

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.02.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen im Bebauungsplan XXIII-4a für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.01.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1097/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. 1097/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen im Bebauungsplan XXIII-4a für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, dem Entwurf zur Änderung von Planungszielen im Bebauungsplan XXIII-4a zuzustimmen.
- 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 Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlage

## D. Begründung:

### Entwurf zur Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXIII-4a

Für die Freiwillige Feuerwehr (FFW) Mahlsdorf besteht dringender Bedarf für einen Neubau der Feuerwache. Das aktuelle Wachgebäude in der Donizettistraße 4 befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und erfüllt die Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes nur noch eingeschränkt. Auf Grund der geringen Größe des Grundstücks ist weder ein Erweiterungsbau noch ein den Anforderungen entsprechender Ersatzbau möglich, so dass im Umfeld Flächen hinsichtlich ihrer Größe und Geeignetheit geprüft wurden.

Auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit landes- oder bezirkseigener Grundstücke in ausreichender Größe wurde eine Teilfläche auf dem Gelände der TLG Immobilien AG (TLG) an der Straße An der Schule favorisiert. Da diese Teilfläche durch die Eigentümerin für anderweitige Zwecke vorgesehen ist, hat sie eine alternative Teilfläche südlich der Schule und Planstraße sowie östlich des Regenrückhaltebeckens vorgeschlagen.



Quelle: Geoportal Berlin mit Darstellung der Fläche für die FFW

Die Prüfung der Berliner Feuerwehr nach einsatztaktischen und baulichen Faktoren ergab, dass der Standort die Anforderungen gewährleistet. Die mit den Ankaufsverhandlungen beauftragte Berliner Immobilien GmbH (BIM) nahm Kontakt mit der TLG auf. Jedoch ist der Ausgang der Verhandlungen ungewiss und somit auch der tatsächliche Erwerb der Teilfläche. Sollten die Verhandlungen und somit der Erwerb der Teilfläche scheitern, stellt dies langfristig eine Gefahr für die Einsatzbereitschaft der FFW dar.

Die Teilfläche liegt innerhalb des im Verfahren befindlichen **Bebauungsplanes XXIII-4a**. Für den Bebauungsplan XXIII-4a wurde die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit BA-Beschluss Nr. 1085/IV vom 15.12.2015 und Kenntnisnahme mit der BVV-Drucksache Nr. 2164/VII vom 20.01.2016 ausgewertet.

Der diesem Beschluss zu Grunde liegende Bebauungsplanentwurf vom 09.04.2015 (Anlage 2) sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes entsprechend dem Bestand ein **Gewerbegebiet** nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Im westlichen Randbereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, eingeordnet. Zur Gewährleistung der Regenentwässerung von Teilen Mahlsdorf soll das bestehende **Regenrückhaltebecken** festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine dringend benötigte **Freizeiteinrichtung** um die denkmalgeschützte Scheune „An der Schule 89“ auf einem Grundstück im Eigentum des Bezirkes gesichert.

Zum Schutz und Erhalt des Ortsteilzentrums Mahlsdorf und um eine nachhaltige Störung der bezirklichen Zentrenstruktur zu verhindern, ist es erforderlich, im Plangebiet Einzelhandel generell auszuschließen. Ausnahmsweise sollen im Gewerbegebiet am Standort hergestellte Produkte dem/r Endverbraucher/in angeboten werden dürfen sowie Tankstellenshops, der Einzelhandel mit Kfz, Kfz-Teilen und -Zubehör zugelassen werden. Die bestehenden durch den Einzelhandelsausschluss jedoch dann nicht mehr zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen durch „erweiterte“ Bestandsschutzfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden.

Die Festsetzung der Straße An der Schule und der Planstraße zwischen Straße An der Schule und Landsberger Straße soll zusammen mit den Planfestsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne die verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend der zukünftigen Funktion sichern.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des **Bebauungsplanes XXIII-4a** ergibt sich die Möglichkeit, die Ziele gemäß den aktuellen Erfordernissen für die Einordnung einer **Feuerwache** anzupassen.

Eine den Anforderungen gerecht werdende neue Feuerwache ist für den Schutz der Bürgerinnen und Bürger in Mahlsdorf dringend erforderlich. Die geplante Teilfläche für die FFW liegt zentral in Mahlsdorf und ist deshalb für die nötigen Ausrückzeiten einsatztaktisch sehr gut geeignet, wobei dies durch die Konzentration von Einsätzen 2018 im nördlichen Bereich der B 1/5 noch bestärkt wird. Die Alarmierungen haben sich in Bezug auf das Ausrücken mit dem Löschfahrzeug von 2018 zu 2019 etwa verdoppelt. Der grundsätzliche Anstieg der Alarmierungen wird sich nach Einschätzung der Feuerwehr weiter fortsetzen, weshalb eine Größe von ca. 4.500 m<sup>2</sup> für eine XL-Feuerwache in das Verfahren einzustellen ist.

Zur langfristigen Gewährleistung der Einsatzbereitschaft der FFW soll für die von der Feuerwehr benötigte **Teilfläche** südlich der Schule und Planstraße sowie östlich des Regenrückhaltebeckens das **Ziel** des Bebauungsplanes XXIII-4a geändert und damit die Voraussetzung zur Sicherung einer **Feuerwache** geschaffen werden

Bei den Gesprächen zur Einordnung einer Feuerwache äußerte die **TLG** erstmals die Absicht, **Wohnungsbau** auf den bisher gewerblich genutzten Flächen integrieren zu wollen. Diesem

Ziel soll im Interesse des Erhalts des gewerblichen Standortes **nicht gefolgt** und der überwiegende Teil des Plangebietes weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert werden. Die Überplanung dient auch der Nutzungsintensivierung und Aufwertung der gewerblichen Bauflächen, um langfristig eine günstige großräumig-funktionale Mischung herzustellen.

Daneben besteht das Planerfordernis weiterhin in der Sicherung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf und der Verhinderung einer möglichen Verschmelzung zu einer Fachmarkttagglomeration entlang des Straßenverkaufs der B 1/5 bis zum Möbelfachmarkt Porta.

Auf Grund der betroffenen verkehrlichen Belange von gesamtstädtischer Bedeutung (Lage an der B 1/5, neue Verkehrslösung Mahlsdorf, Landsberger Straße) sind **dringende Gesamtinteressen Berlins** durch den Bebauungsplan berührt, weshalb das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird. Die gesamtstädtischen Belange sind hingegen nicht betroffen, da diese Straßenzüge durch den Bebauungsplan berücksichtigt werden und die Zieländerung nur eine geringe Teilfläche erfasst. Eine Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Änderung der Planungsziele für die FFW ist nicht erforderlich.

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) stellt für den Süden und entlang der Straße An der Schule eine gemischte Baufläche sowie für das übrige Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Im südlichen Teil ist das Gewerbegebiet zusätzlich mit der Kennzeichnung schadstoffbelastete Böden versehen und die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes dargestellt, in dem das Plangebiet liegt.

Im Süden wird die bestehende großräumige Straßenverbindung Alt-Mahlsdorf und gleichzeitig Bundesstraße B 1/5 sowie im Westen eine weitere übergeordnete Straßenverbindung dargestellt. Es handelt sich dabei um eine geplante Straßenbaumaßnahme zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten. Zur komplexen Maßnahme gehört der Ausbau der Straße An der Schule und der Pestalozzistraße zwischen Hönower Straße und B 1/5. Damit soll die übergeordnete Funktion der Hönower Straße in diesem Teilbereich entfallen.

Das geänderte Planungsziel der Sicherung eines **Feuerwehrstandortes** ist aus den Zielen des FNP **entwickelbar**. Vom FNP abweichende Nutzungen unterhalb des Schwellenwertes von 3 ha stehen in der Regel nicht im Widerspruch zur Planung.

Das Verfahren soll weiterhin **mit Umweltprüfung** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB durchgeführt werden.

Die **finanziellen Mittel** zum **Erwerb** und ggf. der Erschließung des **Grundstücks** für die **FFW** sind durch die zuständige **Senatsverwaltung** zu berücksichtigen. Denn nach § 40 BauGB kann die Eigentümerin ggf. die Übernahme der Flächen im Hinblick auf die Festsetzung verlangen, wenn es ihr wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten bzw. in der bisherigen oder anderen Art zu nutzen.





Textliche Festsetzungen

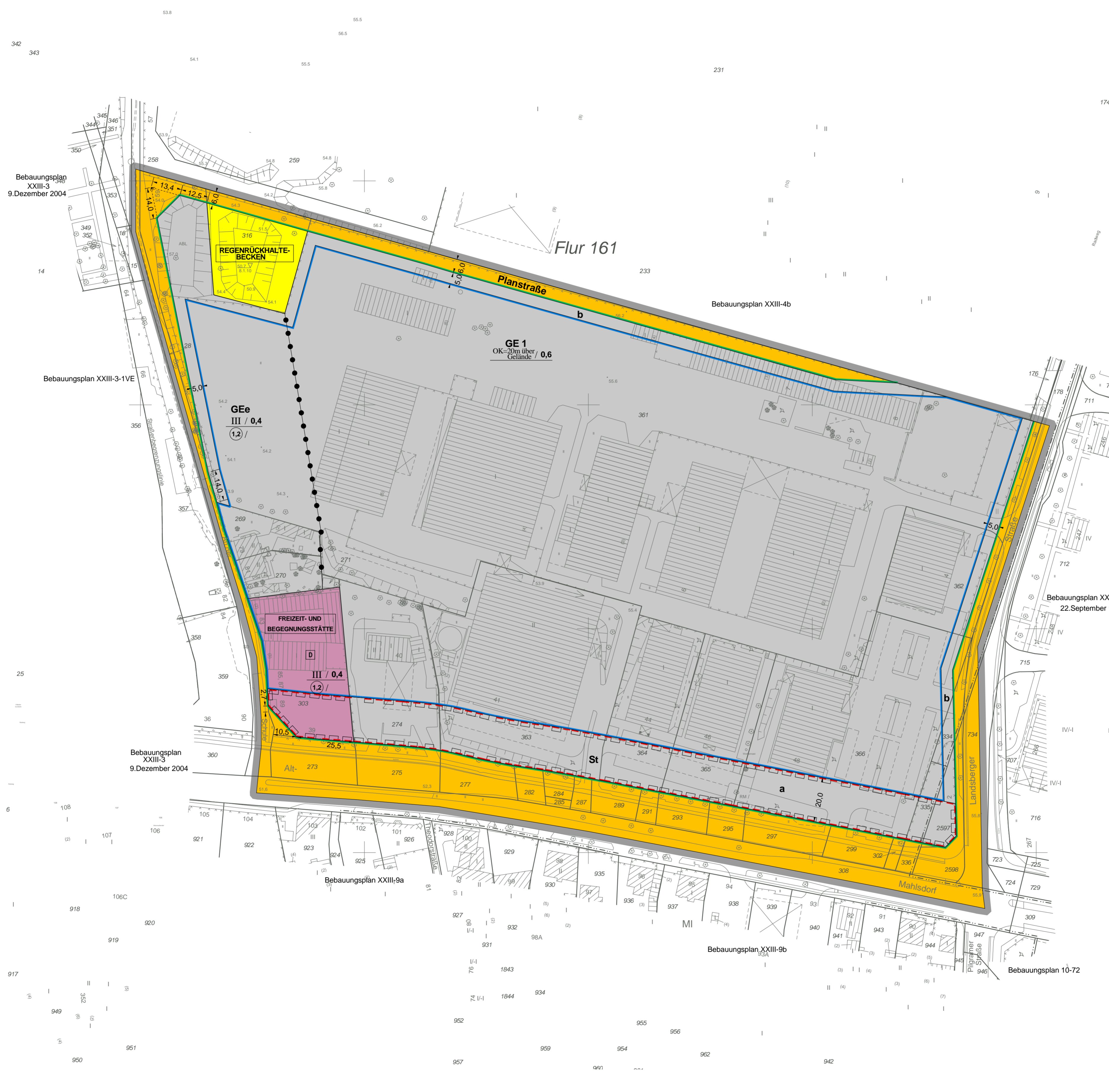
- 1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden...
3. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet Tankstellen-shops zugelassen werden...
4. Ausnahmeweise können im Gewerbegebiet Verkaufsfächen für den Verkauf von Kraftwagen...
5. Im Gewerbegebiet GE 1 auf den Grundstücken/Flächen Alt-Mahlsdorf 44, 48 und Landsberger Straße 4, 6 sind Erneuerungen sowie bauliche Erweiterungen...
6. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE e sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig...
7. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE e sind Lagerplätze nicht zulässig.
8. Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung „b“ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
11. Die Fläche a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Wasser- und -entsorgungsleitungen zu belasten.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom 9.4.2015

Bebauungsplan XXIII-4a

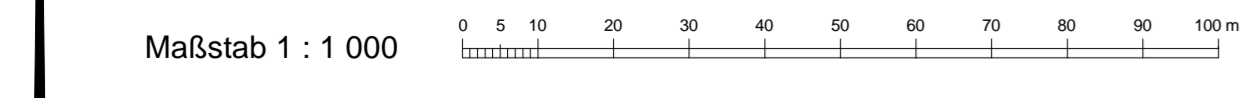
für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westliche Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Zeichenerklärung table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen, and symbols for various planning elements like streets, green spaces, and buildings.

Official stamps and signatures from the Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, including the name of the Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung and the date of approval.



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Februar 2014
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.