

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 1. Präambel

Mahlsdorf wurde 1345 erstmalig als Malterstorp urkundlich genannt und zählt somit zu den alten Ortsteilen im Land Berlin. 1753 besiedelten auf Erlass des preußischen Königs Friedrich II. Kolonisten aus Plattenhardt in Württemberg den neuen Ortsteil „Kiekemal“, der aus der Gemarkung Barnim dazu kam. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts gab es eine nur geringfügige Entwicklung mit rund 250 Einwohnern. Danach, besonders in der Gründerzeit, kam es zu einem explosionsartigen Wachstum, gefördert auch durch die 1885 eröffnete Eisenbahnstation. Mahlsdorf gehörte zum Landkreis Niederbarnim, 1920 – damals lebten hier 6000 Einwohner – wurde es nach Berlin eingemeindet und gehörte zum Bezirk Lichtenberg. 1979 wurde Mahlsdorf Teil des seinerzeit neu gebildeten Stadtbezirks Marzahn, 1986 des damals neu entstandenen Stadtbezirks Hellersdorf. Aktuell ist Mahlsdorf Teil des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Das Ortsteilzentrum von Mahlsdorf befindet sich nördlich der B1/5 und erstreckt sich rechts und links der Hönower Straße etwa bis zum Kreisverkehr nördlich des S-Bahnhofs. Die ehemaligen Strukturen eines Straßendorfs sind noch erkennbar, wenngleich sich der Charakter u.a. auch wegen des S-Bahnhofs deutlich zu einem Ortsteilzentrum gewandelt hat.

## 2. Grundlagen

Grundlage für den Entwurf des Leitbildes ist die städtebauliche Analyse vom 13.12.2011 von plan a architekten, der aktuelle Flächennutzungsplan von Berlin und die festgesetzten Bebauungspläne XXIII-2d und XXIII-3 innerhalb des Geltungsbereichs.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 3. Geltungsbereich

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Karte.

### 3.2 Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich gilt für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung aller im Geltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen einschließlich ihres äußeren Erscheinungsbildes und ihrer Farbgebung.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4. Gestaltungsvorschriften

### 4.1 Dach

Als Dachform sind Satteldächer mit ihren Sonderformen (Walm-, Krüppelwalm-, Berliner-, Mansarddach etc.) mit den ortsüblichen Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Orientierung der Gebäude zur Straße hin ist bei Neubauten ausschließlich traufständig zulässig.

Gauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Gauben eines Gebäudes darf zwei Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Einzelbreiten von Gauben dürfen ein Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Traufen dürfen durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Der seitliche Abstand der Gauben von Giebelwänden muss mindestens ein Meter betragen.

Die Dachdeckung der Hauptbaukörper hat mit Ton- oder Betondachziegeln in den ortsüblichen Farbtönen in grauen, braunen oder roten Grundtönen zu erfolgen. Glänzende Dachziegel oder -steine sind nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile der Dächer wie Gauben etc. können auch mit anderen Materialien wie z.B. Zink- oder Kupferblech gedeckt werden.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4. Gestaltungsvorschriften

### 4.1 Dach

Die Klempnerarbeiten im Zusammenhang mit den Dachflächen sind in Zink- oder Kupferblech zulässig. Andere Materialien sind nicht zulässig. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie außen vor der Fassade geführte Edelstahl- oder Stahlblechschornsteine sind so zu installieren, dass sie vom öffentlichen Straßenland nicht sichtbar sind.



# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4. Gestaltungsvorschriften

### 4.2 Gebäude

Anbauten wie z.B. Frontspieße sind zulässig. Im Zusammenhang mit Frontspießen darf die Traufe unterbrochen werden. Die Breite von Frontspießen darf ein Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten.

Offene, außen liegende Fluchttreppen sind so zu platzieren, dass sie vom öffentlichen Straßenland aus nicht sichtbar sind.

Erker, Vorbauten und Balkone sind straßenseitig bis zu einer Auskragung von 1,50 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Erker etc. darf zwei Drittel der Breite des Gebäudes nicht überschreiten. Die Einzelbreiten von Erkern etc. darf ein Drittel der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4. Gestaltungsvorschriften

### 4.2 Gebäude

Außenfassaden sind überwiegend als Putzfassaden herzustellen. Untergeordnete, der Gliederung bzw. Gestaltung dienende Fassadenflächen können davon abweichend mit anderen Baustoffen aus Holz, Blech, Faserzement, Sichtbeton, Glas Sichtmauerwerk etc. bekleidet werden. Groß- bzw. vollflächige Bekleidungen mit den o.g. Baustoffen sind jedoch nicht zulässig. Der vollflächig mit Sichtmauerwerk verkleidete S-Bahnhof soll in dieser Architektur als Einzelbauwerk herausgestellt werden.

Als Fassadenfarben sind alle Weiß-, Grau-, Gelb-, Rot-, Beige-, Sand- und sonstigen Erdfarben in heller bis mittlerer Tönung zulässig.

Der Anteil der Fensteröffnungen darf 50% der Fassadenflächen nicht überschreiten. Die Fensterformate müssen stehend ausgeführt werden. Fensterfaschen, Fenstergesimse, Fensterläden, Eckbetonungen Dach- und Gurtgesimse etc. sind als gestalterische Mittel erwünscht.

Fensterläden sind als Klapp- oder Schiebeläden aus Holz oder Metallgewebe zulässig.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4. Gestaltungsvorschriften

### 4.2 Gebäude

Durchfahrten sind an die freie Seite des Grundstücks zu legen. Einfahrten in den Fassaden sind nicht zulässig.

Neu zu bauende Gebäude entlang der Straße auf bzw. an der Baugrenze müssen mindestens 2 Geschosse haben. Eingeschossige Bauteile dürfen nur im hinteren Teil der Grundstücke errichtet werden.

Als vorrangige Nutzung im EG straßenseitig entlang der Hönower Straße soll Gastronomie, Handel oder Dienstleistung, jedoch keine Wohnnutzung geplant werden. Spielcasinos sollen n.M. verhindert werden. In den 1. und 2. Obergeschossen sollen Dienstleistungen und Wohnungen, in den darüber befindlichen Geschossen ausschließlich Wohnungen geplant werden.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4.3 Außenanlagen

Zäune und Einfriedungen können errichtet werden (Vorgarten). Dabei ist auf eine ortstypische Gestaltung mit massiven, niedrigen Sockeln, Pfeilern und Füllungen aus Schlosserkonstruktionen, Metallgeweben bzw. Schmiedeeisernen Feldern zu achten. Reine Maschendraht- bzw. Metallgitterkonstruktionen sind unzulässig. Holzzäune sind ebenfalls unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,30 m, der massiven Sockel 0,50 m nicht überschreiten.

Zufahrten auf den hinteren Teil des Grundstücks sind mit Natur- oder Betonsteinpflaster herzustellen. Rasengittersteine im Bereich der von der öffentlichen Straße sichtbaren Teile der Zufahrt sind nicht zulässig.

Stellflächen für private Abfallbehälter im Vorgartenbereich müssen mit einem geeigneten Sichtschutz zum öffentlichen Straßenland ausgeführt werden.



# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4.4 Straßenmöblierung

Im öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Berliner Stilpoller in Eisenglimmer grau zu verwenden.

Bei erforderlichen Neuaufstellung sind zu den o.g. Pollern passend gestaltete Straßenleuchten in Eisenglimmer grau einzusetzen.

Abfallbehälter sind ebenfalls ausschließlich in Eisenglimmer grau zu verwenden.



# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Fläche über 1 m<sup>2</sup> im öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich als Litfasssäulen bzw. im Zusammenhang mit Bus- bzw. Tramhaltestellen zulässig.

Weitere straßenbegleitende Werbeanlagen mit einer Fläche über 1 m<sup>2</sup> auf nichtöffentlichen Grundstücken sind nicht zulässig. Diese Werbeanlagen sind ausschließlich auf Brandwänden zulässig.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sollten aus direkt oder indirekt beleuchteten bzw. hinterleuchteten Einzelbuchstaben bestehen. Durchgehende Lichtbänder, die die übrigen Fassaden zergliedern sind nicht zulässig. Vollflächig zu Werbezwecken abgeklebte bzw. bedruckte Schaufenster sind nicht zulässig.

# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4.6 Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen einschließlich der Anlagen für den ruhenden Verkehr, einschließlich der Oberflächen der einzelnen Wegarten, sollen in Zusammenarbeit mit einem Verkehrs- und Landschaftsplaner und in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt geplant und in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel so kurzfristig wie möglich – nach Möglichkeit auch in Zusammenhang mit den kommenden größeren Bauvorhaben im Planungsgebiet (Lidl, REWE) - umgesetzt werden. Bei den noch durchzuführenden Planungen für die Verkehrsanlagen ist ein besonderes Augenmerk auf die durchgängige Barrierefreiheit und eine übergeordnete Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu richten.



# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 4.7 Begrünung und Grünflächen im öffentlichen Straßenraum

Die im Planungsgebiet vorhandene Grünflächen sollen in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsplaner und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Grünflächenamt geplant und diese Planung kurzfristig umgesetzt werden. Dabei sind auf die Erhaltung und ggf. Wiederherstellung des Rohrpfehlgrabens in Teilbereichen, die Erhaltung der Grünfläche an der Ecke zur B1/5 und die Verbindung zum Waldowpark besonders zu achten. Unter Umständen sind zusätzliche Straßenbäume an sinnvollen Stellen, ggf. im Zusammenhang mit Parktaschen und eine sparsame Straßenmöblierung mit vorzusehen.

## 4.8 Bestuhlungsflächen im öffentlichen Straßenraum

Die Abtrennungen der vom Tiefbauamt zugelassenen Bestuhlungsflächen der Gastronomie ist ortstypisch, ähnlich der Umwehrungen von Vorgärten (s. Punkt 4.3) auszuführen.



# Städtebauliches Leitbild Ortskern Mahlsdorf (Dorf Mahlsdorf)



## 5. Ausnahmen

Ausnahmen von den Forderungen dieses Leitbildes können nur aus besonderen städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen oder energiewirtschaftlichen Gründen vom Stadtplanungsamt Marzahn-Hellersdorf zugelassen werden.

## 6. Bestandsschutz

Bauliche Anlagen oder Maßnahmen, die den Forderungen dieses Leitbildes entgegenstehen und vor Inkrafttreten einer Satzung mit Baugenehmigung oder Zustimmung des Stadtplanungsamtes bzw. Bauaufsichtsamtes durchgeführt wurden bzw. werden, haben Bestandsschutz.

## 7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der Gestaltungsvorschriften des Leitbildes handelt und ohne Besitz von Ausnahmegenehmigungen Neu- oder Umbauten an baulichen Anlagen vornimmt.

Ordnungswidrigkeiten können entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Gesetze geahndet werden.