes vorgesehen ist und errichtet wird.

Da es aufgrund des Beteiligungsverfahrens im Hinblick auf die Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zu geringfügigen Änderungen der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes kam, die die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde den von den Änderungen Betroffenen, dem Vorhabenträger sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Schreiben vom 5./6. April 1993 Gelegenheit gegeben, zu den Änderungen Stellung zu nehmen. Ablehnende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Das Bezirksamt Hellersdorf von Berlin hat nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und nach Abschluß des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben vom 10. Mai 1993 den Vorhaben-

und Erschließungsplanentwurf bei der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit der Bitte um Festsetzung als Rechtsverordnung eingereicht und damit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zugestimmt sowie das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt. Ein gesonderter Zustimmungsbeschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung ist weder nach der gesetzlichen Ausgangslage des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches im Land Berlin noch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen vorgesehen.

B) Rechtsgrundlage:

§ 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622);

§ 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Der Aufwand für die Innenerschließung des Plangebietes wird ausschließlich und endgültig von dem Vorhabenträger getragen.

Die Kosten des Ausbaus der Kreuzung der Landsberger Straße/Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) einschließlich des Teilstücks der Pilgramer Straße sowie die Kosten für die endgültige Lichtzeichenanlage werden von dem Vorhabenträger zu 100 % zinsfrei vorfinanziert. 25 % dieser Kosten werden endgültig von dem Vorhabenträger getragen. 75 % dieser Kosten sind vom Land Berlin bis 31.12.1998 zu erstatten. Dieser 75 %-tige Kostenanteil Berlins beläuft sich auf voraussichtlich DM 101 250 und ist im Entwurf der Investitionsplanung 1994 bis 1998 zu berücksichtigen.

Die Kosten für den Ausbau des Teilstücks der Landsberger Straße werden von dem Vorhabenträger zu 100 % zinsfrei vorfinanziert. 50 % dieser Kosten werden endgültig von dem Vorhabenträger getragen. Die übrigen 50 % dieser Kosten sind von Berlin bis zum 31. Dezember 1998 zu erstatten. Dieser 50 %ige Kostenanteil Berlins beläuft sich auf voraussichtlich DM 882 500 und ist im Entwurf der Investitionsplanung 1994 bis 1998 zu berücksichtigen.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D) Flächenmäßige Auswirkungen:

Das Vorhabengebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13 Hektar, die nach den Vorarbeiten zur Bereichsentwicklungsplanung sowie dem Vorentwurf eines Flächennutzungsplanes für Berlin (Stand April 1993) als "gewerbliche Baufläche" ausgewiesen ist. Der vorgesehene Büro- und Gewerbepark soll mit einer zulässigen Bruttogeschosfläche von rund 130 000 Quadratmetern realisiert werden, auf den geplanten 70 000 Quadratmetern Bürofläche und rund 40 000 Quadratmetern Hallenfläche werden ca. 1 000 Arbeitsplätze entstehen.

E) Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Natur und Landschaft wurden in mehreren Gutachten untersucht. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Gutachtens wurde eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Plangebietes und seines näheren Umlandes im Herbst 1991 begonnen und bis Juli 1992 abgeschlossen. Durch floristische und faunistische Aufnahmen wurde der Wert des Gebietes für Natur und Landschaft festgestellt. Als Ergebnis dieser Gutachten wurden umfangreiche Vorschläge erarbeitet, mit dem Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren und auszugleichen. Das landschaftspflegerische Gutachten wurde zusätzlich durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ergänzt, in der eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs nach dem "Hamburger Modell" vorgenommen wurde. Die Bilanzierung führt zu dem Ergebnis, daß aufgrund verschiedener Maßnahmen im Gebiet der vorgenommene Eingriff weitgehend ausgleichbar ist. Die Maßnahmen, wie die unversiegelte Herrichtung von 27 % der Fläche des Plangebietes, die Pflanzung zahlreicher Bäume und Sträucher, extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sowie die teilversiegelte Ausführung von Straßen und Parkplätzen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan in ihren wesentlichen Eckwerten zwingend festgesetzt. Zusätzlich verpflichtete sich der Vorhabenträger vertraglich, die im landespflegerischen Gutachten beschriebenen Maßnahmen im einzelnen zu realisieren.

Da auch die vorgeschlagenen Maßnahmen jedoch noch nicht ausreichen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Plangebietes vollständig zu erzielen, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plans erforderlich. Der Umfang der Ersatzmaßnahmen würde beispielsweise durch Pflanzung eines Feldgehölzes von ca. 6 750 Quadratmetern erreicht. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Maßnahmen selbst durchzuführen oder ersatzweise entsprechend Ausgleichszahlungen zu leisten.

Berlin, den 1. November 1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e
Chef der Senatskanzlei

N a g e l
Senator für Bau- und
Wohnungswesen