

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.09.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des **Bebauungsplanes XXIII-2d-1** gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Treskowstraße, Hönower Straße, Wilhelmsmühlenweg und den östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf  
**„Änderung des Bebauungsplanes XXIII-2d“**

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.09.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0188/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0188/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des **Bebauungsplanes XXIII-2d-1** gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Treskowstraße, Hönower Straße, Wilhelmsmühlenweg und den östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf  
**„Änderung des Bebauungsplanes XXIII-2d“**
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt  
1. der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-2d-1 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.  
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV  
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;  
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante  
Auswirkungen** Keine
- H. Behindertenrelevante  
Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante  
Auswirkungen:** Keine
- K. Senior/innenrelevante** Keine

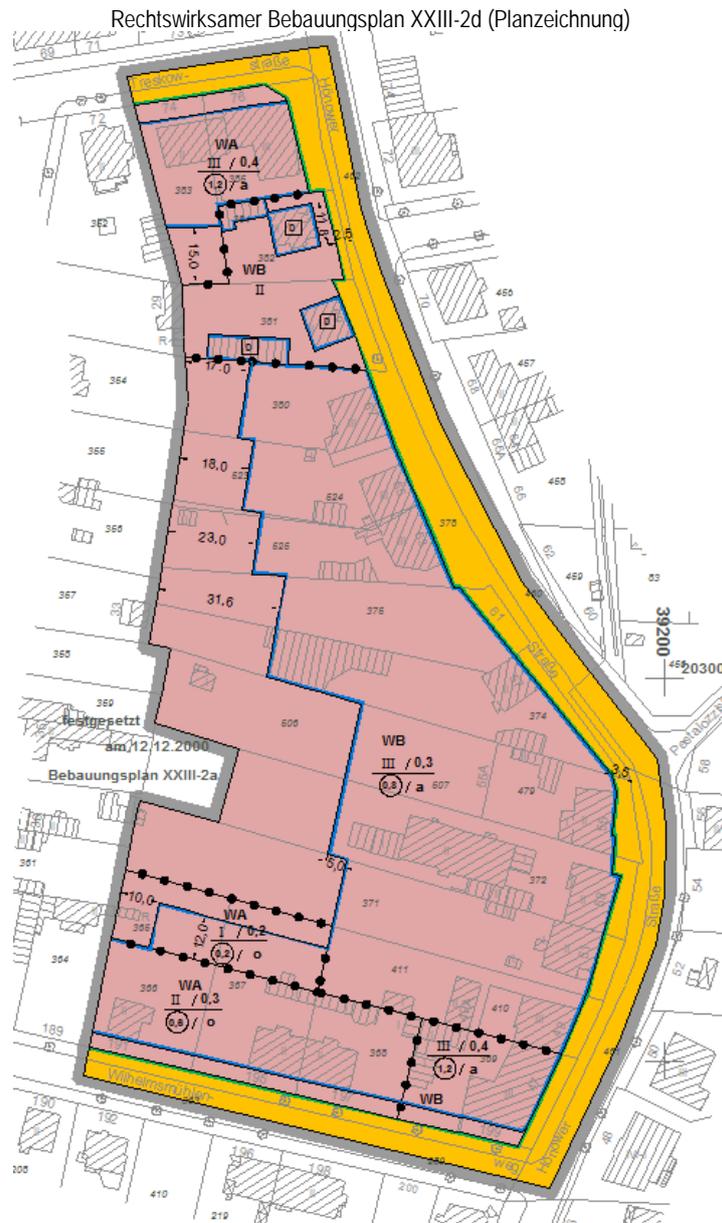
**Auswirkungen:**

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

## Begründung zum Bebauungsplan XXIII-2d-1 „Änderung des Bebauungsplanes XXIII-2d“

Für das Gelände zwischen Treskowstraße, Hönower Straße, Wilhelmsmühlenweg und den östliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	6
2.5 Verkehrserschließung .....	6
2.6 Technische Infrastruktur .....	7
2.7 Denkmalschutz.....	8
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.2 Flächennutzungsplan .....	8
3.3 Landschaftsprogramm .....	9
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	9
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	10
3.5.1 Lärmaktionsplan .....	10
3.5.2 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	13
3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	13
3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf .....	13
3.6.2 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020.....	13
3.6.3 Infrastrukturkonzept 2020/2030.....	14
3.7 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	14
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	15
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>16</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT .....	16
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	16
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	17
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
3.4 Immissionsschutz/Klimaschutz.....	18
3.5 Gestaltungsfestsetzungen.....	19
3.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	20
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	21
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>21</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	21
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN .....	21
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	22
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>22</b>
1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB .....	23

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren XXIII-2 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 162/92 vom 11.02.92 eingeleitet. Es sollte zur planungsrechtlichen Umsetzung der Zielstellungen dienen, welche sich aus den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet für den Ortskern Mahlsdorf westlich der Hönower Straße ergaben. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet vom Berliner Senat nicht für zwingend erforderlich erachtet. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans XXIII-2 umfasste ca. 16 ha.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde dieses Planungsgebiet westlich der Hönower Straße in sechs Planungsgebiete unterteilt (s. Abb. 2: Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Ortskern Mahlsdorf)). Die Weiterführung des Teilplanes XXIII-2f wurde inzwischen aufgegeben. Die Bebauungspläne XXIII-2b und XXIII-2d wurden festgesetzt und sind rechtswirksam.

Für das gesamte Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans XXIII-2d soll nun ein Bebauungsplanverfahren zur **Änderung** eingeleitet werden, **um die Inhalte des Entwurfs zur Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf in den Bebauungsplan aufzunehmen.**

Gemäß § 12 Abs. 1 AGBauGB gilt: „Bei besonderem Gestaltungsbedarf können sowohl durch Rechtsverordnung (hier: Gestaltungsverordnung) oder nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden.“

In diesem Fall wies die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die gemäß § 12 Abs. 3 AGBauGB für das Erlassen einer solchen Gestaltungsverordnung zuständig ist, darauf hin, dass die beabsichtigten Inhalte des Entwurfs zur Gestaltungsverordnung mit ihren Regulierungen zur Geschossigkeit, Dachform, Bauweise und überbaubaren Fläche in die Beziehung von Grund und Boden eingriffen. Dies sei nach allgemeiner Rechtsauffassung nicht mehr in einer Gestaltungsverordnung zu regulieren, sondern müsse in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem wurden Inkongruenzen zwischen den Festsetzungen des Entwurfs zur Gestaltungsverordnung und den festgesetzten Bebauungsplänen XXIII-3 und XXIII-2d hinsichtlich der Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Dachformen festgestellt (s.u.).

Aus diesem Grund wurde bereits ein solches Änderungsverfahren mit dem Bebauungsplan XXIII-3-3 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1155/IV am 15.03.2016 für einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-3 östlich der Hönower Straße eingeleitet.

Das Erfordernis für das Bebauungsplanänderungsverfahren XXIII-2d-1 deckt sich weitgehend mit dem Erfordernis, welches in der Begründung zur Aufstellung einer Gestaltungsverordnung zum Bezirksamtsbeschluss Nr. 690/IV vom 04.03.2014 unter Punkt 4 beschrieben wurde.

So soll auch durch das Bebauungsplanänderungsverfahren XXIII-2d-1 ausgeschlossen werden, dass die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Ortskerns Mahlsdorf als historisch gewachsener zentraler Bereich des Ortsteils hinsichtlich der Funktion, der Aufenthaltsqualität und des identitätsstiftenden Charakters zunehmend durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten „ortsfremder“ Architektur beeinträchtigt wird. Darüber hinaus bedarf die Neubebauung klarer Gestaltungsvorgaben, um ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Eigenart des Ortskerns als besonderes Ortsteilzentrum in Mahlsdorf zu gewährleisten und Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Mit einem ansonsten gleichmäßig heterogenen Siedlungsgebiet besitzt der Mahlsdorfer Ortskern insgesamt eine besondere stadtgeschichtliche und stadtgestalterische Bedeutung. Daraus leitet sich seine Schutz-, Erhaltungs- und besondere Gestaltungswürdigkeit ab. Mit dem Bebauungsplan XXIII-2d-1 soll das Erscheinungsbild des historischen Siedlungsgrundrisses des Plangebietes innerhalb des Ortskerns bewahrt und baulich weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll Gestaltungsgrundsätze vorgeben, welche die Gemeinsamkeiten der Architektur innerhalb des Ortskerns Mahlsdorf berücksichtigen, indem besondere Qualitätsmerkmale herausgestellt werden. Der Bebauungsplan soll Ansprüche bei baulichen Veränderungen an den historischen Gebäuden bzw. Gebäudegrundrissen formulieren. Neubauten soll der notwendige Gestaltungsspielraum belassen werden, um moderne Architektur in zeitgemäßer Formsprache in die historische Umgebung einzufügen.

Die inhaltlichen Widersprüche zwischen den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan XXIII-2d und dem Entwurf zur Gestaltungsverordnung sollen ausgeräumt werden, indem durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren XXIII-2d-1 Festsetzungen zu folgenden Themenfeldern erfolgen:

### **Geschossigkeit**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d entlang der Hönowe Straße wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt (Z = III als Höchstmaß). Danach wären auch eingeschossige Gebäude planungsrechtlich zulässig, während nach dem Gestaltungsverordnungsentwurf die Gebäude entlang der Hönowe Straße mindestens zweigeschossig sein sollen und eine eingeschossige Bebauung nur in den hinteren Teilen der Grundstücke zulässig ist. Aus diesem Grund muss eine Änderung des Bebauungsplanes für seinen Deckungsbereich mit dem Geltungsbereich der Gestaltungsverordnung vorgenommen werden.

### **Dächer**

Nach der beabsichtigten Gestaltungsverordnung sollen Flachdächer innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig sein, während sie nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d zulässig sind. Auch dies erfordert eine Anpassung des Planungsrechts.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplanänderungsverfahren zusätzliche Festsetzungen geprüft, die über die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-2d hinausgehend sicherstellen sollen, dass bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen Folgendes an Gestaltungsanforderungen gem. der Gestaltungsverordnung berücksichtigt wird:

### **Weitere Gestaltungsvorgaben**

- Traufständigkeit zur Hönowe Straße,
- Vorgaben zu der Gestaltung von Erkern, Vorbauten und Balkonen,
- Unterbringung der Stellplätze nur in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke,
- Ausführung der Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen als wasserdurchlässig bzw. als Pflasterflächen aus Natur- oder Betonstein.

In dem Bebauungsplan XXIII-2d-1 sollen daher folgende Regelungen getroffen werden:

1. Festlegung der Anzahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß,
2. Regelung der Dachform im Bereich des Planungsgebietes (keine Flachdächer),
3. Gestaltungsvorgaben bezüglich der Errichtung bzw. Änderung der baulichen Anlagen.

Im Zuge der Änderungen der rechtsgültigen Bebauungspläne durch die Bebauungsplanänderungsverfahren XXIII-3-3 und XXIII-2d-1 ist es sinnvoll, die Aufnahme weiterer Gestaltungsregelungen aus dem Entwurf zur Gestaltungsverordnung zu prüfen und nicht allein auf die Gestaltungsregelungen abzustellen, die in Beziehung mit Grund und Boden treten. Geschieht dies flächendeckend im Ortskern Mahlsdorf, erübrigt sich eine Gestaltungsverordnung.

Darüber hinaus ergibt sich aus anderen Planungen das Erfordernis, im Änderungsplan die Lärmproblematik der Hönowener Straße zu behandeln (vgl. I 3.5. Sonstige vom Senat beschlossene Planungen) und auf den Grundstücken, die außerhalb des Ortsteilzentrums Mahlsdorf liegen, den Einzelhandel gemäß dem Zentrenkonzept zu regulieren (vgl. I 3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Bebauungsplangebiet ist stadträumlich im Bereich zwischen der nördlich verlaufenden S-Bahn-Trasse (S-Bahnlinie Stadtzentrum-Strausberg) und der südlich befindlichen B 1/5 eingeordnet. Die B 1/5 stellt eine der wichtigsten West-Ost-Ausfallstraße Berlins dar. Das Planungsgebiet liegt westlich der Hönowener Straße, die Bestandteil einer bedeutenden Nord-Süd-Verbindung des Straßenverkehrs des östlichen Stadtgebietes ist. Die Hönowener Straße verbindet den im Süden gelegenen Ortsteil Köpenick mit dem Siedlungsgebiet Mahlsdorf und der Großsiedlung Hellersdorf. Als Träger der verschiedenen Verkehrsarten des individuellen und öffentlichen Straßenverkehrs (Fuß- und Radweg, Kfz-Verkehr und Straßenbahn sowie Zugang zur S-Bahn) ist die Hönowener Straße stark belastet. Gleichzeitig ist sie ein festgelegtes Ortsteilzentrum. Die Bereiche nordöstlich des Plangebietes zum S-Bahnhof Mahlsdorf sowie südöstlich zwischen der Hönowener Straße und der Straße An der Schule zur B 1/5 sind von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung geprägt (vorhabenbezogene Bebauungspläne XXIII-3-1VE/EDEKA-Märkte und XXIII-3-2VE/REWE-Markt).

Gegenüber dem ansonsten heterogen gestalteten Siedlungsgebiet besitzt der Mahlsdorfer Ortskern insgesamt eine besondere stadthistorische und stadthistorische Bedeutung für das gesamte Siedlungsgebiet, aus der die Schutz-, die Erhaltungs- und die besondere Gestaltungswürdigkeit des Ortskerns resultiert. Im Gegensatz zum übrigen Siedlungsgebiet, das durch eine vorwiegende ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Wohnnutzung geprägt wird, zeichnet sich das Ortsteilzentrum z.T. durch eine mehrgeschossige, oft gründerzeitliche Bebauung, die durch eine Nutzungsmischung geprägt ist, aus.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der gut 2 ha große Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans befindet sich unmittelbar in der historischen Ortslage Mahlsdorf westlich der Hönowener Straße zwischen Treskowstraße und Wilhelmsmühlenweg. Die Grundstücke sind vorwiegend in privatem Besitz.

Der Geltungsbereich des Plangebietes XXIII-2d-1 (XXIII-2d) wird begrenzt:

- im Norden durch die Mittelachse der Treskowstraße,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189,
- im Süden durch die Mittelachse des Wilhelmsmühlenweges und
- im Osten durch die Mittelachse der Hönowener Straße.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Der Ortskern Mahlsdorf ist ein langgestrecktes Straßendorf. Die besondere Eigenart des Gebietes unmittelbar im Ortsteilzentrum Mahlsdorf ist geprägt durch ihre typische Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen in den Hofgebäuden, Dienstleistungseinrichtungen und den etablierten Ladengeschäften im Erdgeschoss und

teilweise in den darüber liegenden Wohnungen. In den rückwärtigen Bereichen werden die Grundstücke oft gärtnerisch genutzt.

Die Bebauung direkt im Plangebiet erfolgte mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden an der Hönower Straße entlang der historisch gewachsenen Straßenführung, so dass eine deutliche Definition des öffentlichen Straßenraumes ablesbar ist. Entlang dem Wilhelmsmühlenweg und der Treskowstraße erfolgte auf den privaten Grundstücksflächen eine zweigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung des im Siedlungsgebiet typischen Vorgartens. Wesentliche Grundstücksteile sind gärtnerisch genutzt und bilden einen zusammenhängenden, stark durchgrüntem Blockinnenbereich.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1014/II vom 29.06.2004 hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-2d vom 30.04.2002 mit dem Deckblatt vom 21.10.2003 und der Begründung mit Planungsstand vom März 2004 zugestimmt und beschlossen, diese Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Beschlussfassung vorzulegen. Am 31.08.2004 hat die BVV mit der Drucksache 1484/V die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-2d beschlossen. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1327/II vom 10.05.2005 hat das Bezirksamt die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXIII-2d festgesetzt. Mit Verordnung vom 05.07.2005 wurde der Bebauungsplan XXIII-2d im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 61. Jahrgang Nr. 23, am 05.07.2005, S. 355, verkündet und ist seit dem 06.07.2005 rechtswirksam.

Bei dem Bebauungsplan XXIII-2d wurde von folgenden Planungszielen ausgegangen:

- Erhalt des historisch-gewachsenen Straßenraumes entlang der Hönower Straße unter Berücksichtigung einer langfristigen Verkehrslösung, dem Erhalt der Wohnfunktion und der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums (Ortskern Mahlsdorf).
- Festsetzung eines besonderen Wohngebietes entlang der Hönower Straße mit Möglichkeiten für die Einordnung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, um die Wohnnutzung im Sinne der Urbanität im Ortsteilzentrum langfristig zu erhalten.
- Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Blockrandbebauung.
- Erhalt von Freiflächen in den Blockinnenbereichen und gleichzeitige Verdichtung der Bebauung.
- Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird durch den rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d bestimmt (s.o. bei 1. Veranlassung und Erforderlichkeit). Der Bebauungsplan sieht entlang der Treskowstraße und entlang der Hönower Straße Besondere Wohngebiete vor, in denen oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnnutzung zulässig ist. Die hinteren Grundstücksteile werden von Bebauung freigehalten. Es sind vorwiegend drei Vollgeschosse zulässig, lediglich an der Wilhelmsmühlenstraße 191, 195, 197 ist ein Allgemeines Wohngebiet mit nur zwei Vollgeschosse zulässig, wobei innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach der textlichen Festsetzung Nr. 4 ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum zulässig ist, soweit die Geschossflächenzahl eingehalten wird. Gebäudelängen dürfen im besonderen Wohngebiet 35 m nicht überschreiten (Sie finden den festgesetzten Bebauungsplan XXIII-2d und seine Begründung auf der Website der Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf/Politik und Verwaltung/Stadtentwicklungsamt/Fachbereich Stadtplanung/Durchführung von Bebauungsplanverfahren/Übersicht der festgesetzten Bebauungspläne/Ortsteil Mahlsdorf unter folgendem Link: <http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.353096.php>).

## 2.5 Verkehrserschließung

### Hönower Straße

Die Hönower Straße ist Bestandteil einer bedeutenden Nord-Süd-Verbindung des Straßenverkehrs des östlichen Stadtgebietes. Sie verbindet den im Süden gelegenen Ortsteil

Köpenick mit dem Siedlungsgebiet Mahlsdorf und der Großsiedlung Hellersdorf. Zwischen der nördlich verlaufenden S-Bahn-Trasse (S-Bahnlinie Stadtzentrum-Strausberg) und der südlich befindlichen B 1/5, als eine der wichtigsten West-Ost-Ausfallstraße Berlins, liegt der Ortskern Mahlsdorf. Im klassifizierten Straßennetz von Berlin stellt die Hönower Straße dort eine übergeordnete Straßenverbindung dar.

Im Sinne der Bebaubarkeit ist das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen erschlossen.

Als Träger der verschiedenen Verkehrsarten des individuellen und öffentlichen Straßenverkehrs (Fuß- und Radweg, Kfz-Verkehr und Straßenbahn sowie Zugang zur S-Bahn) ist die Hönower Straße stark belastet. Wegen der eingleisigen Straßenbahntrasse innerhalb der Hönower Straße und darüber hinaus des Hultschiner Damms südlich der B 1/5 ergeben sich zusammen mit den Belastungen durch den Kfz-Verkehr noch immer erhebliche Probleme. Ein Passieren der entgegenkommenden Straßenbahn ist so nur an wenigen Ausweichstellen möglich und die Kraftfahrerinnen und Kraftfahrer auf der östlichen Fahrspur der Hönower Straße im Bereich des Ortskerns Mahlsdorf müssen mit Straßenbahnverkehr in Gegenrichtung rechnen. Insbesondere bei der Fahrt in Richtung Süden kann es im Bereich der Haltestellen zu einer Gefährdung der auf der Fahrbahnseite ein- und aussteigenden Fahrgäste kommen.

Aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung des Straßenzuges Hönower Straße/Hultschiner Damm kommt es, insbesondere im Kreuzungsbereich der B 1/5, zu Verkehrsstaus. Der Überlastung der Hönower Straße soll entgegengewirkt werden - einerseits durch den Ausbau der Straße An der Schule zwischen B 1/5 und Pestalozzistraße und andererseits durch den Ausbau innerhalb des vorhandenen Straßenraumes (von Bebauung zu Bebauung) zwischen der S-Bahntrasse und der Pestalozzistraße. Vom Ausbau des vorhandenen Straßenraumes ist auch das Plangebiet betroffen.

Aufgrund der hier vorhandenen Breiten des Straßenraumes war eine verkehrstechnische Lösung zur Verbesserung der Verkehrssicherheit entsprechend einer Machbarkeitsstudie der zuständigen Senatsverwaltung möglich. Ziel war die Reduzierung der Stausituationen beiderseits der B 1/5. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d wurde in Abstimmung der privaten und öffentlichen Belange eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die private Grundstücksflächen in Anspruch nimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche befinden sich derzeit Treppenanlagen und Rampen der bestehenden Gebäude. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Erst zum Zeitpunkt eines eventuellen Abrisses der Gebäude sind im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Verkehrserschließung unter Berücksichtigung des wachsenden Verkehrsaufkommens die Baugrenzen einzuhalten.

### **Treskowstraße**

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche der Treskowstraße ist ausreichend, um das erwartete Verkehrsvorkommen bei einer Verdichtung der Bebauung aufzunehmen. Noch wird hier die Straßenbahn bis zur Endschleife geführt. Es ist jedoch beabsichtigt, diese zu verlegen, so dass die Treskowstraße als reine Anliegerstraße fungieren kann.

### **Wilhelmsmühlenweg**

Der Wilhelmsmühlenweg übernimmt die Funktion einer Sammelstraße und bindet den Verkehr der hier angrenzenden Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz an. Damit ist er eine Ergänzungsstraße im gesamtstädtischen Hauptnetz. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet sich ein umfangreicher Kabelbestand von Vattenfall. Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz der Kabelanlagen zu berücksichtigen.

Entsprechend der Hinweise der zuständigen Leitungsträger im Bebauungsplanverfahren XXIII-2d befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Treskowstr., Hönower Str. und Wilhelmsmühlenweg Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Eine Verstärkung, so die damalige Aussage, sei bei entsprechendem Erfordernis für die Trinkwasserversorgung in der Treskowstr. und im Wilhelmsmühlenweg möglich. Die Erschließung mit Regenwasserkanälen ist nur in der Hönower Str. und dem Wilhelmsmühlenweg gegeben. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich ebenfalls Versorgungsleitungen der GASAG. Veränderungen zum damaligen Bestand und beabsichtigte Planungen im Vergleich zum Stand der Festsetzung der Jahre 2004/2005 sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

## **2.7 Denkmalschutz**

Bei der Hönower Str. 69 und 71 handelt es sich um ein Bauwerkensemble mit der Objekt-Dok.-Nr. 09045354. Das Bauwerkensemble erstreckt sich auf die nicht im Plangebiet liegende gegenüberliegende Straßenseite der Hönower Str. 70. Die Gebäude sind in der Denkmalkarte jedoch nicht als Baudenkmale gekennzeichnet, wie dies noch im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d der Fall ist. Dies ist im Bebauungsplanänderungsverfahren zu korrigieren (s. II 3.6 Nachrichtliche Übernahmen).

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht. Die beabsichtigte Änderung im Bebauungsplanverfahren XXIII-2d-1 steht somit ebenfalls im Einklang mit dem Grundsatz aus dem § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst. Die Planung mit den beabsichtigten Änderungen entspricht den Grundsätzen der Raumordnung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Darüber hinaus wird südöstlich der Hönower Straße die kurz- bis mittelfristig umzusetzende Infrastrukturmaßnahme im Bereich der Straße An der Schule dargestellt. Der Ausbau der Straße An der Schule sowie der Pestalozzistraße zwischen Hönower Straße und B 1/5 soll wesentlich zur Entlastung der Hönower Straße beitragen. Ergänzend findet sich im FNP Berlin für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf die symbolische Darstellung einer Einzelhandelskonzentration (integriertes Stadtteilzentrum), eines Schulstandortes sowie die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Zone III B des Wasserwerks Kaulsdorf).

Der beabsichtigte Bebauungsplan XXIII-2d-1 mit den angestrebten Änderungen (Ergänzung der Planungsziele bezüglich der Anzahl der Geschosse und Gestaltungsvorgaben zum Ortskern) bewegt sich im Rahmen dieser Vorgaben und ist somit aus dem FNP Berlin entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin wurde in der geänderten Fassung mit Bekanntmachung im Amtsblatt Berlin im 66. Jahrgang, Nr. 24 auf S. 1.314 am 17.06.2016 wirksam. Es enthält in den Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Freiraum und Erholung für das Plangebiet Aussagen und Maßnahmen, die u.a. die Versiegelung verringern sowie die Freiräume aufwerten sollen.

Der Ortskern Mahlsdorf zählt dabei zum Obstbaumsiedlungsbereich, in dem der Erhalt, die Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente besondere Bedeutung hat (z.B. Rohrpfuhlgraben östlich der Hönower Straße). Auch der Erhalt und die Entwicklung von Dorfkernbereichen mit ihrer typischen Begleitflora spielt eine große Rolle. Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz sieht eine Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (z.B. Entsiegelung) vor, wobei der Boden- und Grundwasserschutz bei Entsiegelungen zu berücksichtigen ist. Bei Verdichtung der Bebauung oder Versiegelung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern, die bioklimatische Situation und Durchlüftung zu verbessern; beispielsweise durch die Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und durch die Erhöhung der Rückstrahlung.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **StEP Wohnen 2025**

Der StEP Wohnen 2025 (beschlossen am 8. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2025 wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht gesondert gekennzeichnet. Es ist keiner der 24 Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Der Bereich des Bebauungsplanes stellt sich jedoch als kleiner Einzelstandort mit Verdichtungsmöglichkeiten dar.

#### **StEP Industrie und Gewerbe**

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe wurde vom Berliner Senat am 25. Januar 2011 beschlossen. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gesondert dar. In östlicher Richtung an der Landesgrenze wird der Gewerbebestandort Mahlsdorf gekennzeichnet.

#### **StEP Zentren 3**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich entlang der Hönower Straße das Ortsteilzentrum Mahlsdorf.

### **StEP Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes in der Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr, so dass der Trend der wachsenden Automobilität unterbrochen und die Anteile der stadtverträglichen Mobilitätsformen im Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, gesteigert werden.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr – Stand 2011 stellt die Straße Alt-Mahlsdorf B 1/5 als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) und die Hönower Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dar.

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr – Planung 2025 soll kurz- und mittelfristig die östlich der Hönower Straße verlaufende Straße An der Schule ausgebaut werden und einen Teil der Nord-Süd-Verbindung in Form der übergeordneten Straßenverbindung übernehmen. Die bis dahin als übergeordnete Straßenverbindung gekennzeichnete Hönower Straße wird im Abschnitt zwischen Pestalozzistraße und B 1/5 auf eine Ergänzungsstraße herabgestuft.

Planungen der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sehen die Verlängerung der Straßenbahnstrecke direkt an den S- und geplanten Regionalbahnhof Mahlsdorf einschließlich der Verbesserung der Umsteigesituation zum S- und Regionalbahnhof Mahlsdorf vor.

### **StEP Klima**

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Im Maßnahmenplan Bioklima liegt das Plangebiet im Bereich der Kennzeichnung „Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“. Hier sollen u.a. Maßnahmen am Gebäudebestand (Senkung des Albedo, Dach- und Fassadenbegrünung) getroffen, Bäume erhalten und gepflanzt sowie Entsiegelungspotenziale erschlossen werden.

Im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen ist das Gebiet als übriger Siedlungsraum gekennzeichnet.

Im Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen zählt der Geltungsbereich zum Bereich der Trennkanalisation bzw. ist im Bereich mit Darstellung zentrale Regenbewirtschaftungsanlagen in der Trennkanalisation gekennzeichnet.

## **3.5. Sonstige vom Senat beschlossene Planungen**

### **3.5.1 Lärmaktionsplan**

Mit der EG-Umgebungsrichtlinie vom 24.06.2005 wurde auf EU-Ebene ein systematisches Handeln gegen Lärmbelastung eingefordert. Für alle besonders belasteten Gebiete sollten bis zum 30.06.2007 strategische Lärmkarten zur Gesamtbewertung der auf verschiedene Lärmquellen zurückzuführenden Lärmbelastung erarbeitet werden.

Mit den strategischen Lärmkarten wurden die Hauptlärmquellen wie Bahn- und Straßenstrecken sowie Fluglärm erfasst. Es handelt sich dabei um Schallpegelberechnungen nach EG-Umgebungsrichtlinie. Schallpegelberechnungen nach mathematischen Modellen sind üblich. Sie geben durchschnittliche Lärmbelastungen an, während Messungen in Abhängigkeit von Zahl und Art der vorbeifahrenden Fahrzeuge und der Wetterdaten (z.B. nasse Straßenoberfläche, Windrichtung) stets variieren.

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Auf dieser Grundlage wurde erstmals mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastung vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Zeitraum 2013-2018 wird Bilanz gezogen und werden weiterführende Maßnahmen zur Lärminderung festgeschrieben.

So wurden in anderen Teilen Berlins zum Beispiel Einzelmaßnahmen wie Fahrbahnsanierungen und das Konzept zu nächtlichen Geschwindigkeitsreduzierungen bereits realisiert. Mit diesen Maßnahmen wurde eine Lärminderung, insbesondere beim Kraftfahrzeugverkehr als dem größten Lärmverursacher, erreicht. Die strategischen Lärmkarten zeigen aber weiterhin, dass der Kraftfahrzeugverkehr die dominierende Lärmquelle im Stadtgebiet darstellt – ca. 300.000 Personen sind immer noch von Lärmpegeln oberhalb der gesundheitsrelevanten Schwelle betroffen.

Durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden bisher keine Grenz- oder Zielwerte für die Lärmaktionsplanung vorgegeben. In Berlin ist wegen der hohen Verkehrslärmbelastungen im gesamten Stadtgebiet zunächst eine **Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich**. Bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin in zwei Stufen definiert, die auch weiterhin ihre Gültigkeit haben:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Diese Werte sind aus dem Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen abgeleitet. Damit wird vorrangig die Zielsetzung der Minderung gesundheitsschädlicher Lärmbelastungen verfolgt.

Im Vordergrund stehen Lärminderungsmaßnahmen an den stark belasteten Hauptverkehrsstraßen, zu denen auch die Hönower Straße zählt. Aktive Maßnahmen zur Lärminderung, die die Lärmentstehung vermeiden oder vermindern, wie beispielsweise eine Fahrbahnsanierung, haben dabei Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.

Hinsichtlich der Hauptlärmquelle, dem Straßenverkehr, gibt es insbesondere mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr, bzw. dem Mobilitätsprogramm 2016 und dem Luftreinhalteplan eine Vielzahl von Planungsansätzen, die Synergien und gemeinsame Zielsetzungen mit der Lärminderungsplanung aufweisen. Aus Sicht des Lärmaktionsplans sind vor allem folgende Zielsetzungen relevant:

- Den Infrastrukturbestand sichern und qualifizieren. Das betrifft die Instandhaltung und Ergänzung des Straßennetzes ebenso wie die Sicherstellung eines modernen ÖPNV.
- Die Vermeidung von Lärmemissionen durch Beeinflussung der Verteilung des Transportaufkommens zugunsten der lärmarmen Verkehrsträger Fuß- und Radverkehr sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

- Den Straßenverkehr neu organisieren und Stadtqualitäten verbessern. Die Innenstadt innerhalb des S-Bahnringes entlasten, beispielsweise durch die Bündelung von Verkehrsströmen in weniger empfindlichen Stadtlagen, u.a. durch die Verlängerung der BAB 100.
- Förderprogramm ‚Passiver Schallschutz‘: An Straßen, an denen in den nächsten Jahren keine oder nicht ausreichend wirksame aktive Maßnahmen zur Lärminderung realisierbar sind, ist zumindest der Wohnraum vor zu hohen Lärmbelastungen durch passive Maßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern, s.u.) zu schützen.

Eine konsequente Verfolgung dieser Strategien ist notwendig, um die bereits mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr definierten Qualitätsziele hinsichtlich der Verkehrslärmsituation zu erreichen: Hier steht die Minderung der Lärmbelastung in Hauptnetzstraßen bis 2025 für mindestens 100.000 Anwohnerinnen und Anwohner, die nächtlichen Pegeln oberhalb 60 dB(A) ausgesetzt sind; im Vordergrund. Es sollen keine Lärmbelastungen oberhalb 65 dB(A) bestehen.

### **Schallschutzfensterprogramm ab 2014**

Der Lärmaktionsplan enthält vornehmlich aktive Maßnahmen zur Lärminderung. Im Rahmen der Bearbeitung zeigte sich aber, dass nicht an allen Straßen die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung durch aktive Maßnahmen erreichbar sind. Betroffen sind insbesondere die Einfallstraßen, aber auch örtliche Straßenverbindungen. Hierzu ist auch die Hönower Straße im Bereich des Ortskerns Mahlsdorf zu zählen. Aufgrund der verkehrlichen Bedeutung sind hier keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung möglich, bzw. nur in einem sehr begrenzten Umfang. An den hier gelegenen Wohngebäuden sind passive Maßnahmen, wie der Einbau von Schallschutzfenstern sinnvoll, um zumindest die Wohnbedingungen zu verbessern. Eine bessere Schalldämmung schützt die Innenräume wirksam vor Lärm und eignet sich besonders zur Gewährleistung der Nachtruhe, weil sie auch hohe Spitzenpegel abfängt. Ab 2014 können Fördermittel für den Einbau von Schallschutzfenstern, Außentüren und Zusatzeinrichtungen wie Rollladenkästen an ausgewählten Fassaden von Wohngebäuden beantragt werden. Die Förderung wird mit einem festen Satz je m<sup>2</sup> Fensterfläche begrenzt, kann damit etwa 50 bis 70 % der Investitionskosten abdecken.

Voraussetzungen für die Aufnahme von Straßenabschnitten in das Schallschutzfensterprogramm waren:

- hohe Verkehrslärmbelastungen, die die Schwellenwertstufe 1 des Lärmaktionsplans deutlich überschreiten, insbesondere in der Nacht,
- eine vorhergehende detaillierte Untersuchung der Möglichkeiten zur Lärmreduzierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung und
- keine oder nur unzureichende andere Möglichkeiten, den Lärm zu reduzieren.

Auch innerhalb des Plangebietes ist eine Teilnahme am Schallschutzfensterprogramm an den straßenzugewandten Fassaden möglich. Für das Jahr 2017 sind jedoch keine Fördermittel mehr verfügbar.

Der Lärmaktionsplan zeigt mit seinen strategischen Lärmkarten gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen entlang der Hönower Straße von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Dies entspricht der ersten Stufe der Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen entsprechend dem Lärmaktionsplan. Als eine Maßnahme des Lärmaktionsplans können der Hönower Straße zugewandte Fassaden (innerhalb des Plangebietes: Hönower Straße 47, 49, 51, 53, 55, 57, 63, 65, 67, 69, 71 und 73) am Schallschutzfensterprogramm teilnehmen.

Mit der Verkehrslärmproblematik muss aufgrund dieser Dringlichkeitsfeststellung im Bebauungsplanverfahren umgegangen werden. Da eine Aufnahme in das Schallschutzfensterprogramm nur dann erfolgt, wenn zur Behebung der Lärmproblematik nur unzureichende andere Möglichkeiten gesehen werden, stellt dies einen Hinweis darauf dar, dass auch im Bebauungsplan nur passiver Lärmschutz geregelt werden kann.

### **3.5.2 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Der Senat von Berlin hat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ beschlossen. Das „Berliner Modell“ ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Mit dem Berliner Modell soll sichergestellt werden, dass ein Vorhabenträger – unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen – im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen um die technische Infrastruktur, z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung liegen hier jedoch nicht vor, da die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Vorhaben bereits nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan XXIII-2d besteht. Mit dem Änderungsbebauungsplan soll sich das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöhen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss städtebaulicher Verträge findet daher keine Anwendung.

## **3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

### **3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf**

Ziel des Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf von 2013 ist es, die weitere Einzelhandelsentwicklung im Bezirk zu steuern, die vorhandenen Zentren städtischen Lebens zu stabilisieren und zu entwickeln und weiterhin eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt fast vollständig innerhalb des zentralen Versorgungszentrums Ortsteilzentrum Mahlsdorf, welches bereits nördlich vom S-Bahnhof Mahlsdorf beginnt und sich bis zur B 1/5 entlang der Hönower Straße nach Süden zieht. Die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsvorhaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen XXIII-3-1VE und XXIII-3-2VE befinden sich entsprechend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteilzentrums Mahlsdorf. Die Struktur der städtischen Zentren Berlins wird damit nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass lediglich vier Grundstücke an der Wilhelmsmühlenstraße außerhalb dieses Versorgungsbereiches liegen. Während innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Zulässigkeiten für den zentralen Einzelhandel geregelt werden müssen, gelten in der Schutzzone, welche an die Versorgungsbereiche angrenzt, strenge Ausschlusskriterien für den zentrenrelevanten Einzelhandel, um diesen in den Versorgungsbereich zu lenken.

### **3.6.2 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020**

Insgesamt ist in Marzahn-Hellersdorf seit 2005 ein Wanderungsüberschuss festzustellen. Nur vier Bezirke hatten im Jahr 2010 höhere Wanderungsgewinne als Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen. Eine deutlich positive Einwohnerentwicklung ist für die Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf/Mahlsdorf von 2011 bis 2030 prognostiziert. Für Biesdorf wird bis 2013 von einem Bevölkerungszuwachs von fast einem Viertel ausgegangen (100 % auf 124,3 %). Die Entwicklungen im Einfamilienhausbereich sind allerdings schwer zu quantifizieren, weil die reale Marktverfügbarkeit privater Grundstücke kaum ermittelbar ist. Auch ist das Flächenpotenzial für Neubauten innerhalb bereits bebauter Bereiche begrenzt. Im Plangebiet ist das Grundstück Hönower Straße 61 entlang der Hönower Straße noch unbebaut und eine

bauliche Ergänzung entlang der Hönower Straße 57 wäre möglich. Ansonsten bestehen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen noch Möglichkeiten der baulichen Ergänzung. Bei privaten Grundstücken ist die Marktverfügbarkeit schwer einzuschätzen und kaum zu forcieren. Zudem besteht bereits Baurecht. Im Sinne der Wohnraumbereitstellung leistet der der Bebauungsplan XXIII-2d-1 daher keinen wesentlichen Beitrag.

### **3.6.3 Infrastrukturkonzept 2020/2030**

Dieses bezirkliche Konzept vom Juni 2015 wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 21.07.2015 beschlossen. Gegenwärtig wird auf der Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose und berlinweit einheitlicher Bedarfskennziffern ein neues Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet.

Grund für die Erstellung und Weiterbearbeitung des Infrastrukturkonzepts war, dass Wohnfolgebedarfe abgeschätzt werden sollen, um ggf. zusätzliche Flächen für soziale Infrastruktur verfügbar zu machen.

Untersucht wurden und werden Bestand und Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher Grünflächen. Weiterhin wurden und werden die Versorgung mit geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das Plangebiet liegt in der Bezirksregion Mahlsdorf. Ausgehend von der oben genannten Bevölkerungsprognose wurden für die Abschätzung der kleinräumigen Verteilung der Einwohnerinnen und Einwohner auf Ebene der Bezirksregionen im SIKo außer der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre die in der Netzkarte gekennzeichneten Wohnbaupotenzialflächen herangezogen. Daraus wurden die Bedarfe ermittelt und ggf. Defizite festgestellt.

In der Bedarfsanalyse des SIKo wurden für das Jahr 2015 für die Bezirksregionen Mahlsdorf/Kaulsdorf hohe Fehlbedarfe von 314 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen festgestellt und von 444 in Kita-Plätzen allein in der Bezirksregion Mahlsdorf. Aufgrund der Eigentümerstruktur ist aber eine Planung von sozialen Einrichtungen im Plangebiet nicht vorgesehen.

## **3.7 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Wie auf dem Titelblatt zu sehen, befindet sich südlich des Plangebietes der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXIII-2e und nördlich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXIII-2a. Beide Bebauungspläne sehen unmittelbar entlang der Hönower Straße besondere Wohngebiete vor (wie der XXIII-2d Vgl. I 2.4 Geltendes Planungsrecht). Für beide ist beabsichtigt, die Festsetzung zumindest der bodenrechtlich relevanten Vorschriften der Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf als Planungsziel aufzunehmen.

Entlang der östlichen Straßenseite der Hönower Straße befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XXIII-3 mit Festsetzungen von Mischgebieten und besonderen und allgemeinen Wohngebieten entlang der Hönower Straße und einem Gewerbegebiet an der B 1/5. Er sieht auch öffentliche Grünflächen mit Anbindung an geplante Grünflächen weiter östlich und eine Durchwegung entlang dem Rohrpfuhrgraben vor. Für einen Teilbereich entlang der Hönower Straße wurde für den festgesetzten Bebauungsplan XXIII-3 ein Bebauungsplanänderungsverfahren XXIII-3-3 bereits im März 2016 eingeleitet, um zumindest die bodenrechtlich relevanten Vorschriften der Gestaltungsverordnung umzusetzen. Für weitere Teilbereiche im Norden an der S-Bahn-Station und im Süden an der B 1/5 befinden sich die vorhabenbezogenen Bebauungspläne XXIII-3-2VE und XXIII-3-1VE in fortgeschrittenen Verfahren. Sie beabsichtigen Sondernutzungsfestsetzungen für Einzelhandel der Nahversorgung innerhalb des Ortsteilzentrums Mahlsdorf.

Weiter westlich sieht der Bebauungsplan XXIII-2e ansonsten allgemeine Wohngebiete vor und beabsichtigt die Festsetzung des Waldowparks als öffentliche Parkanlage und des Kirchengeländes um die Mahlsdorfer Dorfkirche als Friedhofsfläche.

Die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Grundstücke innerhalb des Plangebietes (vgl. Zentrenkonzept) sind in den einfachen Bebauungsplan 10-82 G einbezogen, welcher den Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Nahversorgung regelt. Diese Überlagerung ist unerwünscht, denn für jedes Plangebiet sollte nur ein Bebauungsplan Geltung erlangen. Daher ist beabsichtigt, alle Bebauungspläne aus dem sogenannten Einzelhandels-Bebauungsplan 10-82 G herauszunehmen. Die entsprechenden Regelungen zum Einzelhandel müssen dann im Änderungsplan XXIII-2d-1 Berücksichtigung finden.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

1990 gehörte Mahlsdorf zu den Gebieten, die durch den damaligen Magistrat als städtebauliche Problemgebiete ermittelt wurden (überlasteter Verkehrsknotenpunkt im S-Bahnbereich im Zusammenspiel mit dem Individuellen Personennahverkehr (IPNV) und Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), vorhandene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit zentraler Bedeutung für den Bezirk, vorhandenes, zum Teil nicht nutzbares Freiflächenpotential, störende großflächige, gewerbliche Nutzungen, schlechter Zustand einzelner Gebäude sowie stark zerstörter, aber noch erkennbarer zusammenhängender Straßenraum etc.). Zum Gebiet Mahlsdorf wurden vorbereitende Untersuchungen als Sanierungsgebiet eingeleitet, die jedoch mit Senatsbeschluss Nr. 2017/92 vom 21. Juli 1992 beendet wurden. Der Ortskern Mahlsdorf wurde kein Sanierungsgebiet, weil Bebauungspläne als ein ausreichendes Instrument zur Steuerung der Entwicklung gesehen wurden.

Daraus resultierte die Einleitung der beiden Bebauungsplanverfahren XXIII-2 und XXIII-3 beiderseits der Hönower Straße. Der Bebauungsplan XXIII-3 wurde am 30.11.2004 durch die Bezirksverordnetenversammlung festgesetzt, der Bebauungsplan XXIII-2d wurde als Teil-Bebauungsplan des XXIII-2 am 06.07.2005 rechtswirksam (vgl. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit).

Zur weiteren Anpassung des Bebauungsplans XXIII-3 an die aktuellen städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen des Ortsteils Mahlsdorf wurden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne XXIII-3-1VE und XXIII-3-2VE in die Wege geleitet. Außerdem wurde zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Ortskerns Mahlsdorf als historisch gewachsener zentraler Bereich des Ortsteils hinsichtlich der Funktion, der Aufenthaltsqualität und des identitätsstiftenden Charakters der Entwurf einer Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf beschlossen.

Wie unter Kapitel 1. Veranlassung und Erforderlichkeit dargestellt, ist bereits das Bebauungsplanverfahren XXIII-3-3 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1155/IV am 15.03.2016 für einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans XXIII-3 östlich der Hönower Straße eingeleitet worden, um zumindest die bodenrechtlich relevanten Inhalte des Entwurfs zur Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Gleiche soll nun für das gesamte Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans XXIII-2d westlich der Hönower Straße geschehen.

Der Entwurf der Verordnung über die Gestaltung des Mahlsdorfer Ortskerns enthält Regulierungen zur Geschossigkeit, Dachform, Bauweise und überbaubaren Fläche, welche in die Beziehung von Grund und Boden eingreifen. Da es sich hierbei um bodenrechtlich relevante Regulierungen handelt, müssen sie nach allgemeiner Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichtes in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus sind in dem Entwurf der Verordnung weitere gestalterische Regelungen vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan XXIII-2d-1 sollen die bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans XXIII-2d in Übereinstimmung mit den Vorgaben des

vorliegenden Entwurfes der Gestaltungsverordnung gebracht werden und neue Festsetzungen zur Gestaltung aufgenommen werden (s. I 1. Veranlassung und Erforderlichkeit).

Hierdurch soll zukünftig ausgeschlossen werden, dass die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Ortskerns Mahlsdorf als historisch gewachsener zentraler Bereich des Ortsteils hinsichtlich der Funktion, der Aufenthaltsqualität und des identitätsstiftenden Charakters zunehmend durch gestaltverändernde Modernisierungen und Umbauten sowie durch Neubauten „ortsfremder“ Architektur beeinträchtigt wird. Als Ergebnis der bisherigen Betrachtungen bedarf es für die Neubebauung klarer Gestaltungsvorgaben, um ein Einfügen der Neubauten in die städtebauliche Eigenart des Ortskerns als besonderes Ortsteilzentrum in Mahlsdorf zu gewährleisten und Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches außerhalb des Ortsteilzentrums notwendig sein.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt**

Hauptziel der Planung ist die Änderung bzw. Ergänzung der im Bebauungsplan XXIII-2d festgesetzten Ziele in Anpassung an die Regulierungen des Entwurfes zur Gestaltungssatzung im Ortskern Mahlsdorf.

Der Entwurf einer Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf wurde zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des Ortskerns Mahlsdorf als historisch gewachsener zentraler Bereich des Ortsteils hinsichtlich der Funktion, der Aufenthaltsqualität und des identitätsstiftenden Charakters mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 690/IV vom 04.03.2014 beschlossen.

Der Entwurf der Verordnung über die Gestaltung des Mahlsdorfer Ortskerns enthält Regulierungen zur Geschossigkeit, Dachform, Bauweise und überbaubaren Fläche, welche in die Beziehung von Grund und Boden eingreifen. Da nun die bodenrechtlich relevanten Regulierungen ohnehin im Bebauungsplan festzusetzen sind, wird auch die Übernahme anderer Festsetzungen im Sinne des Entwurfes der Gestaltungsverordnung geprüft.

Nach Aufnahme dieser Regulierungen in die betroffenen Bebauungspläne des Ortskerns Mahlsdorf ist eine Gestaltungsverordnung nicht mehr notwendig.

### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche W3 mit einer Geschlossflächenzahl bis 0,8 aus.

Mit dieser Ausweisung stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes XXIII-2d überein. Nur auf den Eckgrundstücken Treskowstraße 74, 76/Hönower Str. 73 und Hönower Str. 47/Wilhelmsmühlenweg 199 wurde wegen des abweichenden Grundstückszuschnitts und der hier städtebaulich gewollten dreigeschossigen Bebauung die Festsetzung einer GFZ von 1,2 erforderlich. Die Überschreitung beschränkte sich ausschließlich auf die Eckgrundstücke, die aufgrund ihrer exponierten Lage eine besondere städtebauliche Dominanz besitzen. Wenn die im Flächennutzungsplan vorgegebene Geschossfläche punktuell aus städtebaulichen Gründen überschritten wird, so ist dies nach dem Flächennutzungsplan gestattet, sofern die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Funktion und Wertigkeit der Baufläche gewahrt bleibt.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung wird geprüft, ob die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d auch weiterhin den aktuellen Anforderungen entsprechen und aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d übernommen werden können. Im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d sind entlang der Hönower Straße Besondere Wohngebiete und dahinter Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (s. Punkt II 2.4 Geltendes Planungsrecht). Mit Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) steht seit Mitte Mai 2017 das neu geschaffene Baugebiet „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO für Festsetzungen zur Verfügung. Es soll sowohl dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen und anderen Einrichtungen dienen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob diese Festsetzung der Festsetzung des Besonderen Wohngebiets entspricht und stattdessen angewendet werden muss.



Für den Bereich, der außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Mahlsdorf in der diesen Bereich umgebenden Schutzzone gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans 10-82 G liegt, sind nur Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe der Nahversorgung zuzulassen. Läden zur Versorgung des Gebietes, welche nach der Baunutzungsverordnung im WA allgemein zulässig wären, sind daher auf vier Grundstücken entlang des Wilhelmsmühlenwegs innerhalb des Plangebietes für unzulässig zu erklären (vgl. 3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf). Hingegen sollten zentrenrelevante Sortimente innerhalb des Ortsteilzentrums allgemein zugelassen werden, da diese über das hinausgehen, was unter Läden zur Versorgung des Gebietes zu verstehen ist (z.B. Fachgeschäfte für Bekleidung, Haushaltsgegenstände, Schmuck, Brillen, Spielwaren, Fahrräder, Antiquitäten etc.).

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d wurde das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen bestimmt:

##### Abb. 1: Analyse Geschossigkeit

- Geschossigkeit,
- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Geschossflächenzahl (GFZ).

##### Geschossigkeit

Gemäß der Festsetzung des jetzt rechtsgültigen Bebauungsplans XXIII-2d von maximal drei Vollgeschossen könnte entlang der Hönower Straße eingeschossig gebaut werden.

Entsprechend den angestrebten Gestaltungsregelungen gemäß dem Entwurf der Gestaltungsverordnung soll jedoch eine Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen für

jene neuen Gebäude festgesetzt werden, welche entlang der Hönower Straße bzw. an der Baugrenze zur Hönower Straße entstehen. Grund hierfür ist, dass sich nach der Gestaltungsanalyse des Ortskerns Mahlsdorfs die prägenden straßenbegleitenden Baustrukturen überwiegend als zwei- bis dreigeschossige Bebauung darstellen.

In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-2d zur Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses innerhalb des Dachraums zu beachten, welche in dieser Form nicht mehr festzusetzen sind. Als Folge ist zu prüfen, ob allgemein statt drei dann vier Vollgeschosse im Bereich der momentan rechtsgültig festgesetzten besonderen Wohngebiete entlang der Hönower Straße (oder innerhalb der jetzt festgesetzten allgemeinen Wohngebiete statt eines bzw. zwei Vollgeschossen dann zwei bzw. drei Vollgeschosse) unter der Bedingung möglich sein sollen, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO

### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Festsetzungen zur Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des festgesetzten Bebauungsplans XXIII-2d sollen nach Möglichkeit im Änderungsbebauungsplan XXIII-2d-1 beibehalten werden.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d gilt nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise für die besonderen Wohngebiete. Danach dürfen Gebäudelängen von 35 m nicht überschritten werden, um dem Gebietscharakter zu entsprechen. Diese maximale Gebäudelänge ermöglicht hinreichend große Kubaturen im Sinne einer Entwicklung von funktionsfähigen Dienstleistungs- und Handlungseinrichtungen für ein leistungsfähiges Ortsteilzentrum. Diese abweichende Bauweise soll möglichst beibehalten werden.

In der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung von Baulinien, an die zwingend herangebaut werden müsste, wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan XXIII-2d sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Nach den vorgesehenen Gestaltungsregelungen (s. Entwurf der Gestaltungsverordnung) sollen sie im Vorgartenbereich jedoch nicht zulässig sein. Da neue Gebäude nach den jetzt gültigen Planfestsetzungen weit hinter den Baugrenzen zurückbleiben dürfen und demnach Vorgärten entlang der Hönower Straße auch innerhalb der überbaubaren Flächen ausgebildet werden können, ist hier entweder eine zusätzliche Ausschlussregelung für den möglichen Vorgartenbereich erforderlich oder alternativ die Festsetzung einer Baulinie entlang der Hönower Straße nochmals zu prüfen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO

### **3.4 Immissionsschutz/Klimaschutz**

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit zur Hönower Straße gewandten Häuserfassaden innerhalb des Plangebietes hätten wegen der starken Verkehrslärmbelastung durch die Hönower Straße Anspruch auf eine Förderung des Schallschutzfensterprogramms 2016/2017. Da unter anderem Voraussetzung für die Aufnahme von Straßenabschnitten in das Schallschutzfensterprogramm war, dass keine oder nur unzureichende andere Möglichkeiten existieren, den Lärm zu reduzieren (s. I 3.5. Sonstige vom Senat beschlossene Planungen) weist dies bereits darauf hin, dass aktive Maßnahmen zum Lärmschutz hier wahrscheinlich nicht zum Tragen kommen werden. Aktiver Schallschutz mit

Schallschutzwänden oder einer geschlossenen Bauweise zur Straße ist in diesem Bestandsgebiet mit vielen Einzelzufahrten zu Grundstücken nicht realistisch umsetzbar. Ggf. sind weitere Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufzunehmen.

### **3.5 Gestaltungsfestsetzungen**

Gemäß § 12 Abs. 1 AGBauGB gilt: Bei besonderem Gestaltungsbedarf können nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden. Über die zuvor genannten Festsetzungen hinaus waren folgende Regelungen bisher in der Gestaltungsverordnung vorgesehen:

#### **Dachform und Gauben**

Aufgrund der exponierten Lage des Ortskerns Mahlsdorf entlang der Hönower Straße ist die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft besonderes Anliegen des Bebauungsplanänderungsverfahrens. Während die Materialität und vor allem die Farbgebung der Dacheindeckung von besonderer Bedeutung für die Fernwirkung des Ortsbildes sind, beeinflussen Dachaufbauten und Dacheinschnitte in stärkerem Maße das Straßenbild sowie das individuelle Erscheinungsbild der Gebäude. Mit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans können unverträgliche Dachumbauten und -ausbauten nicht ausreichend verhindert werden.

Als Dachformen überwiegen die Satteldächer mit Sonderformen wie Walm-, Krüppelwalm-, Berliner- und Mansarddach. Sie sind teilweise mit kleinteiligen Gauben, mit Frontspießen, teilweise mit Dachflächenfenstern gegliedert bzw. gestaltet.

Zur Bewahrung der Einheitlichkeit der Dachlandschaft darf die Einzelbreite von Gauben ein Drittel und die Gesamtbreite aller Gauben eines Gebäudes zwei Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufen dürfen durch die Gauben nicht unterbrochen werden und der seitliche Abstand der Gauben von Giebelwänden muss mindestens 1 m betragen. Bezüglich der Dachform werden entsprechend Flachdächer ausgeschlossen.

#### **Dachdeckung**

Die Verwendung von Ton- oder Betondachziegeln in den ortsüblichen Farbtönen in grauen, braunen oder roten Grundtönen ergibt sich aus einem relativ einheitlichen Bild der Dachlandschaft im Ortskern Mahlsdorf. Die Verwendung von glänzenden Dachziegeln oder -steinen soll aufgrund der straßen- und ortsbildstörenden Wirkung ausgeschlossen werden.

#### **Dachaufbauten**

Aus dem öffentlichen Raum sichtbare Aufbauten für technische Einrichtung sowie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen stellen regelmäßig eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft dar. Sie sollen daher in das Gebäude integriert werden. Soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie auf der dem Straßenraum abgewandten Seite auszuführen. Sie sollen aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar werden.

#### **Fassadengliederung**

Horizontale Putzfassaden prägen das Erscheinungsbild des Ortskerns Mahlsdorf und sind nutzungsbezogen in drei Zonen gegliedert (Gastronomie und Gewerbe im Sockel- und Erdgeschosszone, Dienstleistung und Wohnungen in den 1. und 2. Obergeschossen und ausschließlich Wohnungen in den darüber befindlichen Geschossen). Um die Gliederung der Fassadenzonen zu betonen, sind reliefartige Gliederungselemente zu verwenden. Der Wechsel des Fassadenmaterials oder die Oberflächenstruktur können auch angestrebt werden.

Prägendes Merkmal des Ortskerns ist die Gliederung der Baukörper durch Erker, Vorbauten, und Balkone. Die straßenseitigen Vorbauten reichen in der Regel nicht in die Dachzone

hinein und ordnen sich in der Flächenausdehnung der Gesamtfassadenfläche unter. In Anlehnung an den ortsbildprägenden Gebäudebestand dürfen Vorbauten eine Auskrugung von 1,50 m nicht überschreiten. Einzelbreite eines Erkers bzw. die Gesamtbreite aller Erker darf ein Drittel der Gesamtbreite eines Gebäudes nicht überschreiten. Außen liegende Fluchttreppen wirken straßenseitig hingegen als Fremdkörper und sollen daher bei Neubauten so gestaltet werden, dass sie vom öffentlichen Straßenland aus nicht sichtbar sind.

Die Fassaden der Bebauung im Ortskern Mahlsdorf sind geprägt durch Einzelöffnungen. Der Flächenanteil der Öffnungen an der gesamten Fassadenfläche liegt deutlich unter dem Anteil der geschlossenen Wandfläche. Um ein Einfügen in die vorhandene Struktur zu gewährleisten, soll der Öffnungsanteil auch bei Neubauten nicht über 50 % liegen.

Die vorkommenden Fensterformate sind überwiegend stehend. Einige der Gebäude aus der Gründerzeit verfügen über gestalterisch auffällige Klappläden aus Holz oder Metallgewebe. Fensterfaschen, Fenstergesimse, Fensterläden, Eckbetonungen und Gurtgesimse sind entsprechend als gestalterische Mittel erlaubt.

### **Vorgärten**

Der Anspruch eines repräsentativen und hochwertigen Erscheinungsbildes der Vorgärten setzt voraus, dass die Zufahrten und Zugangswege angemessen gestaltet sind. Es soll diesbezüglich im Vorgarten und in den Bauwischen die Zufahrtswege zu Stellplätzen oder Garagen als Pflasterflächen aus Natur- oder Betonstein ausgeführt werden. Rasengittersteine im Bereich der von der öffentlichen Straße sichtbaren Teile der Zufahrt werden ausgeschlossen. Im Vorgarten werden Stellflächen für private Abfallbehälter nur mit geeignetem Sichtschutz zum öffentlichen Straßenland zugelassen.

### **Einfriedungen**

Der Bebauungsänderungsplan soll die charakteristische Ausgestaltung von Zäunen mit senkrechten Stäben, Sockelmauern, Pfosten und Pfeilern für die Neuanlage von Einfriedung vorschreiben. Wesentliches Gestaltungsziel ist dabei die Durchsetzbarkeit von Zäunen, Gartentüren und -toren, so dass die gärtnerisch gestalteten Vorgärten aus dem Straßenraum einsehbar bleiben.

### **Werbung**

Die Werbung an den Gebäuden dient überwiegend für das in diesen Gebäuden befindliche Gewerbe und ist an der Stätte der Leistung sowie an den Brandwänden zulässig.

Werbeanlagen als bauliche Anlagen dürfen weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten, noch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden.

Sie sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so zu gestalten, dass sie nicht verunstaltet wirken. In diesem Sinne werden Werbeanlagen mit einer Fläche über 1 m<sup>2</sup> sowie vollflächig zu Werbezwecken abgeklebte bzw. bedruckte Schaufenster im Ortskern Mahlsdorf auf nicht öffentlichen Grundstücken ausgeschlossen. Werbeanlagen mit einer Fläche über 1 m<sup>2</sup> im öffentlichen Straßenraum werden ausschließlich als Litfaßsäulen bzw. im Zusammenhang mit Bus- bzw. Tramhaltestellen erlaubt.

Die in den Gestaltungsregelungen enthaltenen Maße und sonstigen Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedung sind aus dem historischen Bestand abgeleitet und auf die wesentlichen gemeinsamen Merkmale reduziert, so dass gleichermaßen historisierende wie moderne Ausgestaltungen möglich sind.

### **3.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Bei den Grundstücken Hönow Str. 69 und 71 handelt es sich um ein Bauwerksensemble mit der Objekt-Dok.-Nr. 09045354. Das Bauwerksensemble erstreckt sich auf die nicht im

Plangebiet liegende gegenüberliegende Straßenseite der Hönower Str. 70. Die Gebäude sind in der Denkmalkarte jedoch nicht als Baudenkmale gekennzeichnet, wie dies noch im rechtswirksamen Bebauungsplan XXIII-2d der Fall ist. Dies wäre im Änderungsbebauungsplan XXIII-2d-1 anzupassen.

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Die wesentliche Änderung, welche sich durch die Mindestfestsetzung von zwei Vollgeschossen entlang der Hönower Straße ergibt, ist, dass entlang der Hönower Straße nicht mehr nur eingeschossig gebaut werden kann. Nunmehr muss zumindest ein zweites Vollgeschoss im Dachraum nachgewiesen werden. Dies sowie andere Festsetzungen zur Gestaltung können einem privaten Eigentümer finanziell höhere Investitionskosten abverlangen. Zwar kann insbesondere die Festsetzung eines Mindestmaßes für Geschossigkeit eine Härte für den Eigentümer bedeuten, falls dieser für seine Bauabsicht nur ein geringeres Maß der baulichen Nutzung benötigt und eine tragbare Finanzierung für die Errichtung der höheren Geschossigkeit nicht möglich ist. Hieraus allein lässt sich jedoch kein Planungsschaden im Sinne einer Wertminderung ableiten (s. III 3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung).

Die höheren Dichtemaße entlang der Hönower Straße entsprechen der gewachsenen funktionell-räumlichen Strukturmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung und sind im Sinne eines funktionierenden Ortsteilzentrums zu sehen. Die öffentlichen Belange, die Nahversorgung zu stärken und die Gestaltungsverordnung umzusetzen, stellen keine unzumutbare Belastung dar. Durch eine Stärkung des Ortsteilzentrums wären sogar höhere Renditen für den Eigentümer zu erzielen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um ein bereits nach § 30 BauGB überplantes Gebiet, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans XXIII-2d bestimmt wird. Diese Festsetzungen sollen weitgehend beibehalten werden, so dass sich die maximal zulässige Ausnutzung hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossfläche nicht ändern. Hauptziel der Überplanung des Gebietes ist die Änderung bzw. Ergänzung der im Bebauungsplan XXIII-2d festgesetzten Ziele in Anpassung an die angestrebten Vorgaben des Entwurfes der Gestaltungsverordnung im Ortskern Mahlsdorf. Dies wird sich allein im Hinblick auf die architektonische und städtebauliche Qualität des Ortsbildes auswirken.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

#### **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende Baugebiete mit einer gewachsenen Strukturmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Durch die Planung sind weiterhin positive Effekte für die Weiterentwicklung des Ortskerns Mahlsdorf entlang der Hönower Straße zu erwarten.

Die geplanten städtebaulichen Vorgaben zur Entwicklung des Ortsteils und zur Gestaltung des Ortskerns Mahlsdorf in dem (u.a.) beabsichtigten Bebauungsplan XXIII-2d-1

ermöglichen es, Neubauten in die städtebauliche Eigenart des Gebietes als besonderes Ortsteilzentrum einzufügen und damit die Identität und die prägende Urbanität des Ortskerns Mahlsdorf zu unterstützen.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Durch die geplanten Festsetzungen sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Wertminderungen im Sinne eines Planungsschadens sind höchstens für ausgeübte Nutzung zu entschädigen, da der Bebauungsplan XXIII-2d seit dem 06.07.2005 rechtsverbindlich ist und damit nach der Siebenjahresfrist nicht Abs. 2, sondern Abs. 3 des § 42 BauGB zur Anwendung kommt. Da die Festsetzungen zur Mindestgeschossigkeit und zur Gestaltung auch der Stärkung des Ortsteilzentrums dienen, ist aber zurzeit keine Fallkonstellation vorstellbar, die eine Wertminderung mit sich brächte.

## **IV. Verfahren**

Die Planungsabsicht wurde für den Bebauungsplan XXIII-3-3, der ähnliche Planungsziele auf der östlichen Seite der Hönower Straße verfolgt, am 9.10.2015 mitgeteilt.

Damals wurde der Hinweis gegeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Grundstücksflächen beschränken soll, die innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungsverordnung liegen. Hierzu ist Folgendes vorzutragen:

Der Geltungsbereich der Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf hat sich gegenüber dem Einleitungsbeschluss nochmals geändert. Danach liegen drei kleinere Grundstücke des Bebauungsplanes XXIII-2d nicht im Geltungsbereich der Gestaltungsverordnung. Sie werden dennoch in die Überplanung einbezogen, um auch für diese Grundstücke im Zusammenhang mit den Grundstücken im bisherigen Geltungsbereich eine einheitliche Regelung aufgrund einer einheitlichen Rechtsgrundlage zu schaffen.

Damals wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auch vorgetragen, dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorlägen, nach dem der Bebauungsplan XXIII-3-3 im vereinfachten Verfahren geführt werden kann.

Da im Änderungsverfahren durch die Neubestimmung des Maßes der Nutzung (Mindestmaß an Vollgeschossen) oder durch die inzwischen wahrscheinliche Erforderlichkeit der Aufnahme von Lärmschutzfestsetzungen entlang der Hönower Straße die Grundzüge der Planung berührt sein könnten, wird es aus Gründen der Rechtssicherheit nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 (1) BauGB geführt, obwohl das Grundkonzept der Planung nicht verändert, sondern lediglich hinsichtlich der Gestaltung detailliert werden soll.

### **Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Mail vom 5.07.2016 wurde die Mitteilung der Planungsabsicht für den Änderungsplan XXIII-2d-1 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die landesplanerischen Abfrage zur Einleitung des Bebauungsplanes an die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesandt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bescheinigte mit Schreiben vom 28. Juli 2016, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sieht im Schreiben vom 25. Juli 2016 durch die Hönower Straße als übergeordnete Straßenverbindung die dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Bebauungsplanverfahren ist deswegen

nach § 7 AGBauGB durchzuführen. Nach der beigefügten Stellungnahme des Fachamtes für Verkehr (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, VII B) bedeutet dies insbesondere, dass die im XXIII-2d festgesetzten Straßenbegrenzungslinien zugunsten der angestrebten Verkehrslösung für Mahlsdorf möglichst nicht verändert werden sollen.

Von der Anwendung des Berliner Modells kann abgesehen werden. Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt.

Der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist die unter dem nächsten Punkt geschilderte Begründung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in einem Nachtrag zur Plananzeige vorgetragen worden und wurde von ihr befürwortet.

### **1. Prüfung nach § 13a BauGB**

Ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung kommt nach § 13a BauGB auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches in Frage, weil der Änderungsbebauungsplan XXIII-2d-1 innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen liegt und das vorhandene öffentliche Erschließungssystem nutzt. Damit dient das Planverfahren der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

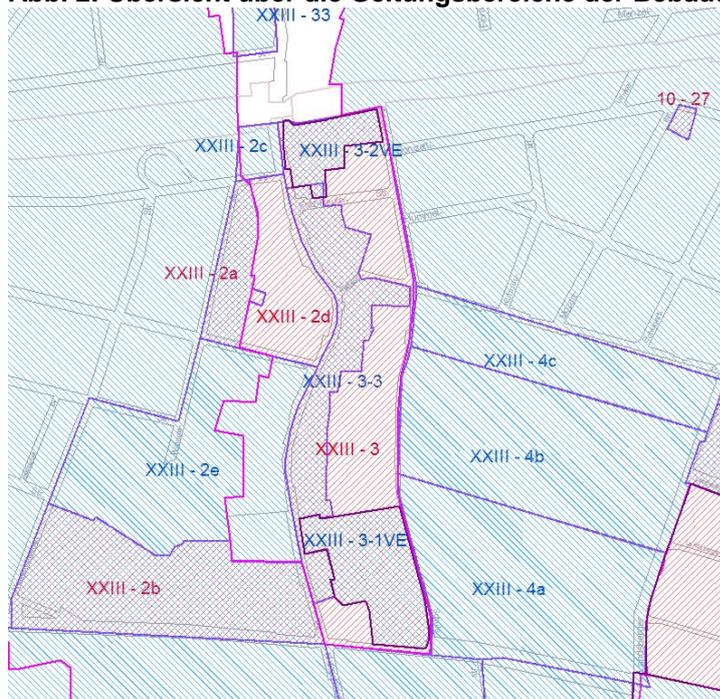
Obwohl nach den jetzigen Planungsständen eine Grundfläche von rund 34.500 m<sup>2</sup> innerhalb der festgesetzten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne innerhalb des Ortskerns Mahlsdorf zulässig bebaubar wären (Bebauungspläne XXIII-2a, -2c, -2d, -2e sowie XXIII-3-3), kann nur für den Bereich innerhalb der inzwischen modifizierten Grenzen der Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf ein sowohl räumlicher als auch sachlicher Zusammenhang angenommen werden (s. Abb. 3 und 4, S. 24). Nach den jetzigen Planungsständen ließe sich danach eine zulässige Grundfläche von knapp 18.900 m<sup>2</sup> ermitteln (s. Tabelle 1, S. 25).

Schon innerhalb der modifizierten Grenzen der Gestaltungsverordnung ist der zeitliche Zusammenhang der Bebauungspläne eher nicht gegeben. Voraussetzung hierfür wäre, dass die Bebauungspläne XXIII-2c und -2e gemeinsam mit dem Änderungsplan XXIII-2d-1 geführt würden. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde man den Bebauungsplan XXIII-2e jedoch entsprechend der sich ändernden Planungsziele (Gestaltungsfestsetzungen) in einen Bereich innerhalb der Grenzen der genannten Gestaltungsverordnung und den restlichen Bereich teilen.

Die zulässige Grundfläche beträgt damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> innerhalb der Grenzen der Gestaltungsverordnung, für die ein räumlicher, sachlicher und ggf. zeitlicher Zusammenhang angenommen werden könnte. Entsprechend wird weder eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB, noch eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist diese Vorgehensweise in einem Nachtrag zur Plananzeige vorgetragen worden. Sie wurde von ihr befürwortet.

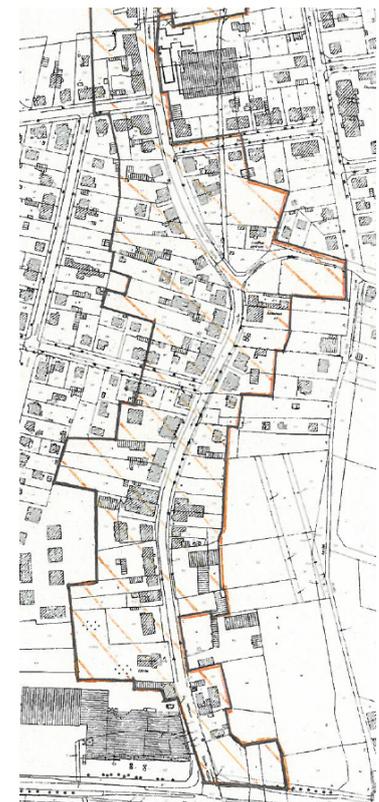
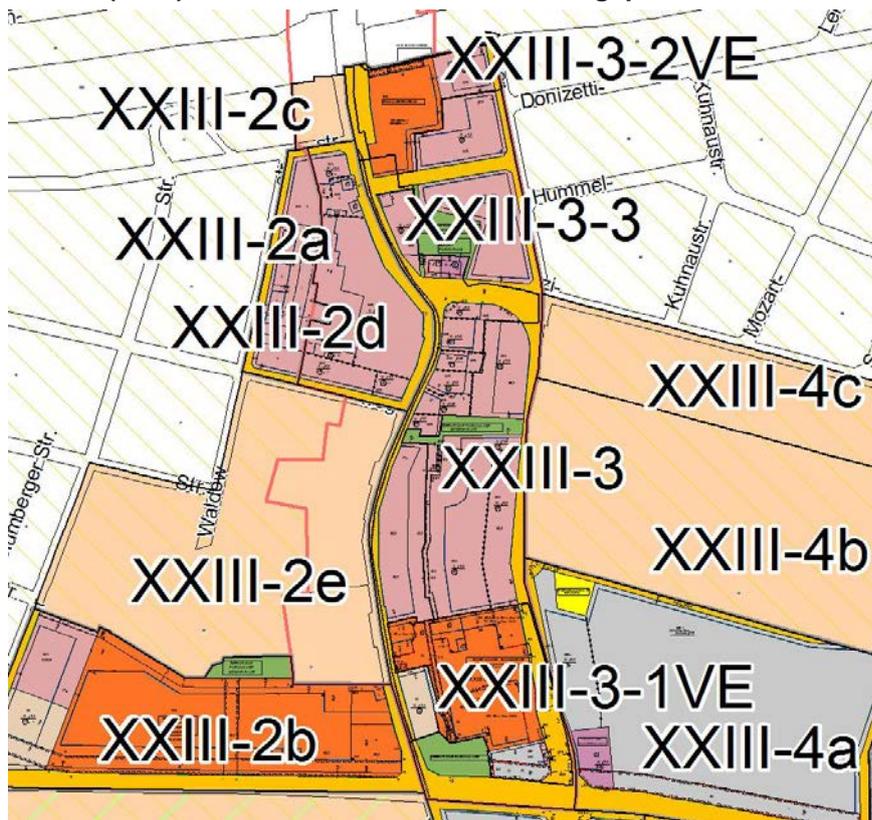
**Abb. 2: Übersicht über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Ortskern Mahlsdorf)<sup>1</sup>**



VII - 133 4 - 23	normaler Bplan, im Verfahren
III - B6 1 - 14B	genereller Bplan, im Verfahren
1 - 5VE XIX - VE7	vorhabenbezogener Bplan, im Verfahren
1 - 2b 1 - 39	normaler Bplan, festgesetzt
III - B1 6 - 5B	genereller Bplan, festgesetzt
2 - 4VE XIX - VE3	vorhabenbezogener Bplan, festgesetzt

Ein genereller Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan, der als einfacher Bebauungsplan nicht sowohl Art als auch Maß der Nutzung regelt wie ein normaler Bebauungsplan, sondern nur Teilaspekte (es können auch andere Rechtsverordnungen wie hier im Ortskern Mahlsdorf die Gestaltungsverordnung mit pinkfarbener Umgrenzung gemeint sein)

**Abb. 3: (links) Zusammenschchnitt der Bebauungsplaninhalte**



**Abb. 4: (rechts) modifizierter Geltungsbereich der Gestaltungsverordnung**

<sup>1</sup> Neben den Inhalten der Bebauungspläne werden in den Darstellungen oben die Grenzen der Gestaltungsverordnung für den Ortskern Mahlsdorf dargestellt (links unten: rote Linie, entspricht Grenze dem BA-Beschluss; rechts unten dem Bearbeitungsstand). Die zulässigen Grundflächen innerhalb der modifizierten Grenzen wurden ermittelt (für den XXIII-2e auf Grundlage eines Entwurfs für den ehemaligen XXIII-2 vom Januar 1998, der nie öffentlich diskutiert wurde) Der Verlauf der östlichen Bebauungsplansgrenze des aufgestellten Bebauungsplans XXIII-3-3 entspricht dem der modifizierten Grenze der Gestaltungsverordnung

**Tabelle 1: Übersicht über die zulässigen Grundflächen für die in Zusammenhang stehenden Bebauungspläne**

	B-Pläne	aufgestellt	Verfahrensstand	Rechtskraft	Baugebiete	Zusammenhang			zulässige GR in m <sup>2</sup>	
						räuml.	sachl.	zeitl.		
Ortskern Mahlsdorf	östlich Hönow Str.	XXIII-3-1VE	30.03.2010	Erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung nach § 4a (3) BauGB:	Nein	SO Einzelhandel und Fachmarkt, GE	Nein	Nein	Nein	
		XXIII-3-2VE	20.03.2012		Nein	SO Einkaufszentrum, WB	Ja	Nein	Nein	
		XXIII-3-3	15.03.2016	Aufstellungsbeschluss	Nein	WB, MI, Gemeinbedarf	Ja	Ja	Ja	5.500
		XXIII-3 (verbliebene Flächen)	11.02.1992	festgesetzt	22.12.2004	WA	Nein	Nein	Nein	
	westlich Hönow Str.	XXIII-2a	22.06.1999	festgesetzt	30.12.2000	WA	Ja	Nein	Nein	
		XXIII-2b	17.11.1998	festgesetzt	18.03.2003	SO Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte, MI, WA	Nein	Nein	Nein	
		XXIII-2c	22.07.1999	Aufstellungsbeschluss, Planungsziele wären wg. GestaltungsVO anzupassen	Nein	WB	Ja	Ja	eher Nein	1.000
		XXIII-2d (Änderungsplan XXIII-2d-1 unter Berücksichtigung des bestehenden Plankonzeptes GestaltungsVO aufzunehmen)	22.07.1999	festgesetzt	05.07.2005	WB, WA	Ja	Ja	Ja	6.600
		XXIII-2e	22.07.1999	Aufstellungsbeschluss, Planungsziele wären wg. GestaltungsVO innerhalb der Grenzen anzupassen, eine Abkopplung von Teilbereichen an der Hönow Str. ist wahrscheinlich	Nein	WB, WA	teilweise*	teilweise*	eher Nein	5.770
		<b>Summe GR der ggf. im räuml., sachl. und zeitl. Zusammenhang stehenden B-Pläne</b>								

\*nur innerhalb der Grenzen der GestaltungsVO

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Durch die Ausweisung von Wohngebieten wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter bestand nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.