

# **Bebauungsplanverfahren XXIII-2b**

BEGRÜNDUNG ZUR FESTSETZUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

<i>1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT</i> .....	3
<i>2. PLANUNGSGEBIET</i> .....	3
<i>2.1. Bestand</i> .....	4
<i>2.2. Planerische Ausgangsposition</i> .....	5
<b>II. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>6</b>
1. <i>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSIDEE</i> .....	6
2. <i>INTENTION DES PLANES</i> .....	8
<b>III. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>IV. WESENTLICHER PLANUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>
1. <i>Art der Nutzung</i> .....	11
1.1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO .....	11
1.2. Allgemeines Wohngebiet .....	12
1.3. Mischgebiet.....	13
1.4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz .....	14
1.5. Verkehrsflächen .....	15
2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	17
2.1. Geschossigkeit.....	17
2.2. Grundfläche .....	18
2.3. Geschossflächenzahl .....	19
2.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
2.5. Bauweise.....	21
2.6. Grünfestsetzung.....	21
<b>V. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>22</b>
1. <i>ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FNP BERLIN</i> .....	22
2. <i>EINGRIFFSBETRACHTUNG</i> .....	23
3. <i>ALTLASTENVERDACHT</i> .....	28
4. <i>FINANZIELLE AUSWIRKUNG</i> .....	28
<b>VI. VERFAHREN</b> .....	<b>29</b>
<i>MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 3A AGBAUGB</i> .....	29
<i>EINLEITUNGSBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN XXIII-2</i> .....	29
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	29
<i>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</i> .....	29
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	30
<i>EINLEITUNGSBESCHLUSS BEBAUUNGSPLAN XXIII-2B</i> .....	30
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	31
<i>BEZIRKSAMTSBESCHLUSS Nr. 491/V</i> .....	31
<i>ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG</i> .....	31
<i>MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT</i> .....	31
<i>BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</i> .....	32
<i>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</i> .....	34
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	43
<i>FNP - PLANÄNDERUNG</i> .....	43
<i>BETROFFENENBETEILIGUNG</i> .....	43
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	45
<i>ERNEUTE BETROFFENENBETEILIGUNG</i> .....	45
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	46
<i>NACHTRÄGLICH VORGEBRACHTE BELANGE</i> .....	46
<i>INFORMATION DER BVV</i> .....	47
<i>ZUSTIMMUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF</i> .....	47
<i>BESCHLUß DER BVV</i> .....	47
<i>RECHTSPRÜFUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE SENATSVERWALTUNG</i> .....	47
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>47</b>

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt unmittelbar im Schnittpunkt der Hönower Straße, wo sich auf Grund bestehender Versorgungseinrichtungen und der Anbindung durch S-Bahn, Straßenbahn und Bus ein stark frequentiertes Ortsteilzentrum entwickelt hat, und der B 1/5, die eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit hoher Bedeutung für die Erschließung Berlins ist.

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Mit dem vorliegenden Baukonzept besteht nunmehr die Möglichkeit, einen Beitrag zum Erhalt und der Stabilisierung der polyzentrischen Struktur als stadttypische Struktur Berlins entsprechend den Zielstellungen des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4376) zu leisten. Die Konzeption sieht die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Zuordnung zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf in der Art vor, so dass eine Beförderung der stadtbildenden Bereiche zu erwarten ist. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von großflächigen Einzelhandelsflächen ist die Festsetzung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig besteht die Erforderlichkeit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer adäquat qualitätsvollen Architektur auf den Flächen des Bebauungsplanes. Zur Umsetzung der hier beabsichtigten Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Erforderlichkeit des Verfahrens ergibt sich:

- aus dem Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Straßenraum der B 1/5 als eine Haupterschließungsstraße Berlins;
- aus der Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Grünflächen mit öffentlichem Spielplatz;
- aus der Notwendigkeit, zu erwartende bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

### **2. Planungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst eine Fläche von ca. 6,3 ha. Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

- im Norden  
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Neuenhagener Straße 43, Alt Mahlsdorf 21-32 und Hönower Straße 9
- im Osten  
durch die Mittelachse der Hönower Straße
- im Süden

durch die Mittelachse der Straße Alt Mahlsdorf

- im Westen  
durch die Neuenhagener Straße.

## 2.1. Bestand

Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar an die historisch gewachsene Ortslage von Mahlsdorf an. Das ehemals durch einen Baubetrieb, einen Tischlereibetrieb sowie ein ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gelände lagen zum großen Teil seit mehreren Jahren zu Beginn der Planung brach. Große Teile des Geländes waren bereits damals versiegelt, zum einen durch die ehemaligen Produktions- und Lagerhallen, zum anderen durch die vorhandenen Verkehrsflächen.

Die Bebauung auf dem Grundstück Hönower Straße 9, auch wenn das Gebäude stark überformt ist, widerspiegelt noch ansatzweise die ursprünglich dörfliche Struktur der Ortslage Mahlsdorf, die weitestgehend durch vorstädtische Bebauungsformen abgelöst wurde. Gemeinsam mit der Evangelischen Kirche, die unter Denkmalschutz steht und dem Pfarrhaus, die sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken Hönower Straße 13-19 befinden, prägt sie in diesem Bereich der Hönower Straße den historisch gewachsenen Straßenraum.

Auf den unversiegelten Teilen des Geltungsbereiches hat sich in der Vergangenheit ein wertvoller Vegetationsbestand entwickelt. Insbesondere auf den ehemals gärtnerisch genutzten Flächen des Grundstücks Hönower Straße 5 und unmittelbar an den nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Waldow-Park.

Durch den 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße B 1/ 5 wurde infolge umfangreicher Abrissmaßnahmen in den 80er Jahren die räumliche Fassung des Knotenpunktes B1/5 - Hönower Straße völlig zerstört.

Im Norden schließen sich der Waldow-Park und der Friedhof an, der als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird. Der Baumbestand in der Parkanlage wirkt in das Grundstück hinein. Im Osten und Nordosten des Planungsgebietes grenzen die für das Eigenheimgebiet typischen inhomogenen Siedlungsstrukturen an.

Die GASAG wies im Rahmen der Trägerbeteiligung daraufhin, dass bei umfangreichen Straßenbauarbeiten die vorhandenen Gasleitungen nochmals einer Dichtepfung unterzogen werden und ggf. ausgewechselt bzw. aufgrund der Tiefenlage von minimal 0,5m umverlegt werden müssten.

## 2.2. Planerische Ausgangsposition

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 existierte für den Ostteil Berlins noch kein Flächennutzungsplan, dementsprechend konnte auf dessen Darstellungen nicht zurückgegriffen werden. Nunmehr existiert für Berlin in seiner Gesamtheit ein Flächennutzungsplan - der FNP Berlin. Der FNP Berlin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche M2 dar. Für die gemischte Baufläche ist damit eine mittlere Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegend Mischgebietscharakter beabsichtigt. Für das Unterzentrum Mahlsdorf erfolgte die symbolische Darstellung einer Einzelhandelskonzentration. Damit ist prinzipiell die Entwicklung von Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO im Sinne der Entwicklung integrierter Zentren möglich.

Abweichend davon wird für die Grundstücke Neuenhagener Straße 43-48 im FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt.

Zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion im gesamten Stadtgebiet sollen nach Möglichkeit folgende Maßnahmen entsprechend Landschaftsprogramm Berlin im Verfahren geprüft werden:

- Die naturhaushaltswirksamen Flächen sind zu vergrößern, z.B. durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung.
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen.
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.
- Förderung immissionsarmer Technologien.
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Das Gelände befindet sich in einem Obstbaumsiedlungsbereich. Gebietstypische Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturelemente sind zu erhalten. Der Versiegelungsgrad ist zu begrenzen. Bei der Planung sind Wegebeziehung und erforderliche Schutzpflanzungen zu angrenzenden Wohn- und Erholungsflächen zu berücksichtigen. Planfestsetzungen nach § 9 BauGB eventueller bisheriger Planungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen. Weitere Grundlagen des Planverfahrens sind:

- Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Hellersdorf, die für das Planungsgebiet folgende Zielsetzung vorsieht:
  1. Entwicklung einer Wohnbaufläche mit einer GRZ bis 0,4 bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung,
  2. Erhalt der zusammenhängend stark durchgrünten Blockinnenbereiche.
- Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet, Zwischenbericht zur 1. Phase der vorbereitenden Untersuchungen der Planungsgruppe Werkstatt, Stadtplaner & Architekten (Pkt. II.1.).
- Städtebaulicher Entwurf zu Teilbereichen im Geltungsbereich des B-Plan XXIII-2 und B-Plan XXIII-3 entlang der B 1/5 des Architekturbüros Hundertmark und Partner

- Spielplatzplan vom 20.01.1998

## II. Planungsinhalt

### 1. *Entwicklung der Planungsidee*

Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf gehört zu den Gebieten, die bereits durch den Magistrat als städtebauliche Problemgebiete ermittelt wurden und für das dementsprechend auf der Grundlage des § 28 der BauZVO -in der Fassung vom 30.07.90- das Land Berlin mit Magistratsbeschluss Nr. 189/90 vom September 1990 der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet eingeleitet wurde. Auswahlkriterien für dieses Gebiet waren die unzureichenden Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen, der schlechte bauliche Zustand der Gebäude, die erheblichen Leerstände der Wohnungen, die schlechten städtebauhygienischen und ökologischen Bedingungen und schließlich die fehlende bzw. unzureichende technische Infrastruktur. Vorbereitend auf das Sanierungsgebiet wurde die unter I. 2. (planerische Ausgangsposition) genannte Studie beauftragt. Sie beschrieb das Ortsteilzentrum Mahlsdorf einheitlich als Konfliktherd nachstehender Polarisierung:

- stark überlasteter Verkehrsknotenpunkt im S-Bahn-Bereich im Zusammenspiel mit dem IPNV, ÖPNV und den Fußgängerströmen,
- vorhandene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit zentraler Bedeutung für das Siedlungsgebiet,
- vorhandene, zum Teil nicht nutzbare Freiflächenpotentiale, wie die zusammenhängenden, privaten, gärtnerisch genutzten Grundstücksteile und die Flächen des Waldowparkes,
- störende, großflächige gewerbliche Nutzung im Anschluss an den Untersuchungsbereich mit stark beeinträchtigendem Einfluss auf das Unterzentrum Mahlsdorf,
- schlechter Zustand einzelner Gebäude sowie der stark zerstörte, aber noch erkennbare zusammenhängende Straßenraum bilden die städtebauliche, historisch gewachsene Raumstruktur des Ortskerns.

Mit Senatsbeschluss Nr. 2017/92 vom 21. Juli 92 wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet mit folgender Begründung beendet:

Die förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet war nicht erforderlich, da eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, sich die ermittelten Missstände in erheblichem Umfang als Einzelmaßnahmen darstellen bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schrittweise behoben werden können. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen städtebaulichen Missstände erfüllen nicht in ausreichendem Maße die Missstandskriterien des § 136 Abs. 3 BauGB.

Das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2, der mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 162/92 vom 11.02.92 zur Umsetzung der Zielstellungen der vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet wurde, ist ca. 16 ha groß.

Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 erschien in der gebotenen Zeit auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und der Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Ortskern von Mahlsdorf nicht möglich.

Im weiteren Verfahren sollte nunmehr, aufbauend auf das laufende Bebauungsplanverfahren XXIII-2, ein "Teil"-Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXIII-2b für die Grundstücke Neuenhagener Straße 43-45 und 48, Hönower Straße 1, 5, 5A, 7 und 9 Alt Mahlsdorf 21-30 und 32, Münsterberger Weg 171 und 175 sowie Teile des Münsterberger Weges und der Straße Alt Mahlsdorf (Flurstück 162) im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf eingeleitet werden, um hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern. Damit soll die Entwicklung des Ortsteilzentrums durch ergänzende Fachmarkflächen befördert werden und gleichzeitig eine Stärkung der örtlichen Angebote in dem Bereich des größten innerörtlichen Verdichtungsgebietes der offenen Bauweise unterstützt werden. Gleichzeitig wird so die typische polyzentrische Stadtstruktur gestützt.

Art, Lage und Umfang wurden so festgesetzt, dass die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig soll durch die Neuplanung eine ansprechende Städteingangsgestaltung gewährleistet werden und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches erfolgen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, damit durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet und die öffentlichen Grünflächen hervorgerufen werden.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung anhand von Prognosen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung geprüft und nachgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dementsprechend ein Kinderspielplatz planungsrechtlich zu sichern. Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Einordnung dieser Gemeinbedarfsflächen nicht möglich, da:

- landeseigene Grundstücke in entsprechender Lage und Größe im Einzugsbereich nicht ausreichend zur Verfügung stehen und
- die Grundstücke im Einzugsbereich sich in privatem Besitz befinden und im wesentlichen für Wohnzwecke bebaut sind.

Die angrenzenden Flächen des Waldowparkes schließen sich für eine solche intensive Nutzung, wie sie der öffentliche Spielplatz darstellt, aufgrund des Biotops nach § 30a BlnNatSchG, das sich dort entwickelt hat, aus.

Die im Rahmen der Untersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet durch die Träger öffentlicher Belange geforderten Gemeinbedarfseinrichtungen sollen z.T. in den angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne XXIII-2e, XXIII-3 und XXIII-4 eingeordnet werden. Das betrifft:

- Standort einer 6zügigen Gesamtschule,
- öffentliche Freiflächen und
- Jugendfreizeiteinrichtung sowie Kita.

## **2. Intention des Planes**

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Sondergebietes unmittelbar angrenzend an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf unter Berücksichtigung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der B 1/5 im Sinne einer ansprechenden Stadteingangsgestaltung. Dazu wird von folgenden Planungszielen ausgegangen:

1. Als Art der Nutzung wird festgesetzt "Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsflächen" und auf den Flächen entlang der Neuenhagener Straße "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet"
2. Es ist eine straßenraum-begleitende Bebauung entlang der B 1/5 zu gewährleisten. Um die städtebauliche Bedeutung des Kreuzungspunktes zur Hönower Straße zu gewährleisten, ist eine bauliche Betonung zu ermöglichen.
3. Zur Sicherung der erforderlichen Grünflächen entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorzusehen.
4. Wahrung und Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen sowie die Vernetzung öffentlicher Grünflächen.

## **III. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2b war gemäß § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 UVPG erforderlich, da mit dem Bebauungsplanverfahren die Festsetzung eines Sondergebietes für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> beabsichtigt ist (Anlage zu § 3 UVPG Pkt. 18).

Der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 UVPG lag eine Umweltverträglichkeitsstudie des Büro Fugmann & Janotta vom Juli 1999 zum Standort unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung zugrunde. Die Umweltverträglichkeitsprüfung umfasste hier die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Vorhabens auf folgende Schutzgüter:



1. Menschen
2. Tiere und Pflanzen
3. Boden
4. Grundwasserneubildung/Wasser
5. Luft und Klima sowie der Wechselwirkungen sowie
6. die Auswirkung auf die unmittelbar auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Hönow Str. 13/19 Evangelische Kirche mit Friedhof, die unter Denkmalschutz gemäß § 4 DSchGBln steht.

Die vorliegende Umweltverträglichkeitsstudie geht von einer eingehenden Beschreibung und Bewertung des Bestandes der einzelnen Faktoren von Natur und Landschaft aus. Die Gutachter konnten auf ein vorliegendes Bodengutachten (GHU, 6/94) zurückgreifen. Die Bewertung der Bodenfunktion erfolgte in Anlehnung an das Verfahren nach Auhagen & Partner (1994) anhand der Intensität des menschlichen Einflusses auf den Boden. Die Gutachter legten der Bewertung des Schutzgutes Grundwasser die bewertenden Aussagen des GHU 94 in bezug auf die Verschmutzungsempfindlichkeit und des Geschützteitsgrades zugrunde. Der Einzelbaumbestand wurde für das Untersuchungsgebiet gesondert erfasst und bewertet. Die als Vegetationsstrukturen mehr oder weniger flächige Ausprägung festgestellten Biotoptypen (nach Auhagen & Partner 1994) wurden im Gutachten erfasst und kartiert.

Die Umweltverträglichkeitsstudie für die Ermittlung der Auswirkungen des hier geplanten Bauvorhabens gehen von einem Planungsstand 07.07.99 aus. Damit sind geringfügige Änderungen hinsichtlich der Grenze zum "Allgemeinen Wohngebiet", der Festsetzung der Baugrenze zum Waldowpark und die Lage sowie Ausgestaltung der öffentlichen Durchwegung von der B 1/5 zum Waldowpark noch nicht berücksichtigt. Diese Abweichungen sind vertretbar, da in jedem Fall gleiche Konfliktpotentiale zu bewältigen waren und mit einem vollständigen Verlust der Vegetation in jedem Fall zu rechnen ist. Ausgehend von diesen Voraussetzungen werden in der Umweltverträglichkeitsstudie die Konfliktpotentiale wie folgt analysiert:

Konflikte der vorgesehenen Bebauung und Nutzung mit dem Arten- und Biotopschutz, dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild

- Verlust von Gehölzbeständen und waldartigen Baumbeständen mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf einer Fläche von 2.765 m<sup>2</sup> (= 5,2 %);
- Verlust von Staudenfluren, Wiesenflächen, Sträuchern und Gebüschern mit geringer und mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf einer Fläche von 13.888 m<sup>2</sup> (= 26,5%);
- Verlust von 62 nach Berliner Baumschutzordnung geschützten Bäumen;
- Verlust der Vegetationsbestände vorrangig durch Überbauung bzw. Versiegelung von Verkehrsflächen, aber auch durch Aufschüttung des erforderlichen Lärmschutzwalles;

- Störung des natürlichen Bodenaufbaus durch Erd- und Bauarbeiten (Bodenauftrag, -abtrag, Verdichtung durch Baufahrzeuge); Beeinträchtigung der Funktion des Bodens als Lebensraum sowie seiner Filtereigenschaften;
- dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen sowie nachhaltige Beeinträchtigung des Rückhaltens von Niederschlägen und der Grundwasserneubildung durch Flächenneuversiegelung (Versiegelungsgrad Bestand / Planung: 68,2/79,8 %);
- Veränderung der lokalen klimatischen Funktionsräume durch Erhöhung der klimatisch negativ wirkenden Versiegelung und einem höheren Anteil wärmespeichernder Gebäude;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Überbauung der prägenden Vegetationsbestände und Verstärkung akustischer Beeinträchtigungen durch Kfz-Verkehr.

Die nachfolgende Konfliktanalyse stellt die Auswirkungen der vorgesehenen Gebietsentwicklung als Sondergebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet auf die derzeitige Situation dar. Im Vordergrund stehen aufgrund der großflächigen Überbauung und Versiegelung die konfliktbezogenen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Gleichzeitig eröffnen sich mit der Entwicklung des Gebietes aber auch Chancen, die Anbindung zu Erholungsflächen zu verbessern und großflächige Entsiegelungen mit einer Aufwertung als Freifläche zu gewährleisten. Diese mit der Umsetzung der Planung verbundenen Potentiale wurden ebenfalls aufgezeigt. Darüber hinaus werden Möglichkeiten aufgezeigt, die Konflikte bei vertretbarer Änderung der Planung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

#### Potentiale

- großflächige Entsiegelung im Bereich des geplanten WA-Gebietes; ökologische Aufwertung der Bestandssituation durch die Anlage von Freiflächen entsprechend der GRZ-Ausweisung;
- Rückbau von bestehenden Versiegelungen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles/Grünstreifens und ökologische Aufwertung durch Anlage als Grünfläche;
- verbesserte Erschließung des Waldowparks als Erholungsfläche durch Fußwegeverbindungen von der Neuenhagener Straße bzw. Alt-Mahlsdorf; Aufhebung der Barrierewirkung der Gewerbebrache;
- Erhalt der Kirchenmauer und des ortsbildprägenden Gebäudes im Umfeld des denkmalgeschützten Kirchgrundstückes mit Friedhof

#### Bewertung

Es wird in Auswertung der Umweltverträglichkeitsstudie eingeschätzt, dass durch das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben zwar negative Auswirkungen auf die in §2 des UVPG aufgeführten Schutzgüter verursacht, aber dass die negativen Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen, wie sie unter Punkt III.4. ausgeführt

werden, kompensiert werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine sich gegenüber anderen Baumaßnahmen unterscheidenden Auswirkungen erzeugt. Es wird keinen besonders geschützten Arten der Lebensraum zerstört bzw. ein Schutzgut unwiederbringbar vernichtet. Besonderer Bedeutung kommt dem gegenüber der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Aufwertung der Wahrnehmung und Bedeutung des Waldow Parkes zu.

Die Kompensation der Auswirkung dieser Maßnahme ist an dieser Stelle möglich und gewollt und städtebaulich beabsichtigt.

## **IV. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes**

### 1. Art der Nutzung

Im Planungsgebiet sind folgende Nutzungen festzusetzen:

- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsflächen

#### *1.1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO*

Im Sinne der Entwicklung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf ist dies durch Fachmarktf Flächen zu ergänzen. Dementsprechend soll die Festsetzung als "Sondergebiet" erfolgen. Die Kernsortimente von Bau- und Möbelmärkten werden als zentrenverträglich eingeschätzt. Gemäß der Empfehlung der Landeskonferenz (Plako) zur Operationalisierung des Zieles 1.0.8. LEP eV vom 19. Februar 1999 kann bei Garten-, Bau- und Möbelmärkten eine Zentrenverträglichkeit angenommen werden, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % bzw. max. 1.200 m<sup>2</sup> der Bruttogeschossfläche nicht überschreiten. Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 die Verkaufsraumfläche auf ein zentrenverträgliches Maß von 20.000 m<sup>2</sup> und der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Entwicklung eines integrierten Zentrums gestützt.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde entlang der Hönower Straße ausnahmsweise die Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung dienen, durch die textliche Festsetzung Nr. 22 bestimmt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, die fußläufige Anbindung des Sondergebietes an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf attraktiver gestalten zu können und so den Fußgänger- und Besucherverkehr zu dessen Stabilisierung zu leiten. Damit wird dem primären Ziel des Bebauungsplanes, nämlich die Stabilisierung des Ortsteilzentrums, entsprochen. Die Entwicklung eines Einkaufszentrums ist auf Grund der hier vorgesehenen Festsetzungen nicht zu befürchten. Diese Nutzungsmöglichkeit soll gerade hinsichtlich der damit verbundenen Versorgungsfunktion ausgeschlossen werden um negative Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum auszuschließen.

In diesem Sinne wird auch auf eine Erweiterung dieser Flächen entlang der Bundesstraße Alt-Mahlsdorf ausgeschlossen. Bei Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften in wachsendem Abstand zur Hönower Straße ist zu erwarten, dass die Entwicklungspotentiale dem Ortsteilzentrum entzogen werden.

Für die Hönower Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen in Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen Zu- und Abfahrten zu dem Baugrundstück ausgeschlossen werden im Hinblick auf die Verkehrssituation im Kreuzungspunkt B1/5/ Hönower Straße. Zu- und Abfahrten würden hier die Verkehrsflächen insbesondere den Stauraum derart einschränken, dass der bereits derzeitig stark beeinträchtigte Verkehrsfluss im Kreuzungspunkt in Frage gestellt wäre.

#### *Gehrecht (Nr. 6)*

Innerhalb der Fläche HILKH ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Damit ist die Erreichbarkeit des Waldowparkes als öffentliche Freifläche, für die der derzeitige Bestand eine absolute Barriere darstellte, gewährleistet. Darüber hinaus ist durch diese Festsetzung die Voraussetzung für eine weitere Verknüpfung der Freiflächen im Bezirk von den Kaulsdorfer Seen bis in den freien Landschaftsraum im Land Brandenburg geschaffen.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Waldow Park und B1/5 Alt-Mahlsdorf wurde so gelegt, dass die Funktionalität der beabsichtigten Nutzung gewährleistet bleibt und eine direkte Anbindung an den signalisierten Knotenpunkt an der B1/5 erfolgt und damit eine nutzbare Verbindung zu anderen Freiflächen ermöglicht wird. Auf den Verlauf der alten Gewendewege wird daher gegenüber ursprünglichen Planungen verzichtet.

#### *1.2. Allgemeines Wohngebiet*

Die Flächen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen vorbehalten sein. Sie grenzen unmittelbar an die vorhandenen Wohnbauflächen im typischen Siedlungsgebiet an, so dass hier durch die Festsetzung dieser Nutzung keine nachbarschaftlichen Belästigungen zu vermuten sind. Um Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im Allgemeinen Wohngebiet, wie für angrenzende Wohngebiete durch Fahrzeugverkehr, resultierend aus dem Sondergebiet, zu vermeiden, wurde die Erschließung des Sondergebietes über die Neuenhagener Straße ausgeschlossen.

Um die darüber hinaus aus der festgesetzten Nutzung "Sondergebiet" zu erwartenden Störpotentiale ausschließen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, mit der Zielstellung, ggf. notwendige Flächen für einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in dem erforderlichen Umfang auszuweisen. In dem Bereich des Sondergebietes, das an die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" grenzt, soll ein Baumarkt errichtet werden. Die damit zu erwartende Geräuschemissionen aus dem Sondergebiet konnten damit genauer beschrieben werden und wurden den Untersuchungen zugrunde gelegt.

Das Gutachten stellt plausibel nachvollziehbar dar, dass zur Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte ein besonderer Lärmschutz an dieser Stelle für das Allgemeine Wohngebiet nicht erforderlich ist.

Neben den im Sondergebiet verursachten Lärmbelastungen wurden die Geräuschvorbelastungen der Bundesstraße B 1 (Alt-Mahlsdorf) im "Allgemeinen Wohngebiet" ebenfalls ermittelt, um eine schalltechnische Gesamtbeurteilung zu ermöglichen. Die Geräuschimmissionen aus dem SO-Gebiet selbst müssen in der weiteren Prüfungen nicht mehr berücksichtigt werden, da

- a) nachts eine Nutzung ausgeschlossen werden kann und
- b) vorausgesetzt wird, dass die Geräuschimmissionen der technischen Einrichtungen der hier beabsichtigten baulichen Nutzungen (z.B. Lüftungsanlagen) nach dem Stand der Technik soweit reduziert werden können, dass sie im "Allgemeinen Wohngebiet" keine Rolle spielen.

Die wesentlichen Geräuschquellen sind:

- der Lieferverkehr
- die Ladegeräusche
- der Kundenparkplatz und
- der Vertrieb auf den Freiflächen.

Im Vergleich der entsprechend dem Gutachten zu erwartenden Geräuschimmissionen mit den schalltechnischen Orientierungswerten für das Allgemeine Wohngebiet ist davon auszugehen, dass durch die Nutzung Sondergebietsfläche die Orientierungswerte nicht überschritten werden. Dementsprechend sind an der östlichen Grenze des "Allgemeinen Wohngebietes" angrenzend an das "Sondergebiet" keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur entsprechend des hier unmittelbarer angrenzenden kleinteiligen Siedlungsgebietes verbietet sich die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gleichzeitig sind auf Grund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmission nachbarschaftliche Belästigungen zu vermuten. Damit werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 8 ausgeschlossen.

#### *Gehrecht (Nr. 5)*

Auf der Fläche A entlang der nördlichen Begrenzung der Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorzusehen, um die Möglichkeit einer Erschließung des Waldowparkes als öffentliche Parkanlage zu schaffen. Damit wird der Intention der Landschaftsplanung, einer überörtlichen Grünverbindung von den Kaulsdorfer Seen über die Freiflächen der Ortslage Mahlsdorf in den freien Landschaftsraum unter Berücksichtigung einer günstigen, fußläufigen Verbindung der vorhandenen inselartig verteilten Grünflächen, Rechnung getragen.

#### *1.3. Mischgebiet*

Auf den südlichen Grundstücksflächen in der Neuenhagener Straße, unmittelbar an der B 1/5 erfolgt die Festsetzung als "Mischgebiet" entsprechend § 6 BauNVO 1990. Die Flächen sind durch ihre unmittelbare Lage an der B 1/5 hervorragend verkehrlich

erschlossen und aufgrund der verkehrsbedingten Lärmemission für Wohnzwecke nur bedingt nutzbar. Die Lärmemission der Straße B 1/5 übersteigt das für Wohnnutzungen zulässige Maß. Dementsprechend sind in jedem Fall die erforderlichen passiven bzw. aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Da diese im wesentlichen von der Lage im Baufenster abhängen, soll auf eine Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan verzichtet werden.

#### 1.4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

- Grünflächen
- Spielplatz

Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung von ca. 2.300 Einwohner und unter Berücksichtigung einer Kennziffer für wohnungsnahen Grünflächen von 6 m<sup>2</sup>/Einwohner sowie siedlungsnahen Grünfläche von 7 m<sup>2</sup>/Einwohner ergibt sich für die Teilbereiche des statistischen Gebietes 191 im Bereich zwischen S-Bahntrasse und B 1/5 ein Bedarf von 30.000 m<sup>2</sup> wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen.

<b>vorhandene bzw. innerhalb von B-Plänen zu sichernde Flächen</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Waldowpark (B-Plan XXIII-2e)	17.000 m <sup>2</sup>
Grünverbindung zwischen Straße An der Schule und Landsberger Straße (B-Plan XXIII-4)	6.700 m <sup>2</sup>
Grünverbindung zwischen Landsberger Straße und Landesgrenze (B-Plan XXIII-8)	10.000 m <sup>2</sup>
	<b><u>33.700 m<sup>2</sup></u></b>

Damit ist langfristig die Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen in diesem Bereich quantitativ unter Berücksichtigung der in angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich zu sichernden Flächen gewährleistet. Keine dieser Flächen erfüllt jedoch aufgrund ihrer Größe den Anspruch an siedlungsnahen Grünflächen (zusammenhängende Fläche von 10 ha im Einzugsradius von 1.000 m). Deshalb kommt der Vernetzung der Fläche eine große Bedeutung zu, da im Einzugsgebiet keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b ist dem Versorgungsbereiches 3 im Spielplatzplan zugeordnet. Innerhalb des Versorgungsbereiches 3 ist folgender Einzugsbereich unter Berücksichtigung von Barrieren maßgeblich, entsprechend dem Spielplatzplan des Bezirkes Hellersdorf vom 20.01.98:

- Straße am Kornfeld, Hönower Straße, S-Bahn-Trasse und B 1/5

Im Einzugsbereich leben 1443 Einwohner (Stand 12/98). Das sind ca. 14 % der Einwohner des gesamten statistischen Gebietes 191. Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung nach dem Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung ist für das statistische Gebiet die Einwohnerzahl von 15.500 EW zu erwarten. Davon ausge-

hend sind langfristig im Versorgungsbereich 3 2.170 EW (2010) zu erwarten, wenn angenommen wird, dass hier auch weiter 14 % der Einwohner leben. Unter Berücksichtigung der Richtwerte für die Spielflächenbedarfe pro Einwohner von 1 m<sup>2</sup> Nettofläche und 1,5 m<sup>2</sup> Bruttofläche ergibt sich eine Nettospielplatzfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und Bruttospielplatzfläche von 3.300 m<sup>2</sup>. Im Einzugsbereich sind derzeit keine Spielplätze vorhanden. Im Einzugsgebiet sind folgende Spielplätze geplant:

	<b>Nettofläche</b>	<b>Bruttofläche</b>
Gielsdorfer Straße	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Waldowpark	1.400 m <sup>2</sup>	2.100 m <sup>2</sup>

Damit wird das bestehende Defizit abgedeckt. Der Spielplatz im Geltungsbereich soll in die überörtliche Grünverbindung von den Kaulsdorfer Seen über den Waldowpark und Rohrpfuhlgraben bis in den freien Landschaftsraum integriert werden. Der Spielplatz soll auf den z.Z. brachliegenden Flächen zwischen der öffentlichen Grünfläche des Waldowparks und dem Grundstück Hönow Str. 13-19 (Kirchhof und Friedhof) eingeordnet werden. Das landeseigene Flurstück 320, angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes, ist ca. 1.300 m<sup>2</sup> groß. Um die erforderliche Spielplatzfläche nachweisen zu können, ist eine südlich angrenzende Teilfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> für den öffentlichen Spielplatz im Geltungsbereich zu sichern. Damit wird den Ausweisungen des FNP Berlin zur überörtlichen Grünverbindung entsprochen.

Innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen des Waldowparks soll kein Spielplatz eingeordnet werden. Diese intensive Nutzung würde den Waldow Park, innerhalb dessen Grenzen sich ein Biotop entsprechend § 30a BlnNatschG entwickelt hat, stark beeinträchtigen. Entsprechend dem Spielplatzplan für den Bezirk Hellersdorf ist angrenzend an den Waldow Park im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Spielplatz in Verbindung mit dem nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden landeseigenen Flurstücks 320 planungsrechtlich zu sichern, um Defizite im Einzugsgebiet minimieren zu können.

Von allgemeinen Spielplätzen ggf. ausgehende sozial adäquaten Geräuschimmissionen sind hinzunehmen, weil Spielplätze eine dem Wohnen direkt zuzuordnende Nutzung darstellen und die Immissionen hinsichtlich Intensität und tageszeitlichem Verlauf kein unzumutbares Maß annehmen.

### *1.5. Verkehrsflächen*

Derzeitig ergeben sich aus dem wachsenden Personennahverkehr und der eingleisigen Straßenbahntrasse, die nördlich der Rahnsdorfer Straße gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der östlichen Straßenseite des Hultschiner Damms bzw. der Hönow Str. geführt wird, erhebliche Probleme. Ein Passieren der entgegenkommenden Straßenbahn ist so nur an wenigen Ausweichstellen möglich und die Kraftfahrer auf der östlichen Fahrspur der Hönow Str. 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.

Auf Grund der erheblichen Verkehrsbelastung des Straßenzuges Hönow Str./Hultschiner Damm kommt es, insbesondere im Kreuzungsbereich der B 1, zu Verkehrsstaus, die wegen der eingleisigen Führung nicht nur in Richtung des Staus zu erheblichen Verzögerungen des Straßenbahnverkehrs führen. Der Überlastung der

Hönowe Straße soll durch den Ausbau innerhalb des vorhandenen Straßenraumes (von Bebauung zu Bebauung) zwischen der S-Bahntrasse und der Pestalozzistraße entgegengewirkt werden. Auf Grund der hier vorhandenen Breiten ist eine Lösung entsprechend der Machbarkeitsstudie der Senatsverwaltung möglich, so dass unter Berücksichtigung einer erforderlichen verkehrstechnischen Lösung die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Südlich der Pestalozzistraße ist diese Variante nicht möglich. Auch eine Aufweitung des Knotenpunktes an der B1/Hönowe Str. selbst ist auf Grund der dort vorhandenen schützenswerten Bausubstanz und der vorhandenen Bäume (Denkmal) nicht möglich. Eine Verbesserung der insgesamt problematischen Trassenführung ist mittelfristig dringlich, da geplant ist, die Straßenbahnlinie über den S-Bahnhof hinaus bis zur Großsiedlung Hellersdorf zu verlängern.

Es soll also vorrangig ein Verkehrssplitting der derzeit in der Hönowe Straße fließenden Verkehrsströme ermöglicht werden, um zum einen die Konfliktpunkte zwischen Kfz-Verkehr und Straßenbahnverkehr zu minimieren und zum anderen einen störungsfreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Hönowe Straße mit der B 1 zu gewährleisten. Das heißt, es wird ein Splitting zwischen dem öffentlichen Nah- und dem Durchgangsverkehr erfolgen. Der Durchgangsverkehr wird in die Straße An der Schule verlagert. Mit der Schaffung des leistungsfähigen Knotens B1/An der Schule wird es am Knoten B1/Hönowe Straße keinen Geradeausverkehr für Kfz in Nord-Süd-Richtung mehr geben.

Die Umgehung der Hönowe Straße wird also notwendig, um im Knotenpunktbereich der B 1 einen ausreichend leistungsfähigen signalgeregelten Knoten herstellen zu können. Ziel ist nicht die Kapazitätserhöhung der Hönowe Straße allgemein, sondern die Reduzierung des derzeitigen Fahrzeugstaus beiderseitig der B 1.

Unter Berücksichtigung des hier dargestellten öffentlichen Interesses einer Umsetzung der dringend erforderlichen Verkehrslösung ist die Inanspruchnahme privater Flächen in der Hönowe Straße zur Gewährleistung der Erschließung und Verkehrssicherheit notwendig.

Während der Planaufstellung erfolgte eine Veränderung der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien entlang der B 1/5. Nach Ausbau der B 1/5 sind hier die Straßenbegrenzungslinien neu zu definieren. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass die Leitungen, die nördlich der Fahrbahn der B 1/5 verlegt wurden, langfristig im öffentlichen Land liegen sollen. Dementsprechend war in diesem Bereich die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Im wesentlichen aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse des Landes Berlin soll nunmehr auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke ausschließlich ein Leitungsrecht gesichert werden. Somit war die Festsetzung der nunmehr dargestellten Straßenbegrenzungslinie möglich. Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigt und Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Die Einordnung der Sondergebietsfläche mit Zufahrt zur B1 (Alt-Mahlsdorf) erfordert die Ausrüstung der Zufahrt mit einer Lichtsignalanlage. Sie ist aus Leistungsfähigkeits- und Sicherheitsgründen erforderlich. Die Integration der LSA B1-Center in die für die B1 bestehende Koordinierung ist für alle zur Zeit geschalteten Umlaufzeiten problemlos möglich. Einschränkungen der Leistungsfähigkeit sind nicht zu erwarten (vgl. verkehrliche Untersuchung B1-Center in Berlin-Mahlsdorf).



Im Bereich der Neuenhagener Straße werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen gesichert, unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit. Auch zukünftig wird die Neuenhagener Straße nur die Funktion einer Wohnsammelstraße haben.

Im Sinne der Selbstbindung Berlins ist die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (textliche Festsetzung Nr. 20).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1. Geschossigkeit

#### - Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet soll die städtebauliche Struktur des angrenzenden Siedlungsgebietes weitergeführt werden. Dementsprechend wird hier eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeiten an vorhandene Bebauung zu ermöglichen, soll über die textliche Festsetzung Nr. 10 geregelt werden, dass abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt und die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

#### - Mischgebiet

Wenn hier auch aufgrund der hervorragenden Lagegunst der Flächen von einer mischgebietstypischen Nutzung in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlins ausgegangen wird, soll die ortstypische städtebauliche Struktur nicht verlassen werden, sondern eine Anpassung an die vorhandenen Strukturen erreicht werden. Dementsprechend wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

#### - Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Bebauung analog der bereits etablierten gewerblichen Nutzungen entlang der B 1/5 zu ermöglichen. Aufgrund der hier beabsichtigten Nutzung sind Geschosshöhen größer 3,5 m zu erwarten. Um dennoch sowohl eine straßenbegleitende Bebauung entlang der B 1/5, die sich in das Ortsbild einfügt, als auch die städtebauliche Dominanz der unter Denkmalschutz stehende Kirche auf dem angrenzenden Grundstück Hönow Str. 13-19 im öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, ist hier eine Höhe der baulichen Anlagen von 69,5 m über NN festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 9). *Damit beträgt die tatsächlich erreichbare Gebäudehöhe ca. 13 m.* Abweichend davon soll auf der Fläche Z eine Höhe der baulichen Anlagen von 71,5 m über NN (textliche Festsetzung Nr. 21) ermöglicht werden. Hier im unmittelbaren Kreuzungspunkt mit der Hönow Str. wird dadurch eine städtebauliche Dominante entlang der Bundesstraße und als Auftakt zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 21). *Die tatsächlich erreichbare Höhe beträgt hier dann 15 m.*

*Auf einer eingeschränkten Länge entlang des angrenzenden Friedhofes beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze 10 m. Damit können hier die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Gemäß § 6 Abs. 5 BauOBl können Abstandsflächen unterschritten werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies*

*rechtfertigt. Die Rechtfertigung liegt hier in der Ergänzung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf durch die Nutzungen innerhalb des Sondergebietes. Durch die geplante Bebauung entlang der Grundstücksgrenze können Beeinträchtigungen insbesondere die Lärmbelastigungen aus dem Verkehrslärm B 1/5 eingeschränkt werden.*

## 2.2. Grundfläche

### - Allgemeines Wohngebiet

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischgebietsfläche vor. Aufgrund der beabsichtigten Planung erfolgt auf den Grundstücken Neuenhagener Straße 43-48 abweichend davon die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet". Um das Einfügen der hier beabsichtigten Bebauung in das angrenzende Wohngebiet zu gewährleisten, soll die für diese Flächen mit der BEP vorgesehene Grundflächenzahl bis 0,3 festgesetzt werden.

### - Mischgebiet

Auf den Mischgebietsflächen entlang der B 1/5 wird die GRZ 0,4 festgesetzt. Mit der Ausweisung einer GRZ 0,4 soll hier auf die flächenmäßig intensivere Nutzung von gewerblichen Einrichtungen Rücksicht genommen werden.

### - Sondergebiet

Der Entwurf zur BEP sieht für diese Flächen ebenfalls eine Mischgebietsfläche vor. Aufgrund der beabsichtigten Planung im Sinne der Ergänzung und damit der Stabilisierung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums erfolgt die Festsetzung als "Sondergebiet". Um die hier beabsichtigten, zentrenverträglichen Nutzungen einordnen zu können, wird eine Grundfläche von 37.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundfläche als absolutes Bestimmungsmaß, ohne Bezug auf die Grundstücksgröße ist aufgrund der hier besonderen städtebaulichen Situation erforderlich. Die Größe *mit 49 222 m<sup>2</sup>* und *der* Zuschnitt des Grundstücks zur Festsetzung des Sondergebietes weichen erheblich von den sonst ortsüblichen Strukturen ab.

Darüber hinaus bedingt die hier beabsichtigte Nutzung eine wesentlich kompaktere Bebauung als die im Siedlungsgebiet sonst übliche Struktur. Damit werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 im Sinne einer attraktiven städtebaulichen Lösung entlang der Bundesstraße Alt-Mahlsdorf, eine der Hauptmagistralen des Landes Berlin, überschritten.

Diese Überschreitung ist auf Grund der beabsichtigten Nutzung und der städtebaulich beabsichtigten straßenbegleitenden und straßenraumbildenden Bebauung unter Berücksichtigung ihrer gesamtstädtischen Bedeutung städtebaulich erforderlich. Als Ausgleich für die kompakte Bebauung schließt sich südlich der Waldow Park an, der als öffentliche Parkanlage gesichert und damit von Bebauung freigehalten wird. *Dadurch wird ein entsprechend Abstand zur der nächsten Wohnbebauung gesichert, die gesunde Wohnverhältnisse sichert. Gleichzeitig wird durch die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b die Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 1/5 für die Wohnbebauung vermindert.*

Durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Pkt. 3.2.6. Grünfestsetzung und III.1. Eingriffsbetrachtung) werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. *Gleichzeitig wird durch die Maßnahmen zur Regenentwässerung der Erhalt des Weihers innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Waldow Parks gewährleistet* Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Dies wird über

die o.g. Maßnahmen hinaus durch die Festsetzung von bebaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

Bei der Festsetzung des Sondergebietes war von besonderer Bedeutung, daß damit unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation Arbeitsplätze in günstiger Zuordnung zu den Wohngebieten ermöglicht wird. Der Bezirk Marzahn - Hellersdorf ist vorwiegend durch Wohnen geprägt. Gewerblich genutzten Flächen kommt somit eine besondere Bedeutung zu. Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzzone ergeben sich unter Berücksichtigung der technischen Voraussetzungen nicht.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

### *2.3. Geschossflächenzahl*

#### *- Allgemeines Wohngebiet*

Für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" stellt der FNP Berlin eine Wohnbaufläche GFZ bis 0,4 dar. Aufgrund der Lage dieser Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft an der B 1/5 und in Anpassung an die auf den westlich angrenzenden Wohnbauflächen bereits vollzogene Verdichtung, erfolgt abweichend vom FNP Berlin die Festsetzung einer GFZ bis 0,6.

#### *- Mischgebiet*

Die Festsetzung einer GFZ von 1,2 für die Mischgebietsflächen soll eine Entwicklung dieser Flächen entsprechend der in der Umgebung vorhandenen, historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen, die gleichfalls im Rahmen von Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert bzw. entwickelt werden sollen, ermöglichen. Es soll damit für die B 1/5 als überörtliche Hauptverkehrsstraße eine planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung einer eindeutig ablesbaren Straßenraumbegrenzung ermöglicht werden.

#### *- Sondergebiet*

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird für das Sondergebiet verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt ist.

### *2.4. Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Zielstellung ist die Gewährleistung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hönower Straße, der Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 und der Neuenhagener Straße.

Im Bereich der Hönower Straße verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie. Im Gegensatz zu den sonst typischen Vorgartenbereichen im Siedlungsgebiet wird hier im Ortsteilzentrum Mahlsdorf auf diese verzichtet. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind so unmittelbar vom öffentlichen Straßenland erreichbar und können damit in den öffentlichen Straßenraum wirken.

Entlang der Straße Alt Mahlsdorf B1/5 verläuft in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die Baugrenze von der Hönowener Straße an 110 m parallel zu der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 18 m. Danach verspringt sie um 15 m nach Norden und verläuft ebenfalls parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

Die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der hier geplanten Nutzung gewährleistet, dass Parkplätze und somit der damit verbundene Verkehrslärm unmittelbar in Nachbarschaft zum Waldow Park, dessen Erweiterungsflächen und dem Friedhof ausgeschlossen werden kann. Diese werden entlang der Straße Alt-Mahlsdorf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeordnet.

In der Neuenhagener Straße berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze wiederum, hier angrenzend an das Siedlungsgebiet, den ortstypischen Vorgartenbereich. Zur Sicherung der erforderlichen Abstände zur öffentlichen Parkanlage, dem Sondergebiet sowie der Schaffung zusammenhängender, gärtnerisch genutzter Flächen, die im Allgemeinen Wohngebiet eine entsprechende Wohnqualität sichern, werden hintere Baugrenzen festgesetzt. Im Sinne, des Erhalts und Entwicklung durchgründer, zusammenhängender Blockinnenbereiche werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet Garagen und Stellplätze ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Auf dem Grundstück Neuenhagener Straße 44-43 wird die Baugrenze 15 m südlich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um hier ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Wohnnutzung und Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage einordnen zu können. Auf die Festsetzung einer engeren Bebauungsstruktur wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet und sich darauf beschränkt, die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung festzusetzen. Gleichzeitig soll den Eigentümern so viel Spielraum gegeben werden, dass hier durchaus variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind.

#### Leitungsrecht

Die Fläche MNOPQRKLSTM mit der Festsetzung Sondergebiet, in einer Breite von 18 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze an der B 1/5, wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belegt. Die Fläche darf nicht überbaut werden. Die in dieser Fläche verlegten Leitungen sind von übergeordneter Bedeutung. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese umverlegt werden, zumal der endgültige Ausbau der B 1/5 erst 1990 abgeschlossen wurde und die Umlegung einen unvermeidbar hohen Aufwand darstellen würde. Dem öffentlichen Belang der Erschließung großer Teile der Neubaugebiete Marzahn und Hellersdorf sowie von Teilen des Siedlungsgebietes Marzahn über die hier verlegten Abwasserhochdruckleitungen soll gegenüber den privaten Belangen, diese Flächen baulich zu nutzen, Vorrang eingeräumt werden. Um dennoch die privaten Belange ausreichend zu berücksichtigen, soll die bebaubare Fläche hier nicht weiter eingeschränkt werden und auf dem Grundstück eine flächenmäßige Baufensterausweisung erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die Berliner Wasserbetriebe haben daraufhin gewiesen, dass die mit dem Leitungsrecht versehenen Flächen nicht überbaut werden dürfen und auch nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden dürfen. Gleichzeitig dürfen keine Baumpflanzungen im Bereich von Entwässerungsanlagen

sowie Wasserleitungen größer DN 500 erfolgen. Die Zugänglichkeit vorhandener Armaturen muss jeder Zeit gewährleistet sein.

## 2.5. Bauweise

### - Allgemeines Wohngebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um so zu gewährleisten, dass die prägende Siedlungsstruktur auf den neu zu bebauenden Flächen weitergeführt wird. Diesem Grundsatz folgend wird die Baukörperlänge auf maximal 20 m festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 11).

### - Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### - Sondergebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung "Sondergebiet" besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung der Bauweise. Durch die flächenmäßige Baufensterausweisung in Verbindung mit der geplanten Nutzung ist hier die Bebauung hinreichend bestimmt.

## 2.6. Grünfestsetzung

### - Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen sowie Nutz- als auch Zierhölzern gekennzeichnet. Darüber hinaus prägt der Baumbestand des Waldowparkes den Geltungsbereich. Diese Prägung trägt einen erheblichen Anteil am städtebaulichen Charakter des Gebietes und soll entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes weitergeführt werden.

In Umsetzung dieser Zielstellung ist es erforderlich, die vorhandenen Bäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen, um den Bestand an Bäumen entsprechend der für den Siedlungsbereich typischen Pflanzungen zu entwickeln. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 19 in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine Bepflanzung für je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem Baum entsprechend Pflanzliste B vorsieht. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume werden die vorhandenen Bäume angerechnet. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in einem für den Eigentümer zumutbaren Rahmen bewegt. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

### - Sondergebiet

Entlang des öffentlichen Straßenraumes ist eine Baumpflanzung in der Weise vorzusehen, dass der Eindruck einer Allee entsteht. Es sind mindestens 35 Bäume zu pflanzen. Damit erfolgen die Baumpflanzungen in einem Abstand, der den optischen Eindruck einer Allee gewährleistet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine signifikante, straßenraumbegleitende wie begrenzende Baumpflanzung erreicht, die im Bereich der gewerblichen Nutzung im Bezirk Hellersdorf zwischen

Landesgrenze und Neuenhagener Straße als städtebauliches Leitbild entwickelt werden soll. Zum einen aufgrund des funktionsbedingten Zurücktretens der baulichen Strukturen, zum anderen durch die Notwendigkeit des Zurücktretens aufgrund der vorhandenen Leitungen. Damit wird die traditionelle Bepflanzung des Straßenraumes in Berlin aufgenommen. Deshalb wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 17 aufgenommen:

17. Die Fläche QRKLSTUVWQ ist mit mindestens 35 Bäumen mit einem Stammumfang 18/20 zu bepflanzen, so dass der Eindruck einer Allee entsteht. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.

Gleichzeitig soll eine alleeartige Bepflanzung entlang des öffentlichen Wegerechts innerhalb der Fläche HIKLH planungsrechtlich gesichert werden, um so entlang der Durchwegung eine das ansonsten sehr kompakt bebaute Gebiet gliedernde, deutliche Grünzäsur zu schaffen. Folgende textliche Festsetzung Nr. 18 wird dem folgend in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit erfolgen auch hier die Baumpflanzungen in einem Abstand, der den optischen Eindruck einer Allee gewährleistet:

18. Die Fläche HIKLH ist mit mindestens 20 Bäumen zu bepflanzen, so dass der Eindruck einer Allee entsteht. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Arten gemäß der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.

Um die Baumpflanzung dauerhaft zu erhalten, ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen für die Bäume vorzusehen. Mit dieser Gestaltung der Fußwegeverbindung ist eine verbesserte Durchgrünung der Flächen und damit eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Verbesserung der Erreichbarkeit der öffentlichen Erholungsräume gegeben.

An dieser Stelle wird daraufhin gewiesen, dass im Rahmen des Antrages zur Baugenehmigung die Einhaltung der 13. BImSchV hinsichtlich der Luftschadstoffbegrenzung zu prüfen ist. Sie ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant.

## **V. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin**

Für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf sieht der FNP Berlin nunmehr eine symbolische Darstellung der Einzelhandelskonzentration vor. Damit ist die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO im Einzelfall aus gemischten Bauflächen M2 im Zusammenhang mit der dargestellten Einzelhandelskonzentration (integrierte Zentren) aus dem FNP-Berlin prinzipiell möglich.

Die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" befinden sich in einem Gebiet, für das der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) ausweist. Aus der Wohnbaufläche W4 des Flächennutzungsplanes kann das ihr zugeordnete "Allgemeine Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Überschreitung der GFZ von 0,4 entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin lässt

der FNP Berlin zu, wenn eine städtebauliche Begründung, wie hier eine dominante Bebauung entlang der Haupteinfahrtsstraße B 1/5 und die beabsichtigte Anpassung an die auf den westlich angrenzenden Wohnbauflächen bereits vollzogene Verdichtung, vorliegt sowie die Überschreitung sich auf eine Fläche kleiner 3 ha bezieht. Grundsätzlich sind zwar für die gesamte Fläche die Obergrenzen einzuhalten, kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben jedoch davon unberührt. Die unmittelbare Nachbarschaft und die auf den angrenzenden Grundstücken bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklungen rechtfertigen dies.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, dessen Fläche sich in einem Gebiet befindet, für das der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 ausweist, ist ebenfalls aus dem FNP Berlin entwickelbar. Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zu den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP Berlin (AVEntw) vom 12.10.95) können aus den Bauflächen des FNP Berlin andere als den ihnen zugeordneten Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Davon kann in diesem Fall aufgrund der Größe und Lage des Mischgebietes unmittelbar an der B 1/5 ausgegangen werden.

Gleichzeitig sind vom Mischgebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Eine Verdrängung der Wohnfunktion ist nicht zu erwarten.

## **2. Eingriffsbetrachtung**

Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung unterschiedlicher Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b sind hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG zwei Teilflächen zu betrachten.

### a) Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet"

Auf diesen Flächen beurteilt sich ein Bauvorhaben derzeit nach § 34 BauGB. Die natürliche Funktion des Bodens ist hier im Bestand durch die jahrzehntelange, gewerbliche Nutzung und die in diesem Zusammenhang vorgenommene großflächige Aufschüttung und Versiegelung der Fläche extrem stark belastet. Damit ist auch die Regenrückhaltung und die Grundwasserneubildung nur in sehr geringem Maße möglich. Die mit dem Bebauungsplan mögliche Bebauung wird gegenüber dem derzeitigen Zustand eine deutliche Verbesserung für Natur und Landschaft zur Folge haben und nicht das ortsübliche Maß nach § 34 BauGB sprengen. Somit entsteht kein Eingriff gemäß § 8a, b BNatSchG. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind damit hier nicht erforderlich.

### b) Fläche mit der Festsetzung "Sondergebietsfläche"

Die Fläche war bis zum Zeitpunkt des Abrisses in Vorbereitung auf die beabsichtigte Nutzung ebenfalls aufgrund ihrer ehemaligen gewerblichen Nutzung hochgradig versiegelt. Selbst im Bereich der Vegetationsflächen des Gewerbegebietes waren

entsprechend dem vorliegenden Gutachten starke anthropogene Veränderungen vorhanden. Durch die starke Versiegelung der ehemaligen Gewerbeflächen wurden wesentliche Funktionen des Bodens, wie das Niederschlagsrückhaltevermögen und die Grundwasserneubildung, stark beeinträchtigt. Nur etwa ein Drittel der Fläche war unversiegelt und wurde im wesentlichen durch ruderale Staudenfluren, Wiesenbereichen, Gebüsch und Einzelbäumen geprägt, die sich aus der jeweiligen Nutzung als Abstandsgrün im Gewerbegebiet oder zu Verkehrsstraßen entwickelt hatten.

Im Gegensatz zu den großen versiegelten Flächen befanden sich auf einer ehemaligen Gartenbrache bzw. angrenzend an den Waldowpark unversiegelte Flächen mit gering beeinträchtigten Böden. Prägend für diesen Bereich war vor allem der Gehölzbestand, der sich hier entwickeln konnte, insbesondere im Zusammenhang mit der angrenzenden Parkanlage des Waldowparkes. Darüber hinaus grenzt an das Untersuchungsgebiet mit dem Erdpfuhl im Waldowpark unmittelbar nördlich ein natürliches Oberflächenwasser an. Dieser stellt ein Biotop gemäß § 26a BNatSchG dar.

Ein Bauvorhaben beurteilt sich auf diesen Flächen nach § 34 BauGB. Die mit der Planung vorbereitete Nutzung übersteigt jedoch nach Art und Maß der baulichen Nutzung erheblich das der derzeit zulässigen Nutzung. So wird die im Zusammenhang bebaute Fläche wie die mögliche Kubatur der Gebäude das bisher ortsübliche Maß durch die Kompaktheit der geplanten Bebauung wesentlich sprengen. Damit wird hier ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG durch die geplante bauliche Nutzung vorbereitet. Dieser Eingriff ist aufgrund der hier durch die Festsetzung des Sondergebietes beabsichtigten Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Zuordnung zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf und damit der Beförderung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums innerhalb der polyzentrischen Stadtstruktur Berlins hinzunehmen.

Im Sinne der Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB wird im Bebauungsplan planungsrechtlich die Bebauung der an den Waldowpark angrenzenden Flächen einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten, die derzeit durch einen wertvollen Baumbestand geprägt sind und nur gering beeinträchtigte Boden aufweisen, ausgeschlossen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird darüber hinaus ein erheblicher Teil des wertvollen Baumbestandes erhalten und damit auf diesen Flächen ein Eingriff vermieden.

Um den verbleibenden Eingriff minimieren zu können, sollen insbesondere die Flächen entlang des Waldowparks, die bereits derzeit einen wertvollen Vegetationsbestand aufweisen, durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Dementsprechend werden in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1) "Auf der Fläche ABCDA ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 25 dB zu errichten und beidseitig zu bepflanzen." (textliche Festsetzung Nr. 12)

Damit wird eine Lärmbelästigung des Parks durch die Be- und Entladeverkehre zur Warenlieferung erheblich reduziert. Die Bepflanzung der Lärmschutzwand gewährleistet eine starke Durchgrünung und damit ein Einfügen in die Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortsbildes.



2) "Die Fläche BCDEFGB ist eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser." (textliche Festsetzung Nr. 16)

Mit der zunehmenden Versiegelung im Rahmen der hier beabsichtigten Flächenentwicklung wird die Fähigkeit der Flächen zur Regenwasserversickerung und Grundwasserneubildung erheblich eingeschränkt. Um diesen Eingriff zu minimieren, soll auf diesen Flächen die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPRO erhalten bleiben und damit die Möglichkeit des Ableitens von Niederschlagswasser der Dachflächen und deren Versickerung auf dem Grundstück erhalten bleiben. Ein Ableiten über die Kanalisation kann damit weitestgehend vermieden werden. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf die Versickerung, die Grundwasserneubildung und die Stabilisierung des Wasserhaushaltes des Erdpfuhls aus. Folgender Aufbau der Mulden-Regole wurde im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie vorgeschlagen:

Das Niederschlagswasser der angeschlossenen Dachflächen wird in Versickerungsmulden gesammelt und aufgrund einer Bodenpassage (Durchsickerung einer mind. 30 cm starken Oberbodenschicht) gereinigt. Auch wenn es sich bei Dachflächenwasser in der Regel um nur gering belastetes Niederschlagswasser handelt, ist eine unmittelbare Einleitung in eine Rigole nicht möglich. Es ist deshalb über eine belebte Bodenschicht zu versickern, um z.B. den ersten Schmutzstoß nach längerer Trockenheit abzufangen und zu reinigen. Da vor allem die Reinigung des ersten Schmutzstoß die Zielsetzung ist, kann das ansonsten übliche Verhältnis zwischen Versickerungsfläche und angeschlossener Dachfläche (ca. 15 %) deutlich unterschritten werden.

Das in den Mulden gereinigte Niederschlagswasser sickert in den darunter befindlichen Rigolenkörper. Die Regolen dienen der Zwischenspeicherung, von der aus das Wasser in den anstehenden Untergrund versickern kann. Das Speichervolumen der Rigolen muss dem der angeschlossenen Dachflächen entsprechen.

Um bei Starkregenereignissen und gesättigten Bodenverhältnissen eine weitere Zwischenspeicherung zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, das Rigolensystem mit einem Überlauf in den angrenzenden Erdpfuhl im Waldowpark zu versehen. Die Rahmenbedingungen für die Einleitung des Regenwassers in den Waldow Weiher, der ein erhebliches Wasserdefizit hat, sind mit der Wasserbehörde abzustimmen. Gleichzeitig ist darauf zu verweisen, dass für die Einleitmenge, die Qualität des einzuleitenden Wassers und das Einleitbauwerk eine Genehmigungspflicht besteht. Das Speichervolumen des Pfuhles kann bei extremen Starkregenereignissen durch einen Überlauf in die Kanalisation begrenzt werden.

3) Darüber hinaus wird die hintere Baugrenze so festgesetzt, dass der im nördlichen Bereich des Sondergebietes angrenzend an den Waldowpark befindliche wertvolle, das Gebiet bereits derzeit prägende Baumbestand erhalten werden kann.

4) In diesem Sinne wird in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro der Entwicklung gebietstypischer Freiraumstrukturen die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der hinteren Baugrenze und der Grundstücksgrenze von jeglicher Überbauung freigehalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen,

soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, werden hier ebenfalls durch textliche Festsetzung Nr. 13 ausgeschlossen. Damit kann hier der Eingriff in einen wertvollen Baumbestand vermieden werden.

Außer diesen Maßnahmen auf den bereits heute wertvollen, prägenden Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann der Eingriff durch folgende Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden:

- 1) Innerhalb des Sondergebietes ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (textliche Festsetzung Nr. 15)  
 Damit wird gleichzeitig der hier zu erwartende großflächige Stellplatzbereich durch Baumpflanzung gegliedert und auf diesem Wege eine landschaftliche Einbindung der hier möglichen Bebauung erreicht, so dass ein Anpassen an die angrenzenden stark durchgrünten Bauflächen möglich ist.  
 Um die Ersatzpflanzungen dauerhaft zu erhalten, sind in der Planung ausreichende Standortbedingungen zu berücksichtigen. Damit sind für Bäume Pflanzscheiben von 2 x 2 m und für Sträucher Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite vorzusehen.
- 2) Die gemäß Pkt. 3.2.6. zu pflanzenden Alleebäume entlang der B 1/5 und dem öffentlichen Weg zum Waldowpark, der das Sondergebiet quert, tragen ebenfalls zum Ausgleich des hier durch die Planung vorbereiteten Eingriffs bei.

Entsprechend den vorliegenden Untersuchungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann mit diesen Maßnahmen der Eingriff auf den Flächen mit der Festsetzung Sondergebiet nur bedingt ausgeglichen werden. Auf den Flächen selber sollen keine weiteren Maßnahmen erfolgen, da ansonsten die Funktionsfähigkeit der hier beabsichtigten Nutzungen in Frage gestellt wäre.

Insbesondere ist eine Kompensation des Eingriffs hinsichtlich des Schutzkomplexes Arten und Lebensgemeinschaften nicht gegeben. Als geeignete Fläche für Ersatzmaßnahmen bietet sich die Fläche mit der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz an. Die Fläche ist eine abgeräumte Gewerbebrache mit überwiegend offenem, verdichtetem Boden und sehr geringer Ruderalvegetation. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist derzeit gering. Im Süden und Osten wird die Fläche durch Einzelbäume und im mittleren Bereich durch einen schmalen Gebüschstreifen geprägt. Innerhalb dieser Flächen ist im Sinne eines weiteren Ausgleichs des Eingriffs in Ergänzung des baumgeprägten Waldowparkes ein offener Wiesensaum anzulegen und durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern eine räumliche Fassung vorzunehmen. Folgende textliche Festsetzung Nr. 14 ist dementsprechend im Bebauungsplan aufgenommen worden.

"Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz sind 17 Bäume entsprechend Pflanzliste B zu pflanzen, 400 m<sup>2</sup> mit Sträuchern entsprechend Pflanzliste C zu pflanzen und eine Einsaat von 2.000 m<sup>2</sup> Wiesenfläche vorzunehmen einschließlich der dreijährigen Entwicklungspflege."

Wenn auch damit weiterhin der Eingriff nicht vollständig kompensiert werden kann, es wird ein Kompensationsgrad von ca. 75 % erreicht, sollen unter Berücksichtigung der Verwertbarkeit des Grundstücks keine weiteren Maßnahmen vorgesehen werden.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan bleibt für die Baumschutzverordnung kein Spielraum mehr. Ersatzpflanzungen gemäß § 5 und Ausgleichsabgabe gemäß § 6 BaumSchVO werden damit nicht mehr in Betracht gezogen.

Unter Berücksichtigung der überschläglichen Kosten für die anzulegenden Grünflächen, die dem Sondergebiet zugeordnet werden, ist davon auszugehen, dass diese im Vergleich zur Gesamtmaßnahme verhältnismäßig sind.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens werden negative Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens minimiert.

Weitere Maßnahmen, die eine Minimierung negativer Auswirkungen der Bauvorhaben ermöglichen würden bestehen in:

#### Dachbegrünung

Mit der großflächigen Bebauung gehen Vegetationsflächen verloren, für die aufgrund der geplanten Nutzung des Grundstückes im Gebiet nur begrenzt ein Ausgleich geschaffen werden kann. Eine Möglichkeit hierzu ist die Begrünung von Dachflächen, die bei häufig geringen Dachneigungen prädestiniert sind, zur Erhöhung der Artenvielfalt und Minderung der negativen klimatischen Wirkungen der baulichen Entwicklung beizutragen. Die Dachflächen sind mit einer mind. 8 cm starken Substratschicht zu bedecken und als extensive Dachbegrünung mit geringem Pflegeaufwand anzulegen und zu begrünen. Im Untersuchungsgebiet ist vor allem das Hochregallager für eine extensive Dachbegrünung geeignet, während auf anderen Gebäuden angesichts der großen Spannweiten der Gebäude extreme Statikprobleme auftreten, so dass Nutzen und Aufwand in keinem vertretbaren Verhältnis stehen.

#### Fassadenbegrünung

Mit der Entwicklung von großmaßstäblichen Baustrukturen und zusätzlichen Versiegelungen wird das Ortsbild trotz der vorhandenen Situation als Gewerbebrache deutlich verändert. Um diese Eingriffsfolgen zu mindern bzw. insgesamt eine verbesserte Eingrünung und Aufwertung des Ortsbildes zu gewährleisten, sollen Gebäudewände mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Aufgrund der Gebäudenutzungen sind die rückwärtigen und seitlichen Bereiche des Baumarktes, die drei Seiten des Hochregallagers sowie Teile der Frontseite des Möbelmarktes für eine Fassadenbegrünung geeignet.

Neben der verbesserten Ortsbildeinbindung ist gleichzeitig eine Minderung der negativen klimatischen Wirkungen der baulichen Entwicklung zu erwarten.

Im Bebauungsplan soll hier auf eine Festsetzung verzichtet werden. Es wurde mit dem Eigentümer ein städtebaulicher Vertrag zur Gestaltung und Umsetzung des Bauvorhabens abgeschlossen. In diesem Zusammenhang werden auch diese Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkung des Bauvorhabens berücksichtigt.

Bei Baumaßnahmen, Maßnahmen zur Flächenversiegelung und zur Regenwasserversickerung sind die Umweltbehörden einzubeziehen.

### **3. Altlastenverdacht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 8254 des Berliner Altlastenkatasters. Der Altlastenverdacht beruhte im wesentlichen auf der ehemaligen Nutzung der Flächen durch den VEB Bau- Ost in der Zeit von 1965-1992. Insbesondere waren auf den Flächen des Heizhauses, der Kfz- Werkstatt, der Altöl- Heizanlage, der Holzschutztränkanlage und der Dieseltankstelle Belastungen zu besorgen. Entsprechend den Anordnungen des Umweltamtes zur Entsorgung von Gefahrenstoffen wurden diese bereits beräumt. Gemäß dem vorliegendem Bodengutachten für den Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass Kontaminationsfreiheit auf den Verdachtsflächen besteht. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen der Nutzung entgegenstehen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen für deren Realisierung verursacht.

### **4. Finanzielle Auswirkung**

Auf Grund der Notwendigkeit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen für die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und öffentlicher Straßenverkehrsflächen wurde am 30. März 2000 ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern abgeschlossen. *Dem entsprechend ist der Eigentümer zur Herstellung von Erschließungsanlagen, der Herstellung des Spielplatzes und der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungspflege zur Absicherung der Maßnahmen wurde im Vertrag die Übergabe von Bankbürgschaften bei einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vereinbart. Die Grundstücksübertragung wurde in einem gesonderten Grundstücksvertrag vereinbart. Die Übertragung an das Land Berlin erfolgte bereits.* Es entstehen damit keine Kosten für das Land Berlin.

## **VI. Verfahren**

### ***Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB***

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Februar 1992 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB ist erst durch das Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) erforderlich geworden. Mit dem Schreiben vom 11.09.91 ist der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zugesandt worden. Es wurden keine Einwände geäußert. Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### ***Einleitungsbeschluss Bebauungsplan XXIII-2***

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-2 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.02.1992 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 10, Seite 495 bekanntgemacht.

### ***Information der BVV***

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Drucksache Nr. IV/267, 8. BVV vom 21.01.93, TOP 803 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 informiert.

### ***Frühzeitige Bürgerbeteiligung***

Mit Magistratsbeschluss Nr. 89/90 vom September 1990 wurde die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet gemäß § 28 BauZVO u.a. für das Dorf-Mahlsdorf, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b liegt, beschlossen. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde die Gruppe WERK-STADT beauftragt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

In Auswertung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit Senatsbeschluss Nr. 2017/92 vom 21. Juli 1992 die Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Im Rahmen des Sanierungsuntersuchungsgebietes wurde in der Zeit vom 11.05.1993 bis 10.06.1993 die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden des Gebietes über die Ergebnisse der Untersuchungen in einer Ausstellung informiert. In dieser Ausstellung wurde ebenfalls über das Bebauungsplanverfahren informiert. Der Bevölkerung wurde eine Broschüre zur Verfügung gestellt. Am 25.05.1993 fand eine Erörterungsveranstaltung statt. Hauptthemen der Veranstaltungen waren die wachsende Verkehrsbelastung im Gebiet, das Defizit an Grün- und Spielflächen, die Störwirkung der Gewerbebetriebe und die sozialverträgliche Modernisierung der Wohnungen nebst Fördermöglichkeiten einzelner Maßnahmen. Von den Bürgern abgelehnt wurde in diesem Zusammenhang

die Verkehrslösung hinsichtlich der Weiterführung der Straßenbahn nach Hellersdorf über die Ridbacher Straße, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Die Information über die Ausstellung erfolgte durch Postwurfsendung im Untersuchungsgebiet und abgrenzende Bereiche, Veröffentlichung an den öffentlichen Gebäuden und eine Veröffentlichung in der Bezirkszeitung.

Da damit eine Unterrichtung und Erörterung der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkung bereits im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen erfolgte, konnte **gemäß § 3 (1) Satz 2 Pkt. 2. BauGB von einer nochmaligen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden**. Die Ergebnisse der Voruntersuchung, die Anregungen der Bürger sowie die Belange der Träger öffentlicher Belange fließen in das weitere Verfahren ein.

Mit dem Senatsbeschluss Nr. 5237/94 vom 11.10.1994 wurden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen, da Tatbestände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB nicht gegeben sind und eine einheitliche Durchführung und Vorbereitung nicht unbedingt erforderlich ist.

### ***Information der BVV***

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Drucksache Nr. IV/397 in der 12. BVV vom 22.04.93, TOP 805 über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage des § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Mahlsdorf-Hönower Straße informiert.

### ***Einleitungsbeschluss Bebauungsplan XXIII-2b***

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 146/V vom 17.11.98 wurde das Bebauungsplanverfahren XXIII-2b eingeleitet.

Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 erschien in der gebotenen Zeit auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und der Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Ortskern von Mahlsdorf nicht möglich.

Im weiteren Verfahren wurde nunmehr, aufbauend auf das laufende Bebauungsplanverfahren XXIII-2, ein "Teil"-Bebauungsplan mit der Bezeichnung XXIII-2b für die Grundstücke Neuenhagener Straße 48-43, Alt Mahlsdorf 21-32, Hönower Straße 1/9 sowie Teile der Neuenhagener Straße, des Münsterberger Weges und der Straße Alt Mahlsdorf (Flurstück 162) im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf eingeleitet, um hier ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zu sichern. Art, Lage und Umfang waren so festzusetzen, dass die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Einordnung des Standortes für großflächigen Einzelhandel sollte das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ergänzen und damit die polyzentrische als stadtypische Struktur stützen. Gleichzeitig sollte durch die Neuplanung eine ansprechende Städteingangsgestaltung gewährleistet werden und eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches erfolgen.

Im Bebauungsplan waren entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, damit durch die Festsetzung von Sondergebietsflächen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet und die öffentlichen Grünflächen hervorgerufen werden.

Mit der geänderten Zielstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2b wurde dem Wunsch des Grundstückseigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke wegen ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung und Stabilisierung des Unterzentrums Mahlsdorf entsprochen. Die aufgrund der vorgebrachten privaten Belange erfolgte Änderung der Planung erforderte gemäß § 3 Abs. (1) BauGB keine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Die Änderung des FNP Berlin wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie eingeleitet.

### ***Information der BVV***

Mit der Drucksache Nr. III/1983 der 40. BVV vom 17.12.98 wurde die Bezirksverordnetenversammlung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens informiert.

### ***Bezirksamtsbeschluss Nr. 491/V***

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 491/V vom 22.06.99 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2 nunmehr um die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren XXIII-2 a und b reduziert, da sich zwei Planverfahren auf ein und derselben Fläche verbieten.

Der in seinem Geltungsbereich reduzierte Bebauungsplan XXIII-2 wird auf Grund der Vielschichtigkeit der Probleme innerhalb des Plangebietes nochmals geteilt und im Sinne der einheitlichen Bezeichnungssystematik für Bebauungspläne in Berlin in vier "Teil"bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-2c, XXIII-2d, XXIII-2e und XXIII-2f in den Grenzen weitergeführt.

Die Änderung des Beschlusses Nr. 162/92 des Bezirksamtes stellt lediglich eine Klarstellung dar und gewährleistet die Rechtssicherheit des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Ziele und Inhalte der Bebauungspläne XXIII-2, XXIII-2a und 2b bleiben davon unberührt.

### ***Ortsübliche Bekanntmachung***

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin, 49. Jahrgang Nr. 37 vom 23.07.1999.

### ***Mitteilung der Planungsabsicht***

Mit Schreiben vom 06.07.99 erfolgte die Unterrichtung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz

und Technologie und der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg. Seitens der zuständigen Senatsverwaltung wurden keine Bedenken gegenüber der Teilung des Geltungsbereiches geäußert.

### ***Beteiligung Träger öffentlicher Belange***

In der Zeit vom 8.12.99 bis zum 31.01.00 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2b im Bezirk Hellersdorf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend §4 BauGB durchgeführt.

Dem Einwand mehrerer Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Zentrenrelevanz der mit der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen wurde gefolgt. Im Ostraum besteht ein Überangebot an Verkaufsraumflächen; dem gegenüber weisen die Stadtteilzentren funktionale Schwächen auf. Die Ansiedlung weiterer Fachmärkte ist deshalb auf ihre Zentrenverträglichkeit hin zu prüfen. Der Bebauungsplan mit dem Stand 5.11.99 widerspricht mit der Festsetzung einer Sondergebietsfläche, in der zentrenrelevante Angebote gemäß Nr. 1.0.8 LEP e.V. (hier Fachmarkt für Fotoartikel, Unterhaltungselektronik, Computer und Bürokommunikation) zulässig sind, den Zielstellungen der Raumordnung. Dieser Widerspruch wurde ausgeräumt in Übereinstimmung mit der primären Zielstellung der Stabilisierung und Ergänzung des angrenzenden Ortsteilzentrums Mahlsdorf um so die Entwicklung eines integrierten Zentrums zu stützen. Zentrenrelevante Nutzungen waren demzufolge auszuschließen. Die textliche Festsetzung Nr.1.3. (Fachmärkte für Fotoartikel, Unterhaltungselektronik, Computer und Bürokommunikation) wird deshalb gestrichen.

Auf Grund der Notwendigkeit der Versorgung großer Teile der Neubaugebiete Marzahn und Hellersdorf sowie des Siedlungsgebietes Marzahn über die vorhandenen Leitungen der Berliner Wasserbetriebe entlang der Straße Alt- Mahlsdorf, soll die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt ist, von 15 m auf eine Breite von 18 m erweitert. Die vorhandenen Leitungen nehmen entsprechend den Aussagen der Versorgungsträger bereits heute diese Flächen ein. Eine Umverlegung würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern. Der Eigentümer dieser Flächen ist bereits bei der Planung von diesem Sachstand ausgegangen, so dass ihm gegenüber keine weiteren Einschränkungen erfolgen müssen.

Folgende Belange wurden nicht berücksichtigt:

- Aus den in der Stellungnahme der GASAG beigefügten Leitungsplänen sind keine Leitungsführungen erkennbar, die ein Leitungsrecht unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesse über das beabsichtigte entlang der Straße Alt- Mahlsdorf hinaus, erforderlich machen. Es wird also davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Festsetzung ausreichend ist.
- Für die in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Leitung auf den Sondergebietsflächen sollte ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger vorgesehen werden. Diesem Einwand soll nicht gefolgt werden, um die Umsetzbarkeit des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes, hier die Errichtung eines Fachmarktzentrum unmittelbar in Verbindung mit dem zu entwickelnden Unterzentrum entlang der Hönower Straße, gewährleisten zu können. Gleichzeitig



wird damit dem privaten Belang der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks entgegengekommen. Diese Leitungen sind nicht von übergeordneter Bedeutung. Die Erschließung der über diese Leitung versorgten Grundstücke kann auch im Rahmen der Flächen des öffentlichen Straßenlandes erfolgen. Das Verbleiben bzw. das Verlegen von Leitungen innerhalb der Sondergebietsflächen bedarf einer privatrechtlichen Regelung.

- Die Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, sollte außer mit dem Gehrecht auch mit einem Fahrrecht versehen werden. Die Fläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, um die öffentlichen Grünflächen des angrenzenden Waldowparks über die privaten Sondergebietsflächen zu gewährleisten. Die Erschließung des Grundstücks über die Fläche selbst bedarf nicht der Festsetzung eines Geh- oder Fahrrechtes. Die Notwendigkeit der Erschließung öffentlicher Flächen oder anderer privater Flächen über ein Fahrrecht ist nicht erforderlich.
- Die Grundfläche für die Sondergebietsfläche sollte auf 30000 m<sup>2</sup> reduziert werden. Die Umsetzung des hier beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Straße Alt- Mahlsdorf mit einer straßenraumbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der Entwicklung straßenraumbildender Strukturen erfordert eine Grundfläche von 37000 m<sup>2</sup>. Eine Reduzierung soll deshalb nicht erfolgen.
- Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen sind nicht von den Verbotstatbeständen der Schutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet betroffen, soweit sie die technischen Voraussetzungen erfüllen, die eine Gefährdung des Grundwassers im Sinne der Schutzverordnung ausschließen.
- Aufgrund der beabsichtigten Zielstellung im Sinne der Ergänzung und damit der Stabilisierung eines leistungsfähigen Unterzentrums soll hier die Festsetzung als "Sondergebiet" erfolgen. Um die hier beabsichtigten, zentrenverträglichen Nutzungen einordnen zu können soll die im Verhältnis zum übrigen Siedlungsgebiet hohe Versiegelung hingenommen werden und keine Reduzierung entsprechend den Hinweisen der zuständigen Senatsverwaltung erfolgen. Im Rahmen der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wurden die Voraussetzung für eine mögliche Versickerung auf dem Grundstück geschaffen.

Die zuständige Senatsverwaltung hatte geäußert, dass die Zielstellung des Landschaftsprogrammes nicht ausreichend berücksichtigt werden. Diesem Argument wird nicht gefolgt. Gemäß §1 a BauGB sind in die Abwägung nach §1 Abs.6 auch Landschaftsprogramme in die Abwägung einzubeziehen. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm sind aufeinander abgestimmt. Auch das Landschaftsprogramm muss also hier von einer Nutzungsänderung ausgegangen sein. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, zeigt das Landschaftsprogramm die auf entsprechende Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Zielstellungen des Landschaftsprogrammes insbesondere durch die Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz und dem Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen. So setzt der Bebauungsplan Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser fest und gegenüber den angrenzenden öffentlichen Grünflächen eine Lärmschutzwand. Darüber hinaus soll im städtebaulichen Vertrag die Begrünung von Teilen der Dachflächen und die Bepflanzung von Stellplätzen im Sinne des Landschaftsprogrammes geregelt werden. Die überörtliche Grünverbindung soll hier in Form eines Weges auf den Flächen, die mit einem Wegrecht zu Gunsten der

Allgemeinheit belegt sind, planungsrechtlich gesichert werden. Eine weitere Ausdehnung soll auf den Flächen mit der Festsetzung Sondergebiet unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen und der damit verbundenen, hier beabsichtigten Entwicklung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums durch die Ergänzung mit Fachmärkten nicht erfolgen. Die Führung des Weges erfolgte so, dass ein Überqueren der Straße Alt Mahlsdorf durch eine Lichtsignalanlage erleichtert wird und damit deren Barrierenwirkung reduziert wird. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Flächen wird damit ebenfalls gewährleistet.

Damit werden die Zielstellung des Landschaftsprogramms auch unter Berücksichtigung der Änderung des FNP Berlin berücksichtigt.

Von den Veränderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan im Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange werden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig bzw. stärker als bisher berührt. Dementsprechend ist eine erneute Beteiligung der Träger öffentlichen Belange nicht erforderlich.

### ***Öffentliche Auslegung***

In der Zeit vom 29.05.2000 – 29.06.2000 lag der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-2b mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu geben. Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen. Es wurden drei Serienbriefe verfasst (1x 191 Stellungnahmen, 1x 366 Stellungnahmen, 1x 254 Stellungnahmen). Weiter wurden zwei gleichlautende Stellungnahmen und sechsundsechzig einzelne Stellungnahmen abgegeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung fand am 5. Juni 2000 eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2b statt. Den anwesenden Bürgern wurde die Planung vorgestellt und die Möglichkeit zur Diskussion gegeben. Die vorgetragenen Fragestellungen sind identisch mit den Schwerpunkten, die während der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden.

Die Anregungen der Bürger bezogen sich auf folgende Schwerpunkte:

### 1. Beeinträchtigung durch den zu erwartenden Verkehr

#### 1.1. Der Durchgangsverkehr wird eine unzumutbare Belastung für die Hönower Straße erzeugen.

Bei etwa gleichbleibender Kaufkraft entsprechend den bisherigen Tendenzen ist nicht damit zu rechnen, dass sich das Verkehrsaufkommen aus den südlich und nördlich gelegenen Siedlungsgebieten als auch der Großsiedlung mit dem Ziel Baumärkte entlang der B 1/5 wesentlich erhöhen wird. Entlang der B 1/5 konzentrieren sich derzeit bereits mehrere Baumärkte. Der dadurch erzeugte Verkehr bewegt sich bereits heute durch die vorhandenen Straßenräume. Es ist also eher auf der B 1/5 eine Umverteilung der Verkehre zu erwarten. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Zumal auch langfristig nicht das Ziel besteht, die Kapazität der Hönower Straße zu erhöhen, sondern durch eine entsprechende Verkehrslösung eine Reduzierung des derzeitigen Fahrzeugstaus beidseitig der B 1/5 zu erreichen. Diese Verkehrslösung sieht sowohl ein Verkehrssplitting über die Straße An der Schule als auch einen erforderlichen Ausbau der Hönower Straße vor.

#### 1.2. Die Kirche wird durch den zu erwartenden Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt.

Das vorliegende Gutachten zu Geräuschemissionen aus dem Sondergebiet in das angrenzende allgemeine Wohngebiet geht von der Betriebsbeschreibung eines Bau- und Gartencenters und eines Möbelmarktes aus. Das Gutachten berücksichtigt sowohl die Anfahrt und die Abfahrt von Lieferfahrzeugen auf dem Betriebsgelände. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass kein besonderer Lärmschutz erforderlich ist. Die vom Lieferverkehr ausgehenden Geräuschemissionen bleiben laut Lärmschutzgutachten unter dem für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwert von 55 dB.

Durch die Rangiervorgänge ist kein wesentlich beeinträchtigender Lärm bei der hier möglichen Verkehrsfläche zu erwarten entsprechend den vorliegenden Gutachten.

Für Kirchen sind hinsichtlich des Lärmschutzes die Kennziffern für allgemeine Wohngebiete anzuwenden; ein weitergehender Schutzanspruch besteht nicht. Damit konnte das Gutachten auch für den Kirchenstandort angewandt werden. Schutzmaßnahmen sind damit nicht erforderlich. Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

#### 1.3. Beeinträchtigung des Waldowparks durch Anlieferverkehr für die Handelsflächen

Die vom Lieferverkehr ausgehenden Geräuschemissionen bleiben laut Lärmschutzgutachten wie bereits dargestellt unter dem für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwert von 55 dB.

Wegen der durch den Baumarkt erfolgenden Neubebauung ist aber einzuschätzen, dass der Waldowpark gegenüber der Immissionsquelle B1/5 eher noch geschützt wird. Eine Verschlechterung der Situation hinsichtlich der Schallimmissionen ist nicht zu erwarten für den Waldowpark. Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

#### 1.4. Zu- und Ausfahrten zur Hönower Straße

Dieser Anregung soll gefolgt werden. Für die Hönower Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Zu- und Abfahrten zu dem Baugrundstück ausgeschlossen werden im Hinblick auf die Verkehrssituation im Kreuzungspunkt B1/5/ Hönower Straße. Zu- und Abfahrten würden hier die Verkehrsflächen insbesondere den Stauraum derart einschränken, dass der bereits derzeitig stark beeinträchtigte Verkehrsfluss im Kreuzungspunkt in Frage gestellt wäre. Im Bebauungsplan erfolgt deshalb der Ausschluss von Zu- und Abfahrten entlang der Hönower Straße. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Bundesstraße Alt-Mahlsdorf.

#### 2. Art der Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

##### 2.1. Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin

Der FNP Berlin wies für den Standort ursprünglich eine gemischte Baufläche M2 aus, aus der die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entwickelbar wären. Dementsprechend erfolgte eine FNP-Änderung. Für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf stellt der FNP Berlin nun die symbolische Darstellung der Einzelhandelskonzentration zur Sicherung eines integrierten Zentrums dar. Damit ist die Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO in der hier beabsichtigten Größenordnung möglich.

Ausgehend davon, dass es sich bei dem hier in Rede stehendem Standort des B1-Centers an der B 1/5 um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt und damit für den Eigentümer ein Baurecht besteht, wurde ein tragfähiges Konzept für den Standort entwickelt. Bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsstandorten auf diesem Standort auch unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass der rechnerische Bedarf bereits gedeckt ist, war die räumliche Zuordnung zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf ausschlaggebend.

Dieser stadtbildende Bereich soll somit in seiner Entwicklung als Bestandteil der polyzentrischen Stadtentwicklung befördert werden.

##### 2.2. Notwendigkeit von großflächigen Einzelhandelsflächen

Der stadtbildende Bereich des Ortsteilzentrums Mahlsdorf soll in seiner Entwicklung als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur befördert werden, unter Berücksichtigung der Beschränkung der Einzelhandelsflächen auf die Kernsortimente von Bau- und Möbelmärkte, die als zentrenverträglich eingeschätzt werden, wenn gleichzeitig die Einschränkung der Randsortimente entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. Im Sinne der Entwicklung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf ist dies durch die Fachmärkte zu ergänzen gewesen.

##### 2.3. Forderung nach vielfältiger Nutzungsmöglichkeit

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit nicht ausschließen. In diesem Sinne wurde der Anregung folgend deshalb eine zusätzliche textliche Festsetzung eingefügt, die Ladengeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässt, wenn diese der Versorgung des angrenzenden Siedlungsgebietes dienen und eine Geschossfläche von 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Damit wurde die Möglichkeit geschaffen werden, die fußläufige

Anbindung des Sondergebietes an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf attraktiv gestalten zu können und so den Fußgänger- und damit Besucherstrom zu dessen Stabilisierung zu leiten. Damit wird dem primären Ziel des Bebauungsplanes nämlich der Stabilisierung des Ortsteilzentrums entsprochen.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1. Sondergebiet

Es wurde angeregt, dass die parallel zur B1/5 verlaufenden Baugrenzen südlich an die Straße heran verschoben werden sollten. Ein Verschieben der Baugrenze an die Straßenbegrenzungslinie heran hätte zur Folge, dass zumindest ein großer Teil der notwendigen Stellplätze zwischen dem Bauvorhaben und der öffentlichen Grünfläche eingeordnet werden müsste. Der dadurch erzeugte Parkplatzsuchverkehr würde erhebliche Belastungen für die öffentliche Parkanlage und das Wohngebiet erzeugen. Dieser Anregung soll deshalb nicht gefolgt werden.

#### 3.2. Allgemeines Wohngebiet

Es wurde die Forderung gestellt, dass die hinteren Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet um 10m in östliche Richtung zu verschieben bzw. Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, um ein 70m langes Gebäude mit einer Tiefe von 25m errichten zu können. Die Ansiedlung von Fachmärkten entlang der B1/5 unmittelbar am Kreuzungspunkt zur Hönower Straße soll die Entwicklung des integrierten Zentrums Mahlsdorf als typischer Bestandteil der Berliner Stadtstruktur befördern. Das bedeutet hier, dass durch die Anordnung zentrenverträglicher Fachmärkte der Einzelhandel entlang der Hönower Straße gefestigt und damit die Funktionsfähigkeit des Zentrums erreicht werden soll. Die hier durch den Bauherren angestrebten Änderungen widersprechen den Zielstellungen des Bebauungsplanes und würden den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung in die Neuenhagener Straße verlagern. Entlang der Neuenhagener Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen, vorwiegend wohngebietstypisch genutzten Wohngebiet soll hier ein "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Mischgebiet" entwickelt werden. Die Zielstellungen des Bebauungsplanes sehen die Entwicklung der baulichen Strukturen analog der typischen Siedlungsstruktur des westlich angrenzenden Siedlungsgebietes vor, das im wesentlichen durch eine Einzelhausbebauung und die typischen, stark durchgrünten Blockinnenbereiche geprägt ist. Deshalb erfolgte die Festsetzung von maximalen Baukörperlängen, der hinteren Baugrenze und des Ausschlusses von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dem beabsichtigten Schallschutz gegenüber angrenzender Wohnbebauung kommt dabei nur eine eher geringe Bedeutung zu, da dies laut dem vorliegenden Gutachten nicht erforderlich ist. Die in der Neuenhagener Straße entstandene Reihenhauserzeile in südwestlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich stellt eine Enklave im Siedlungsgebiet dar. Diese an sich im Siedlungsgebiet fremdartige Bauungsstruktur soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht weitergeführt werden. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden.

### 4. Überschreitung der Nutzungsmaße

#### 4.1. Allgemeines Wohngebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" stellt der FNP Berlin eine Wohnbaufläche GFZ bis 0,4 dar. Aufgrund der Lage dieser Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft an der B 1/5 und in Anpassung an die auf den westlich angrenzenden Wohnbauflächen bereits vollzogene Verdichtung, erfolgt abweichend vom FNP Berlin die Festsetzung einer GFZ bis 0,6. Diese ist entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen des FNP möglich. Grundsätzlich sind zwar für die gesamte Fläche die Obergrenzen einzuhalten, kleinteilige Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben jedoch davon unberührt. Die unmittelbare Nachbarschaft und die auf den angrenzenden Grundstücken bereits vollzogenen städtebaulichen Entwicklungen rechtfertigen dies.

#### 4.2. Mischgebiet

Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO, dessen Fläche sich in einem Gebiet befindet, für das der FNP Berlin eine Wohnbaufläche W4 ausweist, ist ebenfalls aus dem FNP Berlin entwickelbar.

Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zu den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP Berlin (AVENTw vom 12.10.95) können aus den Bauflächen des FNP Berlin andere als den ihnen zugeordneten Baugebiete kleiner als 3 ha entwickelt werden, wenn Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Davon kann in diesem Fall aufgrund der Größe und Lage des Mischgebietes unmittelbar an der B 1/5 ausgegangen werden. Gleichzeitig sind vom Mischgebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Allgemeine Wohngebiet zu erwarten. Eine Verdrängung der Wohnfunktion ist nicht zu erwarten.

Die Flächen unmittelbar an der B 1/5 sind hervorragend erschlossen und aufgrund der verkehrsbedingten Lärmemissionen für Wohnzwecke nur bedingt nutzbar. Die hier geplante Festsetzung einer Geschossflächenzahl überschreitet zwar die mit dem FNP Berlin ausgewiesenen Obergrenzen, was aber durch die geplante Nutzung gerechtfertigt ist. Außerdem kann damit entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine raumbildende, straßenbegleitende Bebauung gewährleistet werden.

### 5. Beeinträchtigung des Waldowparks durch zusätzliche Nutzung

#### 5.1. Belastung des Waldowparks sind unzumutbar

Diesen Anregungen wird nicht gefolgt. Die Flächen des Waldowparks außerhalb, aber unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b, dienen der Deckung des Bedarfs an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen im statistischen Gebiet 191 in Verbindung mit den angrenzenden, brachliegenden Flächen des Landes Berlin und der Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b.

Innerhalb der Grenzen des Waldowparks hat sich auf Teilflächen ein Biotop i.S.d. § 26a BNatSchG gebildet, ohne dass die als öffentliche Parkanlage dienende Grünfläche in ihrer Gesamtheit als Biotop zu betrachten wäre. Beiden Belangen - sowohl dem Naturschutz als auch der Funktion als öffentliche Parkanlage- kann z.B.

durch entsprechende Wegeführung Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich erfasst die genannten Flächen jedoch nicht.

Die Sicherung der öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b ermöglicht, dass die erforderlichen Spielplatzflächen als intensiv genutzte Flächen der Parkanlage so eingeordnet werden können, dass das Biotop in seinen Grenzen nicht berührt wird und der erforderliche Schutz möglich ist. Die erforderlichen, intensiven Nutzungen der Grünanlage werden die historischen Strukturen des Waldowparks nicht stören und zu dessen Erhaltung und Entwicklung beitragen.

#### 5.2. Es besteht nicht die Notwendigkeit der Zugänglichkeit der Parkanlage aus südlicher Richtung

Die Zu- und damit auch Durchgängigkeit der öffentlichen Parkanlage nun auch aus südlicher Richtung ist ein wesentlicher Schritt zum Entfalten der Funktion der Parkanlage. Die befürchteten Beeinträchtigungen resultieren aus konkreten Verhaltensweisen einzelner Personen und nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei ausschließlich um die Festsetzung eines Gehrechtes auf den privaten Grundstücksflächen handelt, welches ein zusätzliches Angebot für die fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage ermöglicht.

#### 5.3. Es besteht keine Notwendigkeit für den Spielplatz

Der Bedarf wurde in der Begründung dargelegt.

Die Bedeutung öffentlicher Spielplatzflächen wird wegen der ringsum erfolgenden weiteren Verdichtung der Wohnfunktion noch weiter wachsen. Von allgemeinen Spielplätzen ggf. ausgehende Geräuschimmissionen sind hinzunehmen, weil Spielplätze eine dem Wohnen direkt zuzuordnende Nutzung darstellen und die Immissionen hinsichtlich Intensität und tageszeitlichem Verlauf kein unzumutbares Maß annehmen.

#### 5.4. Der Spielplatz wird eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung für das Wohngebiet verursachen.

Der Spielplatz ist eine dem Wohnen adäquate Nutzung und diesem auch wegen des aus den umliegenden Wohngebieten resultierenden Bedarfs dem Sondergebiet nicht zuzuordnen. Die Spielplatzfläche, die aufgrund des ermittelten Bedarfs als **öffentliche** Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird, muss entsprechend dieser Funktion auch öffentlich zugänglich sein und kann nicht auf dem Gelände eines Sondergebietes eingeordnet werden, wo Gefährdungen der Kinder befürchtet werden müssten.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### 6. Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Ensemble der Dorfkirche mit Friedhof und Pfarrhof.

Es wurde geäußert, dass der maßstäbliche Zusammenhang einer möglichen Bebauung in dem Geltungsbereich zu der im historischen Ortsteil Mahlsdorf fehlt. Bei der Erarbeitung waren alle privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Hinsichtlich der zu entwickelnden städtebaulichen Struktur bezogen diese sich auf:

- die denkmalpflegerische Relevanz durch die unmittelbare Nachbarschaft zur mittelalterlichen Kirche mit Friedhof,
- dem Erhalt der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen entlang der Höninger Straße, insbesondere durch die Sicherung einer straßenbegleitenden Bebauung in Anlehnung an die historischen Straßenräume,
- die Entwicklung einer straßenraumbegleitenden Bebauung entlang der B 1/5 entsprechend der städtebaulichen Bedeutung dieser Bundesstraße,
- der baulichen Betonung des Knotenpunktes B 1/5/Höninger Straße als Auftakt zum Ortsteilzentrum unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhenentwicklung und
- der auf dem Grundstück zu erwartenden Bebauungsstruktur in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung.

Unter Rücksichtnahme auf die historischen Strukturen und der denkmalgeschützten Gebäude soll entsprechend der historischen Struktur ein Baukörper in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalensemble erhalten (wird durch den Eigentümer nach historischem Vorbild wieder hergerichtet) und mit der Baugrenze entlang der Höninger Straße die Einhaltung historischer Raumstrukturen gewährleistet werden.

Eine Korrektur hinsichtlich der Höhe von Baukörpern innerhalb der Flächen der Baukörperfestsetzung war jedoch erforderlich. Hier wurde die vorhandene eingeschossige Bebauung festgesetzt im Sinne einer Entwicklung innerhalb vorhandener Strukturen entlang der Höninger Straße.

Um eine prägende, straßenraumbegleitende Bebauung entlang der B 1/5 zu erreichen, analog der bereits etablierten gewerblichen Nutzungen entlang der B 1/5, war ursprünglich nur eine mehrgeschossige Bebauung gefordert. Aufgrund der hier beabsichtigten Nutzung sind Geschosshöhen größer 3,5 m zu erwarten. Deshalb wurde nicht die Geschossigkeit, sondern die höchstmögliche Höhe festgesetzt, die am Kreuzungspunkt die Einordnung einer städtebaulichen Dominante ermöglicht. Da diese architektonische Dominanz ausdrücklich nur punktuell im Kreuzungspunkt erforderlich ist, soll den Anregungen hinsichtlich der Reduzierung der Höhen so weit gefolgt werden, dass eine weitere Differenzierung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Baufensters im SO-Gebiet erfolgt. In den Teilen des Baufensters unmittelbar angrenzend an das Kirchengrundstück soll die Festsetzung einer maximalen Höhe von 69,5 m über NN erfolgen, was eine absolute Höhe der zukünftigen Bebauung von ca. 13 m ermöglicht. Unmittelbar in dem Kreuzungspunkt soll wegen der beabsichtigten Nutzung und gewünschten städtebaulichen Dominanz keine weitere Reduzierung erfolgen. Im Kreuzungspunkt soll ausnahmsweise eine Höhe baulicher Anlagen bis 71,5 m über NN zugelassen werden, wenn die zulässige Verkaufsraumfläche nicht überschritten wird.

Weiterhin ist festzustellen, dass die ehemals vorhandene ruinöse Bebauung, die nunmehr durch den Investor beseitigt wurde, denkmalschutzpflegerische Belange und die städtebauliche, identitätsstiftende Position der Kirche durch die Höhe und Lage mindestens im ähnlichen Umfang beeinflusst hat. Darüber hinaus dürfte sowohl von der ehemaligen Nutzung (Baubetrieb) und dem ehemaligen ruinösen Zustand der



Anlagen eine wesentliche empfindlichere Störung ausgegangen sein. Es ist zu erwarten, dass hier ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird (gesichert durch den städtebaulichen Vertrag).

## 7. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

### 7.1 Ein Anspruch auf hundertprozentigen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs wird eingefordert

Bei dem vom Geltungsbereich betroffenen Gebiet handelt es sich um einen von einem ungenutzten Baubetrieb bestandenem Bereich, in dem sich die Bebaubarkeit bisher nach § 34 BauGB beurteilte und für den ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wurde. Demzufolge ist gem. § 8a Abs. 1 und 2 BNatSchG die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung nicht unmittelbar anzuwenden, sondern über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Die genannten umweltschützenden Belange, also auch der Eingriffsausgleich sind gem. § 1 Abs. 6 und § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegen die anderen öffentlichen und privaten Belange abzuwägen. Dabei kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kein abstrakter Vorrang zu; gleichwohl wurde von der planaufstellenden Behörde die weitestgehende Vermeidung von Eingriffen und die größtmögliche Kompensation der nicht zu vermeidenden Eingriffe angestrebt.

Der mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist, wie die Umweltverträglichkeitsstudie zum Bauvorhaben zeigt, für die einzelnen der zu berücksichtigenden Schutzgüter sehr differenziert zu betrachten und betrifft insbesondere punktuell Verluste der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Kompensation dieser Verluste ist im Geltungsbereich und im betrachteten benachbarten Bereich nicht vollständig möglich. Dahingegen werden Eingriffe in andere Schutzgüter wie Naturhaushalt sowie Landschaftsbild und Erholungsfunktion teilweise mehr als ausgeglichen und in einigen Bereichen eine nachhaltige Verbesserung der Situation durch die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Maßnahmen innerhalb des bisher von vielen Beeinträchtigungen betroffenen Geltungsbereiches und im benachbarten Gebiet erreicht.

Die in der Summe letztendlich nicht unverhältnismäßig beeinträchtigten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren hier insbesondere gegen die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Stabilisierung des Unterzentrums Mahlsdorf und der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der B1/5 und der Hönower Straße sowie auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer abzuwägen. Der im Geltungsbereich und im unmittelbar benachbarten Gebiet nicht völlig zu kompensierende partielle Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung aller Belange und der dem Bauherren auferlegten Maßnahmen hinzunehmen. In Anbetracht der für den Bauherren entstehenden Kosten, der von ihm zu erstellenden infrastrukturellen Einrichtungen und auch der ökologischen Gesamtsituation im Bereich des Plangebiets wird die Forderung nach weitergehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung aller Umstände als unverhältnismäßig angesehen.

In die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen einzubeziehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm aufeinander abgestimmt sind. Ändert sich –wie für den Geltungsbereich im Parallelverfahren- der FNP und somit auch längerfristig die

Siedlungsstruktur, zeigt das Landschaftsprogramm auf entsprechende Nutzungen bezogene Entwicklungsziele auf. Der FNP als vorbereitende Bauleitplanung reagiert auf die städtebaulich gewünschte Entwicklung und Stabilisierung des Unterzentrums Mahlsdorf sowie einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der B1/5 und der Hönower Straße mit der geänderten Darstellung.

## 7.2. Qualität der Ausgleich- und Eingriffsmaßnahmen

Dieser Anregung soll gefolgt und der Stammumfang der für die Kompensation der unvermeidbar zu fällenden Bäume erforderlichen Ersatzpflanzungen in der Parkanlage und entlang der B1/5 auf 18/20 cm festgesetzt werden. Diese Qualität ist höher als die durch die Ausführungsvorschriften zur Baumschutzverordnung, an die sich die Bilanzierung und Ausgleichsermittlung anlehnt, vorgesehene. Im Interesse des schnellen Ausgleichs hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes und einer schnell wirksamen städtebaulichen Prägung sowie des Naturhaushaltes sollen hier entsprechend der Umweltverträglichkeitsstudie auf Grundlage festgelegter Faktoren zwar weniger, dafür aber größere Pflanzungen festgesetzt werden.

Für alle anderen Ersatzpflanzungen i.S.d. Eingriffsausgleichs nach dem BNatSchG auf den Privatgrundstücken wird die Pflanzqualität auf 12/14cm festgesetzt.

Eine weitergehende Regulierung wird als unverhältnismäßig angesehen.

Gleichzeitig sollen die Festsetzung zur Bepflanzung so erweitert werden, dass diese dauerhaft zu erhalten sind. Außerdem erfolgte eine geringfügige Änderung der Pflanzliste. Die Winterlinde und die Rose canina sollen als einheimische Vertreter wegen ihrer guten Anpassbarkeit in die Pflanzliste aufgenommen werden.

Im Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken soll der Entwurf zum Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden:

- Die Höhen baulicher Anlagen im Sondergebiet sind differenziert festzusetzen.
- Durch textliche Festsetzung ist die Zulässigkeit von Ladengeschäften und Versorgungseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und eine Geschossfläche von 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten zu regeln.
- Für den Bereich Hönower Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Zu- und Ausfahrten zu dem Baugrundstück auszuschließen.
- Durch textliche Festsetzung ist die Pflanzqualität für die Bäume in der öffentlichen Grünfläche und entlang der B 1/5 zu bestimmen.
- Im Rahmen der textlichen Festsetzung ist der dauerhafte Erhalt der Bepflanzung zu regeln.
- Die Pflanzlisten sind zu aktualisieren und zu ergänzen.

Die sich aus der Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregung ergebenden Änderungen wurden in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die erforderlichen Änderungen nicht berührt. Eine erneute Auslegung war nach § 3 Abs. 3 BauGB damit nicht erforderlich. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde unter Anwendung der Regelungen des § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19. September 2000 den Beschluss Nr.837/V zum Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung für das Bebauungsplanverfahren XXIII-2b vorgebrachten Anregungen gefasst.

### **Information der BVV**

In der 12. BVV vom 19.10.2000 wurde die Bezirksverordnetenversammlung mit Drucksache Nr. H/IV 846 über den Bezirksamtsbeschluss Nr. 837/V informiert.

### **FNP - Planänderung**

In seiner 15. Sitzung vom 28. September 2000 TOP 18 stimmte das Abgeordnetenhaus den vom Senat am 22. August 2000 mit Senatsbeschluss Nr.483/00 beschlossenen Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin mit der Maßgabe zu, dass entlang der Bundesstraße Alt-Mahlsdorf zwischen Bahnaußenring und Stadtgrenze außerhalb der Zentren Biesdorf und Mahlsdorf grundsätzlich keine weiteren großflächigen Handelsbetriebe errichtet werden. Abweichende Planungsüberlegungen sind dem Abgeordnetenhaus zur Erörterung vorzulegen.

### **Betroffenenbeteiligung**

Die von den Änderungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung betroffenen Eigentümer und die Eigentümer des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücks, welches ebenfalls von der Änderung betroffen ist, wurden mit Schreiben vom 23.11.2000 über die Durchführung der Betroffenenbeteiligung benachrichtigt. Ebenfalls benachrichtigt wurde das Landesdenkmalamt als betroffener Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des eingeschränkten Bezuges und der Notwendigkeit einer zügigen Führung des Verfahrens wurde den Betroffenen eine angemessene Frist bis zum 15.12.2000 zur Meinungsäußerung eingeräumt. Es wurde einem Betroffenen eine Fristverlängerung aufgrund erforderlicher Prüfung eingeräumt.

Die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen bezogen sich

- 1) auf die Anwendung des § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB. Die Anwendung ist jedoch nicht in Frage gestellt, da der Leitgedanke des städtebaulichen Grundkonzeptes erhalten bleibt und damit Grundzüge der Planung nicht berührt werden durch die Änderung.
- 2) darauf, dass nicht alle Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erledigt wurden.  
Es wurden alle Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingebracht wurden, in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis der Abwägung aller Belange gegen- und untereinander konnte nicht allen Anregungen gefolgt werden. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen kommt es im Rahmen der Abwägung auch nicht auf positive Erledigung der Einwendungen an, es kommt lediglich auf die Einstellung der Einwendung in die Abwägung an und dies ist hier erfolgt.

- 3) dass durch die Festsetzung des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Einkaufszentrums ermöglicht wird.  
 Voraussetzung für die Entwicklung eines Einkaufszentrums wäre die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Dies ist hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf nicht beabsichtigt. Der Bebauungsplan ermöglicht nicht prinzipiell die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren sind gerade nicht Ziel der Planung, da aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Bedeutung diese eine negative Beeinträchtigung des Ortsteilzentrums zur Folge hätten. Die Entwicklung von Einkaufszentren wird durch die Beschränkung auf Garten-, Bau- und Möbelmärkte sowie Fachmärkte mit solchen Nutzungen und die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen und somit unzumutbare Beeinträchtigungen des Ortsteilzentrums verhindert.
- 4) dass durch den Ausschluss von Zu- und Abfahrten unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke hervorgerufen würden.  
 Diesem Hinweis ist zu widersprechen. Die vorliegenden Gutachten, die auch Rangiervorgänge berücksichtigen, weisen die Einhaltung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach. Aufgrund der erheblichen Einwände der Eigentümer benachbarter Grundstücke wurden weiter vertiefende Gutachten erarbeitet, die dieses Ergebnis bestätigten. Es ist davon auszugehen, dass ein weitergehender Schutzanspruch als für ein allgemeines Wohngebiet auch gegenüber einem Friedhof unter Berücksichtigung der hier stattfindenden sakralen Rituale nicht besteht. Darüber hinaus war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes durch den erheblichen Durchgangsverkehr im Kreuzungsbereich Hönower Straße/B1/5 für die hier gelegenen Grundstücke eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung vorhanden.
- 5) auf die Flächen, in denen Ladenbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes dienen und eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sollte eine Erweiterung dieser Flächen entlang der Hönower Straße und der Bundesstraße erfolgen.
- Der Erweiterung dieser Flächen entlang der B1/5 kann im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums nicht gefolgt werden. Da bei Einordnung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften in wachsendem Abstand zur Hönower Straße ist zu erwarten, dass die Entwicklungspotentiale dem Ortsteilzentrum entzogen werden.
  - Entlang der Hönower Straße wurde der Erweiterung der Fläche, in der Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind im Sinne einer attraktiven Anbindung und zur Stärkung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf.
  - Den Einwendungen in Bezug auf die Aufhebung der Größenbeschränkung wurde jedoch gefolgt. Es kommt hier lediglich darauf an, daß diese Einrichtungen der Versorgung dienen und es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 BauNVO handelt, durch den eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsteilzentrums zu erwarten ist.

Auf Grund der Änderungen im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der betroffenen Bürger am Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB ist eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen

Bürger erforderlich. Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes XXIII-2b nicht berührt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.09.2001 den Beschluss Nr. 370/I dem Ergebnis der Auswertung der Betroffenenbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren XXIII-2b zugestimmt.

### **Information der BVV**

In der 3. BVV vom 24.01.02 wurde die Bezirksverordnetenversammlung mit Drucksache Nr. 573/IV über den Bezirksamtsbeschluss Nr. 370/I informiert.

### **Erneute Betroffenenbeteiligung**

Mit Schreiben vom 15.01.2002 wurden die von der erneuten Änderung des Entwurfes des Bebauungsplan XXIII-2b betroffenen Bürger über die Durchführung der erneuten Betroffenenbeteiligung informiert. Aufgrund des eingeschränkten Bezuges und der Notwendigkeit einer zügigen Führung des Verfahrens wurde den Betroffenen eine angemessene Frist bis zum 31.01.2002 zur Meinungsäußerung eingeräumt.

Ausschließlich der Eigentümer hat im Rahmen der erneuten Betroffenenbeteiligung seine Anregungen vorgebracht. Diese Anregungen bezogen sich jedoch nicht auf die Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung, sondern auf die Erweiterung der Handelsflächen entlang der B 1/5 mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Diese Anregungen wurde jedoch auch nach nochmaliger Prüfung nicht gefolgt. Primäres Ziel ist die Entwicklung des Sondergebietes in Ergänzung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf. Dementsprechend werden in der Hönower Straße die zentrenrelevanten Sortimente innerhalb der Flächen, auf denen ausnahmsweise Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind, ermöglicht und so die Attraktivität des Ortsteilzentrums gestärkt. In diesem Sinne erfolgt unter Berücksichtigung der privaten wie öffentlichen Belange in Auswertung der öffentlichen Auslegung die Festsetzung von Flächen, in denen ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sind.

Bei der Erweiterung der Flächen entlang der Bundesstraße Alt-Mahlsdorf in wachsendem Abstand zur Hönower Straße wäre, wie bereits in der Auswertung der ersten Betroffenenbeteiligung dargelegt, zu erwarten, dass damit erheblichen Entwicklungspotentiale dem Ortsteilzentrum entzogen werden. Durch die Erweiterung der Flächen für Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, so wie in Auswertung der ersten Betroffenenbeteiligung erfolgte, ist aufgrund der Größenordnung die Entwicklung von Einkaufszentren, wie sie im Rahmen der ersten Betroffenenbeteiligung befürchtet wurde, nicht zu erwarten.

Nicht gefolgt wurde auch der Anregung, dass es sich dabei nur um formale Gründe handelt, die durch das Bebauungsplanverfahren XXIII-2b selbst aufgebaut wurden. Der Bebauungsplan wurde eingeleitet mit Zielstellung der Entwicklung eines Sondergebietes unter Berücksichtigung seiner Zentrenverträglichkeit. Gemäß der Empfehlung der Landeskonferenz (Plako) zur Operationalisierung des Zieles 1.0.8. LEP e.V. vom 19. Februar 1999 kann eben gerade bei der hier geplanten Festsetzung eines SO-Gebietes für Garten-, Bau- und Möbelmärkte eine Zentrenverträglichkeit

angenommen werden unter Berücksichtigung der Einschränkung der Randsortimente. Mit der geplanten Festsetzung soll hier die Entwicklung eines integrierten Zentrums Mahlsdorf innerhalb der polyzentrischen Stadtstruktur Berlins (vgl. Begründung zur öffentlichen Auslegung Stand April 2000, S. 12, Pkt. 1.1.) gefördert werden.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Bürger am Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB sind keine Änderungen des Entwurfes zum Bebauungsplan XXIII-2b erforderlich.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.03.2002 den Beschluss 90/II dem Ergebnis der Auswertung der erneuten Betroffenenbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren XXIII-2b zugestimmt.

### **Information der BVV**

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Bezirksamtsbeschluss Nr. 370/I informiert.

### **Nachträglich vorgebrachte Belange**

Im März 2002 wurde durch einen Nutzer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2b folgender privater Belang in das Verfahren eingebracht:

Der Nutzer möchte auf den Flächen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet einen Parkplatz für ca. 150 – 200 Stellplätze für die Nutzer des Sondergebietes einrichten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauGB in Verbindung mit § 12 (2) BauNVO sind jedoch nur Stellplätze zulässig, deren Bedarf durch die zulässige Nutzung verursacht wird. Stellplätze, die durch die Nutzung des angrenzenden Sondergebietes verursacht werden, sind damit unzulässig.

Die Einrichtung der beabsichtigten Stellplätze würde die Erweiterung des Sondergebietes und damit eine Änderung der Ziele des Bebauungsplanes erfordern. Diesem Belang kann mit nachstehender Begründung nicht gefolgt werden.

Die Lage und die Größe des Sondergebietes wurde mit der Senatsverwaltung im Sinne der Entwicklung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf und der polyzentrischen Stadtentwicklung Berlin in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin erarbeitet. An dieser Stelle wird auf die Auflagen des Abgeordnetenhauses im Zusammenhang mit der Änderung des FNP-Plan verwiesen, wonach keine Erweiterung des Sondergebietes vorzusehen ist und u.U. notwendige Veränderungen dem Abgeordnetenhaus vorzulegen sind aufgrund der bereits bestehenden Überausstattung an Verkaufsraumflächen im Ostraum.

Die mit dem Bebauungsplan geplante städtebauliche Situation gewährleistet die Einhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen im Allgemeinen Wohngebiet (Vgl. Lärmgutachten zur Notwendigkeit einer Lärmschutzwand), das unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet angrenzt. Darüber hinaus bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Möglichkeiten für weitergehende abschirmende Maßnahmen. Ein Parkplatz unmittelbar angrenzend an das bereits vorhandene Siedlungsgebiet lässt jedoch für die vorhandene Wohnnutzung störende Wirkungen aus der Lärm- und Abgasbelastung erwarten durch die verursachte

Verkehrsaufkommen auf dem Parkplatz selbst. Damit sind Nutzungskonflikte gegenüber den sensiblen Nutzungen nicht auszuschließen und werden u.U. sogar verschlimmert.

Bei der Festsetzung des Sondergebietes wurde dem privaten Belang nämlich der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks eine erhebliche Bedeutung beigemessen und so aufgrund der hier beabsichtigten Nutzung ein sehr hohes Nutzungsmaß mit dem Bebauungsplan ermöglicht. Damit wurde auf dem Grundstück eine Überformung ermöglicht, die über das ortsübliche Maß weit hinaus geht.

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 145/II hat das Bezirksamt dem Ergebnis der Auswertung des nachträglich eingebrachten Belanges zugestimmt.

### **Information der BVV**

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über den Bezirksamtsbeschluss Nr. 145/II informiert.

### ***Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf***

*Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 170/II vom 4.6.2002 hat das Bezirksamt dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII – 2b mit den Deckblättern vom 15.11.2000 und vom 5.1.2002 sowie der Begründung vom Mai 2002 zugestimmt.*

### ***Beschluß der BVV***

*Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit der BVV – Vorlage Nr. 342/V vom 29.8.2002 den Bebauungsplan XXIII – 2b beschlossen.*

### ***Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung***

*Der Bebauungsplan wurde geprüft und rechtlich nicht beanstandet. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.*

## **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2481)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 08. Juni 2000 (ABl. S. 2265)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 183), in der Fassung vom 10.07.1999

Aufgestellt: Berlin, den .....2002  
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin,  
Abteilung Ökologische Stadtentwicklung

.....

Bezirksstadtrat

.....

Leiter des Stadtplanungsamtes,