

Bebauungsplanverfahren XXIII-3

Begründung zur Festsetzung

Planungsstand Mai 2004

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
<i>VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT</i>	3
<i>PLANUNGSGEBIET</i>	4
Bestand.....	4
Planerische Ausgangsposition	6
II. PLANUNGSINHALT	7
<i>ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG</i>	7
<i>INTENTION DES PLANES</i>	9
<i>WESENTLICHER PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES</i> <i>BEBAUUNGSPLANES</i>	10
1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
1.1. Sondergebiet für Einkaufszentren	11
".1 Nutzungsrecht.....	12
1.2. Mischgebiet.....	12
".1 Leitungsrecht	13
1.3. Besonderes Wohngebiet.....	13
1.4. Allgemeines Wohngebiet	17
1.5. Fläche für Gemeinbedarf.....	17
1.6. Öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz	19
1.7. Verkehrsflächen	22
2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	25
2.1. Geschossigkeit.....	25
2.2. Grundflächenzahl (GRZ)	27
2.3. Geschossflächenzahl (GFZ).....	28
3. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	30
3.4. <i>Grünfestsetzungen</i>	35
".1 Wegerecht.....	36
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	38
1. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FNP	38
2. ALTLASTEN.....	38
3. EINGRIFFSBETRACHTUNG	39
4. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	39
5. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT	40
6. HAUSHALTMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	41
IV VERFAHREN	42
V. RECHTSGRUNDLAGEN	56

Begründung zum Bebauungsplanverfahren

I. Planungsgegenstand

Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ist aufgrund der bestehenden Versorgungseinrichtungen und seiner städtebaulich exponierter Lage und Verkehrsanbindung durch S-Bahn, Bus und Straßenbahn eines der am stärksten frequentierten Zentren des Bezirkes.

1345 erstmals erwähnt als Malterstorp, ein langgestrecktes Straßendorf, entstehen im 15. Jahrhundert zwei selbständige Gutswirtschaften, die 1672 vereint werden. 1895 wird ein eigener Bahnhof eingeweiht; die Entwicklung zum Berliner Vorort beginnt. Villen, Land- und Mietshäuser mit städtischem Charakter entstehen. 1920 tritt Mahlsdorf mit 6000 Einwohnern dem Stadtverband Berlin bei. 1986 wurde der Bezirk Hellersdorf aus den Ortsteilen Hellersdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf gegründet. Durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen und uneffektive Flächennutzung sind der bauliche Bestand und die städtebauliche Struktur des historisch gewachsenen Ortskerns stark beeinträchtigt.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend von der notwendigen Umverlegung der Verkehrsstraße Hönowe Straße, die die Belastung des Ortskerns Mahlsdorfs aus IPNV/ÖPNV mindert und damit verbundener erforderlicher Grundstücksneubildungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung der historisch gewachsenen Identität des Ortskerns von Mahlsdorf war durch die Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt - das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Erforderlichkeit eines öffentlichen Verfahrens ergab sich

- aus dem gestellten Planungsziel, den originären Straßenzug in seinem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt und die Schaffung spezifischer räumlicher Qualitäten zu sichern. Das bedeutet, die desolate Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der versorgenden Funktion des Ortskerns Mahlsdorf und einer weiteren Wohnnutzung zu vervollständigen;
- aus der bestehenden verkehrlichen Situation für den Kreuzungsbereich Hönowe Straße - S-Bahn. Es ist notwendig, eine neue verkehrliche Lösung zur Entlastung dieses Bereiches vorzusehen, da bereits jetzt eine wachsende Belastung deutlich erkennbar ist;
- aus der daraus resultierenden Umverlegung des Fahrzeugverkehrs und somit der Notwendigkeit, Flächen der störenden und nicht störenden gewerblichen Nutzung

räumlich neu zu ordnen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erfüllen.

Planungsgebiet

Gemäß § 9 (7) BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Hönowe Straße 76-80 (Kaufhalle) und Straße An der Schule 2,
- im Osten
durch die Mittelachse der Straße An der Schule im ursprünglichen Straßenverlauf von dem Reichsbahngelände bis zum Kreuzungsbereich Pestalozzistraße und dem Verlauf der Straße An der Schule vom Kreuzungsbereich Pestalozzistraße bis zum Knotenpunkt der Straße Alt-Mahlsdorf,
- im Süden
durch die Mittelachse der Straße Alt-Mahlsdorf bis zum Kreuzungspunkt Hönowe Straße und
- im Westen
durch die Mittellinie der Straßenführung der Hönowe Straße.

Aufgrund der Spezifik des Gebietes, zu dem das Planungsgebiet als historisch gewachsenes Zentrum des Bezirkes gehört, kann die Beplanung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur in einem engem Zusammenhang mit den angrenzenden Planungsgebieten der Bebauungspläne XXIII-2a-f und XXIII-4 erfolgen.

Östlich und westlich des Planungsgebietes wurden mit der Zielstellung, eine gemeinsame städtebauliche Ordnung zu sichern, die Bebauungspläne XXIII-2a-f und XXIII-4 in bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung des Stadtraumes entsprechend § 2 Abs. (1) BauGB durch das Bezirksamt eingeleitet.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an der östlichen Stadtgrenze Berlins zum Land Brandenburg. Das Untersuchungsgebiet ist eingespannt zwischen die nördlich verlaufende S-Bahn-Trasse nach Osten (S-Bahnlinie Stadtzentrum-Strausberg) und die südlich befindliche B 1/5 als eine der wichtigsten West-Ost-Ausfallstraßen Berlins. Gequert wird das Planungsgebiet durch die Hönowe Straße, die Bestandteil einer bedeutenden Nord/Süd-Verbindung des Straßenverkehrs des östlichen Stadtgebietes ist. Sie verbindet den im Süden gelegenen Ortsteil Köpenick mit dem Siedlungsgebiet Mahlsdorf und der Großsiedlung Hellersdorf.

Der Straßenraum der Hönower Straße als Träger verschiedener Verkehrsarten ist total überlastet und in einem schlechten baulichen Zustand. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen kaum Stellplatzmöglichkeiten. Es gibt einen Parkplatz in einem sehr desolaten Zustand und nur sehr beschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenland. Insgesamt sind damit erhebliche städtebauliche Mängel zu verzeichnen. Seitens der Berliner Verkehrsbetriebe wird nach wie vor langfristig der zweigleisige Ausbau der Straßenbahnstrecke Mahlsdorf-Süd - S-Bahnhof Mahlsdorf geplant, der jedoch derzeit noch nicht terminisiert ist. Bestehende Buslinien sollen ebenfalls langfristig erhalten bleiben. Für den Bezirk hat das Planungsgebiet eine regionale Zentrumsfunktion. Die räumliche und die Nutzungsstruktur sind stark geprägt durch die Mischung von Wohnen, Kleingewerbe, Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie gärtnerisch genutzten Grundstücken. Durch die fehlenden Park- und Stellplätze ist die Funktionalität des Unterzentrums Mahlsdorf stark beeinträchtigt.

Die ursprünglich dörflichen Strukturen wurden weitestgehend durch vorstädtische Bebauungsformen abgelöst. Einige Gebäude widerspiegeln jedoch noch die dörflichen Strukturelemente, so das Wohngebäude Hönower Straße 14, das um 1805 errichtet wurde und unter Denkmalschutz steht. Der ansonsten -wenn auch lückenhaft- erhaltene originäre Straßenraum ist durch eine offene Einzelhausbebauung entlang der Bauflucht geprägt. Durch den 4-spurigen Ausbau der Bundesstraße 1/5 wurde durch umfangreiche Abrissmaßnahmen die räumliche Fassung des Knotenpunktes B 1/5 - Hönower Straße völlig zerstört. Der östlich angrenzende Bereich ist durch großflächige, gewerblich genutzte Flächen wie den ehemaligen Tischlereibedarf, das ehemalige RAN-Gelände und das ehemalige BHG-Grundstück gekennzeichnet. Die o.g. Flächen erfahren derzeit eine Umnutzung; z.T. wird die Umnutzung zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen angestrebt.

In das Planungsgebiet eingelagert ist der nur rudimentär erkennbare ehemalige Rohrpfuhrgraben als Verbindung zwischen dem Rohrpfuhr und dem Park am Gründerzeitmuseum. Der Rohrpfuhrgraben, ein ursprünglich natürlicher Graben, verlief vom Rohrpfuhr nördlich des S-Bahnhofes Mahlsdorf entsprechend der Topographie in südlicher Richtung und verschwenkt in südwestlicher Richtung, bevor er in das Eisenbecken fließt. Die Flächen des Grabens sind auf den Grundstücken nicht mehr vollständig erhalten, wurden von den Anwohnern zum Teil auf ihren Grundstücken verfüllt und als Gartenland genutzt.

Früher war der Rohrpfuhrgraben der natürliche Abfluss des Rohrpfuhrles, doch aufgrund von Bautätigkeiten an der S-Bahn Mahlsdorf wurde der ursprüngliche Verlauf unterbrochen. Das aus dem Rohrpfuhr stammende Wasser wird seitdem in den Regenkanal der Hönower Straße geleitet und steht nicht mehr zur Speisung des Grabens zur Verfügung. Eine neue künstliche Quelle stellt nun das Drainagewasser aus dem Bereich der Kaufhalle dar. Im weiteren Verlauf wechseln sich verrohrte und offene Abschnitte, z.T. in sehr kurzen Abständen, ab. Im Bereich zwischen Alt-Mahlsdorf und Eisenstraße außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein etwas größerer unverrohrter Teil des Rohrpfuhrgrabens, der jedoch wie die übrigen offenen Abschnitte in einem naturfernen Zustand und stark sanierungsbedürftig ist.

Die Sohle ist mit Betonfertigteilen befestigt und die Uferböschung nach technischen Gesichtspunkten ohne die hohe Formenvielfalt eines Fließgewässers im natürlichen

Bachbett sehr gleichförmig ausgebildet. Hinzu kommt, dass die Wassermenge in der überwiegenden Zeit sehr gering ist und eine natürliche bachbegleitende Vegetation nur rudimentär vorhanden ist. Zeitweilig kommt es hier zu einer nicht erklärbaren Qualitätsverschlechterung des Wassers, die möglicherweise auf Fremdeinflüsse zurückzuführen ist. Die Ursachen hierfür sollten geklärt und unterbunden werden.

Die Flächen des Rohrpfuhlgrabens können aufgrund der linearen Struktur zu einer wichtigen Vernetzung von Biotopen beitragen, so z.B. zwischen Rohrpfuhl, Eisenbecken und den größeren naturnahen Flächen im Bereich der Kaulsdorfer Seen. Aufgrund seines derzeitigen schlechten Zustandes kann er diese Funktion jedoch nur bedingt erfüllen, da sein Verlauf immer wieder verrohrt und unterbrochen ist und seine natürliche Wasserspeisung nicht mehr gegeben ist. Eine Wiederöffnung der verrohrten und verfüllten Abschnitte sowie eine Sanierung und Renaturierung der noch offenen Strecken ist anzustreben, um seine potentiell vorhandene, wichtige Grün- und Biotopvernetzungsfunktion zu erfüllen (aus der Studie "Wohnungsbaupotentiale in Mahlsdorf" der Büros Rosenkranz für Landschaftsplanung sowie Spath und Nagel für Städtebau und Stadtforschung).

Damit verfügt das Planungsgebiet über ein (bemerkenswertes) Potential an öffentlichen Grünflächen, die der Erholung dienen und die besonders in Verbindung mit Wasserflächen schutzwürdige Gebiete darstellen.

Die stadtechnische Erschließung des Gebietes ist in einem mangelhaften Zustand. Umweltbelastungen stellen insbesondere die Hausbrandemissionen, wenn auch in einem geringeren Ausmaß gegenüber Anfang der 90ziger Jahre, der Schadstoffausstoß infolge der hohen Verkehrsbelastung, der Verkehrslärm sowie Schadstoffe und Lärm emittierende gewerbliche Anlagen dar.

Durch die zuständigen Versorgungsbetriebe wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen nicht mit tiefwurzelnden bzw. besonders wertvollen Pflanzen besetzt werden. Im Bereich von Entwässerungsanlagen sowie Wasserleitungen größer als DN 500 kann Baumpflanzungen aus betrieblichen und baulichen Gründen nicht zugestimmt werden. Die vorhandenen Armaturen im Wasserversorgungs- und Abwasserdruckrohrnetz sowie die Schächte müssen jederzeit zugänglich sein. Durch die Deutsche Bahn AG wurde darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen die erforderlichen Mindestabstände zu den vorhandenen Gleisanlagen, Kabel- und Rohrtrassen einzuhalten sind.

Planerische Ausgangsposition

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens lag für den Ostteil der Stadt noch kein Flächennutzungsplan vor, dementsprechend konnte hierzu nicht auf Darstellungen im Flächennutzungsplan zurückgegriffen werden. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan von Berlin festgesetzt. Der FNP Berlin sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-3 eine Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8) in Verbindung mit Einzelhandelskonzentration im nördlichen Bereich und eine gemischte Baufläche M2 entlang der B1 im Süden des Geltungsbereiches

vor. Der Geltungsbereich wird mittig von einer Grünfläche durchzogen. Planfestsetzungen nach § 9 BauGB bestehen für das Planungsgebiet nicht.

Grundlagen für das Planverfahren sind:

- Grundlagen zur Bereichsentwicklungsplanung Bezirk Berlin-Hellersdorf, erarbeitet durch die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Büro Schreckenber, Hanke & Partner,
- Voruntersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet
 - Abschlußbericht der vorbereitenden Untersuchungen vom Büro Werkstatt, Stadtplaner & Architekten sowie
- durch den Bezirk beauftragte Gutachten zum Untersuchungsgebiet Mahlsdorf vom
 - Planungsbüro Köpenick Consult GmbH und
 - Architekturbüro Meyer, Bach, Hebestreit, Sommerer sowie
- eine Rahmenplanung zu Wohnungspotentialen in Mahlsdorf der Büros Adelheid Rosenkranz für Landschaftsplanung sowie Spath und Nagel für Städtebau und Stadtforschung und ein
- städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Hundertmark und Partner zu Teilbereichen im Geltungsbereich B-Plan XXIII-2 und B-Plan XXIII-3 entlang der B 1/5.
- Spielplatzplan vom Januar 1998

Im Juli 94 wurde durch das Abgeordnetenhaus das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm beschlossen. Die Inhalte sind im folgenden berücksichtigt worden. 1996 wurde eine detaillierte Untersuchung zum südlichen Bereich des S-Bahnhofs Mahlsdorf durch das Stadtplanungsamt beauftragt, um Möglichkeiten zur städtebaulichen und hochbaulichen Neuordnung aufzuzeigen. Erarbeitet wurde dieses Konzept von dem Architekturbüro Meyer, Bach, Hebestreit, Sommerer. Das Ergebnis ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen.

II. Planungsinhalt

Entwicklung der Planungsüberlegung

Mahlsdorf gehört zu den Gebieten, die noch durch den Magistrat als städtebauliche Problemgebiete ermittelt wurden und für die dementsprechend auf der Grundlage des § 28 der BauZVO - in der Fassung vom 30.07.1990 mit dem Magistratsbeschluss Nr. 189/90 vom September 1990 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet eingeleitet hatte.

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 die Festsetzung als Sanierungsgebiet wurden die unter I.2. - planerische Ausgangssituation - genannten Studien beauftragt. Sie beschreiben den Ortskern Mahlsdorf einheitlich als Konfliktfeld mit nachstehender Polarisierung:

- stark überlasteter Verkehrsknotenpunkt im S-Bahnbereich im Zusammenspiel mit dem IPNV, ÖPNV und dem Fußgängerstrom (Straßenbahn- und Busverkehr),
- vorhandene Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit zentraler Bedeutung für den Bezirk,
- vorhandenes, zum Teil nicht nutzbares Freiflächenpotential,
- störende großflächige, gewerbliche Nutzungen im Anschluss an den Untersuchungsbereich mit stark beeinträchtigendem Einfluss auf den Ortskern,
- 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 1992 wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet mit folgender Begründung beendet:

Die förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet ist nicht erforderlich, da die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, weil sich die ermittelten Missstände in erheblichem Umfang durch Einzelmaßnahmen 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. Für das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Voruntersuchungen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Betroffenen des Gebietes gemäß § 141 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Bevölkerung und die Gewerbetreibenden des Untersuchungsgebietes wurden mit einer Broschüre und in der Erörterungsveranstaltung am 25.05.1993 über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Gleichzeitig wurde eine Ausstellung vom 11.5.93 bis 10.6.93 in der Zweigstelle des Stadtplanungsamtes in der Hönower Straße in Mahlsdorf durchgeführt. Hauptthemen der Veranstaltung 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 wurde in diesem Zusammenhang die Verkehrslösung hinsichtlich der Weiterführung der Straßenbahn nach Hellersdorf über die Ridbacher Straße abgelehnt, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Die Machbarkeitsstudie zur verkehrlichen Einordnung der Straßenbahn in den Straßenraum der Hönower Straße unter Berücksichtigung ihrer Weiterführung über

die Ridbacher Straße bis in die Großsiedlung Hellersdorf, die im Rahmen der Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet im Auftrag der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe erarbeitet wurde, sollte dennoch Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens sein. Begründet wurde dieser Schritt damit, dass durch die Verlängerung der Straßenbahn ins Hellersdorfer Hauptzentrum der Durchgangs- und Individualverkehr zugunsten eines attraktiven öffentlichen Verkehrsmittels erheblich reduziert werden kann. Unbenommen dessen war es erforderlich, die zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Verkehrslösung zu präzisieren und zu überarbeiten.

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

- den Standort einer 6-zügigen Gesamtschule und
- die öffentlichen Freiflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Defizit an Plätzen in Kindertagesstätten. Aufgrund der Vielzahl öffentlicher Bedarfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hier auf die Einordnung einer Kita verzichtet, zumal die Versorgung mit Kita-Plätzen im unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-4 bzw. im Neubaugebiet Hellersdorf gewährleistet ist.

Die Ausgestaltung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte die Chance berücksichtigen, günstige Bedingungen für die benachteiligten Mitglieder der Gesellschaft, die Menschen mit Behinderung, zu schaffen. Insbesondere bei den öffentlichen Flächen und Gebäuden sind die Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt zugrunde zu legen. So ist bei der Verkehrsplanung zu beachten, dass Bordsteinabsenkungen, Bordstein- und Fahrbahnmarkierungen sowie ggf. Ampeln mit spezieller Ausstattung usw. eingesetzt werden. Das Stadtmobiliar wie Bänke, öffentliche Telefone u.ä. soll Rücksicht auf Menschen mit Behinderungen nehmen und funktionell den Bedürfnissen dieser Nutzer entsprechen. Es ist nach Möglichkeiten zu suchen, gesonderte Parkplätze für Behinderte in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Flächen und Gebäuden einzuordnen. Die Ausführung von Vorhaben unterliegt jedoch dem Bauordnungsrecht. In diesem Rahmen sind die "Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt", insbesondere für Vorhaben des Landes Berlin, zu berücksichtigen.

Intention des Planes

Bebauungsvorschläge sehen eine **neue verkehrliche Lösung vor, die den historischen Charakter bewahrt und ein attraktives Nebeneinander von Wohnnutzung, gewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen verfolgt.** Insbesondere gewinnt eine großzügige Umverlegung der Verkehrsstrasse an Bedeutung, um

- a) eine leistungsfähige Straßenbahnverbindung,
- b) einen störungsfreien und durchlassfähigen Verkehrsfluss allgemein und
- c) die Sicherung einer hohen Wohnqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung zu erreichen.

Ein primäres Ziel besteht **in der Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums, das entsprechend dem FNP Berlin in erster Linie der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient.** Dazu wird von folgenden Planungszielen ausgegangen:

- a) In unmittelbarer Nachbarschaft zum S-Bahnhof Mahlsdorf erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel unter Berücksichtigung der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, um die Entwicklung eines attraktiven Unterzentrums zu ermöglichen.
- b) Entlang der Hönower Straße erfolgt die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, um die Entwicklung eines attraktiven Unterzentrums zu ermöglichen.
- c) Dazu soll sich das Unterzentrum Mahlsdorf auch städtebaulich durch eine mehrgeschossige, dichtere Bebauung vom übrigen Siedlungsgebiet unterscheiden.
- d) Entlang der Hönower Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen, die sowohl die notwendigen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen ermöglicht, als auch die Wohnfunktion sichert.
- e) Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) unter Berücksichtigung des Erhalts und der Wiederbelebung der historisch gewachsenen stadträumlichen und funktionellen Struktur.
- f) Östlich angrenzend an das besondere Wohngebiet soll ein allgemeines Wohngebiet unter Ausnutzung des vorhandenen Freiflächenpotentials entlang der Flächen des ehemaligen Rohrpfehlgrabens entwickelt werden.
- g) In Umsetzung des überörtlichen Grünzuges sind entsprechende Maßnahmen in den stark durchgrüneten Blockinnenbereichen zur Sicherung der Freiflächenpotentiale und ihrer Durchwegung vorzusehen.
- h) Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die geplante Umgehungs- und Entlastungsstraße.
- i) Sicherung der erforderlichen öffentlichen Spielplätze.

Wesentlicher Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen festzusetzen:

- Sondergebiet für Einkaufszentren
- Mischgebiet
- Besonderes Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Spielplatz)
- Öffentliche Verkehrsflächen

1.1. Sondergebiet für Einkaufszentren

Für die Grundstücke Hönowe Straße 72-80 soll unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs, nämlich der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums und des privaten Belangs, der Verwertbarkeit des Grundstücks, die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" mit den entsprechend textlicher Festsetzung Nr.15 zulässigen Nutzungen erfolgen. Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurde die textliche Festsetzung Nr. 15 ergänzt bezüglich der Einordnung von Gebäuden und Räume für freie Berufe wie Ingenieurbüros, Arztpraxen und Anwaltsbüros. Diese tragen aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs zur Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums bei, dementsprechend wird ihre Zulässigkeit im Sinne der Zielstellung des Bebauungsplans mit dem Bebauungsplan geregelt. Gleichfalls soll die Zulässigkeit von Wohnungen innerhalb des Sondergebietes geregelt werden insbesondere wegen des derzeitig vorhandenen Wohnungsbestandes. Die Wohnungen tragen zur hier beabsichtigten Urbanität des Ortsteilzentrums bei. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungen gegenüber der derzeitigen Situation durch den großflächigen Einzelhandel tritt aufgrund der Beschränkungen hinsichtlich der Größe und Art der Nutzung nicht auf, da sich insbesondere das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöhen wird und die Grundstücke entsprechende Grundrißlösungen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten, ermöglichen. Durch die Beschränkung der Geschoßfläche innerhalb des Sondergebietes ist die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

Wesentliches Kriterium bei der Festsetzung des Sondergebietes ist die verbrauchernahe Versorgung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der ablesbaren und nach BEP zu erwartenden Entwicklung langfristig eine Einwohnerzahl von ca. 60000 Einwohner zu erwarten ist.

Entsprechend der wirksamen FNP – Änderung, lfd. Nr. 25/98, ist die Entwicklung des Sondergebietes aus dem FNP Berlin, der das Ortsteilzentrum durch die symbolische Darstellung der Einzelhandelskonzentration definiert, möglich.

Hier im Kernbereich des Ortsteilzentrums wird damit ein attraktives Handels- und Dienstleistungsangebot ermöglicht. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO werden durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 3500 m² ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.16). Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wird nunmehr neben der Geschoßfläche die Verkaufsfläche begrenzt. Um die Funktionalität des Ortsteilzentrums zu sichern, kommt es neben der Beschränkung der Bruttogeschoßfläche auf 6500 m² im Wesentlichen auch auf die Verteilung der Verkaufsraumfläche an.

Unter Berücksichtigung der privaten Belange der wirtschaftlichen Verwertbarkeit aller Grundstücke im Sondergebiet und unter Berücksichtigung tragfähiger Konzepte entsprechend den vorliegenden Gutachten wird eine Verkaufsfläche von 3.500 m² festgesetzt. Ausgehend davon, dass im Süden des Ortsteilzentrums im Bebauungsplan XXIII-2b ca. 2.500 m² Einzelhandelsfläche möglich sind, verbleiben für den restlichen Teil des Ortsteilzentrums noch ca. 4.000 m² Einzelhandelsfläche. Diese Zielstellung widerspricht nicht den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes. Die Korrektur ist zur eindeutigen Bestimmung der Verkaufsfläche erforderlich.

Aufgrund der Zentrenbezogenheit des Sondergebietes und unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzelhandelsgutachten, die im Rahmen der Bereichentwicklungsplanung und im Jahre 1998 erarbeitet wurden und für das Ortsteilzentrum 10000 m² Verkaufsfläche berücksichtigen, ist davon auszugehen, dass keine zentrenschädigenden Auswirkungen eintreten werden. Innerhalb der Sondergebietsfläche ist damit ein überwiegender Anteil der im Ortsteilzentrum vertretbaren Handelsfläche realisierbar. Die Flächenbeschränkung ist somit im Sinne der Entwicklung des gesamten funktionsfähigen Ortsteilzentrums notwendig.

Unzumutbare Beeinträchtigungen, insbesondere aus dem zu erwartenden Verkehrslärm, sind nicht zu erwarten, da es sich hier um eine Ergänzung im Bestand handelt und entsprechend der hier beabsichtigten Größe nur die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit lokaler Bedeutung ermöglicht wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Erschließung eines Einkaufszentrums auch über die Fritz-Reuter-Straße ohne unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen möglich ist, da insbesondere mit dem Ausbau der Straße An der Schule in einem absehbaren Zeitraum eine Entlastung der Fritz-Reuter-Straße von bisherigen "Schleich"verkehren erfolgen wird.

1.1 Nutzungsrecht

Aufgrund der im Siedlungsgebiet vorhandenen Grundstücksstruktur besteht bereits heute ein hoher Bedarf an Fahrradstellplätzen im unmittelbaren S - Bahnhofbereich. Im Sinne der Entwicklung einer fahrradfreundlichen Stadt ist in Übereinstimmung mit den Zielen der Senatsverwaltung diese Einordnung vorzusehen gewesen. Priorität hat bei der Einordnung der Fahrradstellplätze ihre fußläufige Erreichbarkeit in Verbindung mit dem S-Bahnhof und der Bus- und Bahnhaltestelle. Deshalb wurde zwischen der Konsumgenossenschaft und dem Land Berlin die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch auf einer Fläche von ca. 530 m² für die Errichtung von Fahrradstellplätzen durch das Land Berlin vertraglich vereinbart.

Damit sind die Fahrradstellplätze gesichert und das städtebauliche Regelungserfordernis im Bebauungsplan einer Grunddienstbarkeit für öffentliche Fahrradstellflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum S – Bahnhof Mahlsdorf entfällt.

1.2. Mischgebiet

Im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens, unmittelbar an der B 1/5, soll eine Festsetzung als "Mischgebiet" entsprechend § 6 BauNVO erfolgen. Die Flächen sind durch ihre unmittelbare Lage an der B 1/5 hervorragend verkehrlich erschlossen und auf Grund der verkehrsbedingten Lärmimmissionen für Wohnzwecke nur bedingt nutzbar. Die Lärmemission der Straße Alt Mahlsdorf 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 und von den zu realisierenden Baukörpern abhängen, soll auf eine Festsetzung hinsichtlich des Immissionsschutzes im Bebauungsplan verzichtet werden. Die auf den ausgewiesenen Flächen möglichen Nutzungen werden keine bzw. nicht wesentlich störende Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen,

die gleichfalls als Mischgebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden sollen, verursachen. Östlich und westlich der Mischgebietsflächen befinden sich öffentliche Straßenverkehrsflächen, die langfristig ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweisen werden.

Die ursprünglichen Planungen sahen die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der B 1/5 so vor, dass die öffentlichen Leitungen darin verlaufen sollten. Entlang der B 1/5 betraf das auf Grund der dort verlegten übergeordneten öffentlichen Leitung ein erhebliches Flächenpotential. Die Nutzung der Flächen ist erheblich eingeschränkt, da sie nicht überbaut werden können. Eine zwingende Notwendigkeit der Inanspruchnahme durch die öffentliche Hand besteht jedoch nicht. Insbesondere auf Grund der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin soll die Sicherung der Flächen, in denen sich Leitungen befinden und die außerhalb der für den Verkehr notwendigen Flächen liegen, nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Breite ausreichend, die Leitungen bei einer geplanten Umverlegung aufnehmen zu können. Dementsprechend soll im Gegensatz zu den Planungsvorstellungen eingangs des Verfahrens eine Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und damit der Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die Festsetzung als Mischgebiet wird parallel dazu auf die Flächen bis 7,10 m nördlich des Bordes der Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 ausgedehnt. Aus verkehrstechnischer Sicht hinsichtlich der Bewältigung des Verkehrsaufkommens ist die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen über diese Grenze hinaus nicht erforderlich.

1.1 Leitungsrecht

Die Flächen in einer Breite von 20 m unmittelbar nördlich der Straßenbegrenzungslinie der Straße Alt Mahlsdorf (B1/5) mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen jedoch mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belegt werden. Diese Flächen dürfen nicht bebaut werden. Die in diesen Flächen verlegten Leitungen sind von übergeordneter Bedeutung. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese *in einem absehbaren Zeitraum* umverlegt werden, zumal der endgültige Ausbau der B 1/5 erst 1990 abgeschlossen wurde und die Umverlegung 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. 11).

1.3. Besonderes Wohngebiet

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme des Gebietes. Im Ergebnis liegt eine Darstellung der Gewerbestätten mit Stand September 1992 vor. Die Gesamtzahl der Arbeitsplätze im Gebiet und im Verflechtungsbereich betrug zu diesem Zeitpunkt

735. Der Ortskern von Mahlsdorf ist ein typisches Gebiet kleiner Gewerbetreibender, nahezu 53 % aller erfassten Gewerbestätten haben eine Größe von unter 100 m². Die Unsicherheiten für eine stabile Entwicklung ergaben sich vorrangig durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse und mögliche Mietentwicklungen.

Charakteristisch für diese Bereiche sind die vielfältigen, in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude gelegenen Ladengewerbe und kleingewerblichen Nutzungen in Hofgebäuden. In dieses Leitbild fügen sich auch die nach 1992 realisierten Bauvorhaben entlang der Hönowe Straße ein.

Entlang der Hönowe Straße und der Fritz-Reuter-Straße ist eine Aufwertung der Erdgeschosszonen von Wohngebäuden durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und damit des Straßenbildes zu verzeichnen.

Im Planungsgebiet zum Sanierungsuntersuchungsgebiet befinden sich ebenfalls ca. 200 Wohnungen. Bauliche Mängel, Ausstattungsdefizite, Lärm durch das extrem gestiegene Verkehrsaufkommen und ungeklärte Eigentumsverhältnisse führten zu einem erheblichen Leerstand von Wohnungen. Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wurde dieser Entwicklung entgegengewirkt. Zur Stabilisierung und Aufwertung dieses Bereiches sind einerseits die Erschließung von Wohnbaupotentialen und andererseits die Verbesserung der wirtschaftlichen Bedingungen erforderlich.

Demzufolge soll für das Quartier zwischen Hönowe Straße, S-Bahn-Trasse, Straße An der Schule und Fritz-Reuter-Straße wie auch für das Quartier zwischen Hönowe Straße, Fritz-Reuter-Straße, Straße An der Schule und Pestalozzistraße die Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" erfolgen. *Diese Baugebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, deren besondere Eigenart sich wie oben dargestellt durch die Nutzungsmischung von Wohnungen und sonstigen Anlagen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO auszeichnet.*

Für die Grundstücke Hönowe Straße 46/52, Teile der Grundstücke Hönowe Straße 54 und 56 entlang der Hönowe Straße sowie das Grundstück Hönowe Straße 58/An der Schule 32 erfolgt ebenfalls die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet.

Lfd. Nr	Grundstück	Nr.	Nutzung
1	Hönowe Straße An der Schule	58 32	unbebaut
2	Hönowe Straße	56	Bestattungsinstitut, Steinmetzmeister, 1Wohnen
3	Hönowe Straße	54	unbebaut
4	Hönowe Straße	52	unbebaut
5	Hönowe Straße	50	Wohn- und Geschäftshaus, Arzt- praxis, Antennen- und Fernmeldetechniker, Blumenladen 4 Wohnungen
6	Hönowe Straße	48	Wohn- und Geschäftshaus, Elektromeister, Anwälte, Arztpraxis, SparkasseWohnungen
7	Hönowe Straße	46	Kaminvertrieb 1.Wohnungen

Tabelle 1

Innerhalb des Baugebietes sind ca. 60% aller Grundstücke bebaut (Tabelle1). Aufgrund des vorhandenen Bestandes ist davon auszugehen, dass es sich hier um ein bestehendes, überwiegend bebautes Gebiet handelt. Die dazwischen liegenden, nicht bebauten Grundstücke stellen sich als Baulücken mit einer Frontbreite von 15–20 m Frontbreite dar, die das Erscheinungsbild des Baugebietes als Altbau- bzw. Bestandsgebiet nicht in Frage stellen.

Auf den bebauten Grundstücken ist innerhalb der ortstypischen baulichen Strukturen eine Nutzungsmischung aus ausgeübter Wohnnutzung und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Absatz 2 BauNVO vorzufinden, die die Eigenart des Gebietes wesentlich prägt. Wenn auch innerhalb des hier beschriebenen Baugebietes die vorwiegende Wohnnutzung nicht deutlich wird, ist für den gesamten Straßenzug östlich und westlich Hönower Straße, für dessen angrenzenden Flächen ebenfalls die Festsetzung Besonderer Wohngebiete in den Bebauungsplänen XXIII-2c, d und e beabsichtigt ist, eine überwiegende Wohnnutzung als prägendes Merkmal der Nutzungsmischung nachweisbar (Tabelle 2).

Bebauungsplan Nr.	Straße	lfd. Nr	Gewerbliche Nutzung	Anzahl der Wohnungen
XXIII-2c	Hönower Straße	79	Imbiss, Anwaltsbüro, Handelsgesellschaft	3 WE
	Hönower Straße	77	Arzt, Fleischer, Bäcker, Teeladen	4 WE
	Hönower Straße	75	Innenausstatter	4 WE
XXIII-2d	Hönower Straße	73	Orthopädie, Apotheke, Ärztehaus	4 WE
	Hönower Straße	71	Elektrohandel, Versicherung	1 WE
	Hönower Straße	69	Kfz-Installateur, Kfz-Sachverständiger, Versicherung, Computer Service, Krankenpflege, Bauabrechnung	
	Hönower Straße	67	Fotoatelier	6 WE
	Hönower Straße	65	Spielcenter	1 WE
	Hönower Straße	63	Laden	2 WE + 2WE leer
	Hönower Straße	61	unbebaut	
	Hönower Straße	57	Bestattungsinstitut, Blumen	3 WE
	Hönower Straße	55	Tattoo-Studio, Meisterbetrieb Hausbau, Friseur	2 WE
	Hönower Straße	53	Glaserei	2 WE
	Hönower Straße	51		2 WE
	Hönower Straße	49	Barming Hausbau, Apotheke	4 WE [+ Hinterhaus]
	Hönower Straße	47	2 Arztpraxen, Anwalt	5 WE

XXIII-2e	Hönower Straße	43	leer	
	Hönower Straße	39	2 Restaurants	15 WE
	Hönower Straße	37	Türen + Fenster Service, Videothek, An- und Verkauf	6 WE
	Hönower Straße	35		6 WE
	Hönower Straße	33	Plus-Supermarkt, Fleischerei, Kosmetik	24 WE
	Hönower Straße	31	////////////////////	////////////////////
	Hönower Straße	29	Fliesenleger, Fitnessstudio, Jalusiencenter	8 WE
	Hönower Straße	25		12 WE
	Hönower Straße	23	Schlosserei	3 WE
	Hönower Straße	21	Kostümverleih	1 WE
XXIII-3	Hönower Straße	70	Elektrofachhandel, Bäckerei	2 WE
	Hönower Straße	68	Friseur, Schuhladen	4 WE
	Hönower Straße	64	leer	
	Hönower Straße	62	Seniorenclub	
	Hönower Straße	52		1 WE
	Hönower Straße	50		4 WE
	Hönower Straße	48		3 WE
	Hönower Straße	46		1 WE

Tabelle 2

Damit wird mit der Festsetzung als Besonderes Wohngebiet hier ebenfalls dem Gesamteindruck der Hönower Straße, der über das beschriebene Baugebiet hinausgeht, als Ortsteilzentrum, das sich durch die besondere Nutzungsmischung auszeichnet, Rechnung getragen.

Im Sinne des Planungszieles – der Entwicklung eines leistungsfähigen und attraktiven Ortsteilzentrums soll die Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart dieses Baugebietes erhalten und fortentwickelt werden. Die hier vorgefundene Wohnnutzung trägt wesentlich zur Urbanität und Funktionalität des Ortsteilzentrums bei.

Mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet soll dem Verdrängen der Wohnnutzung aus dem Ortsteilzentrum entgegengewirkt werden. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnraum durch die neue Verkehrslösung und das Freihalten des Blockinnenbereich im Sinne der Umsetzung des übergeordneten Grünzuges geschaffen. Das Wohnen hier im Ortsteilzentrum stellt aufgrund der zentralen Lage, der attraktiven Versorgung und der schnellen Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsflächen eine Alternative zum Wohnen im angrenzenden Siedlungsgebiet dar. Damit besitzt dieses Gebiet einen entschiedenen Standortvorteil gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.

Durch die hier vorhandene Nutzungsmischung fallen die Flächen mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet aus der Systematik der übrigen Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung heraus.

Um die Wohnfunktion nicht aus dem Unterzentrum zu verdrängen, soll über die textliche Festsetzung Nr. 5 sichergestellt werden, dass oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Durch die Ausweisung entsprechender Grundflächen- und Geschossflächenzahlen wird sichergestellt, dass die hier beabsichtigte Entwicklung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen in einer wirtschaftlich effektiven Größenordnung möglich ist.

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur wird die Einordnung von Tankstellen auf den Flächen mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" ausgeschlossen. Gleichzeitig lassen sich auf Grund ihrer ortsuntypischen, stark beeinträchtigenden Wirkung durch Lärm- und Abgasimmission nachbarschaftliche Belästigungen nicht ausschließen. Diese letztlich genannten Beeinträchtigungen beziehen sich insbesondere auf die zusammenhängenden, stark durchgrünt Freiflächen im Blockinnenbereich als städtebauliches Gestaltungselement und ihre besondere Bedeutung in Bezug auf die Sicherung einer hohen Wohnqualität unmittelbar im Ortsteilzentrum. Damit wird die Nutzung entsprechend § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung sollen nach nochmaliger Prüfung Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen werden. Da gem. § 4a Abs. 3 Nr. 4 Bau NVO nur solche Vergnügungsstätten innerhalb des Besonderen Wohngebietes ausnahmsweise zulässig sind, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, werden unzumutbare Beeinträchtigungen nicht auftreten. Gleichzeitig kann aufgrund des zu erwartenden Besucherverkehrs eine Belebung des Ortsteilzentrums mit deren Einordnung erreicht werden.

1.4. Allgemeines Wohngebiet

Die mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" belegten Flächen entlang der Straße An der Schule sollen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen vorbehalten sein. Sie sind dem Unterzentrum nicht direkt zuzuordnen.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, die für die Grundstücke Hönowe Straße 20/40 und An der Schule 38/42 die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet vorsah, wird hier nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb dieser Baugebiete kann nicht vom Vorliegen der Festsetzungsvoraussetzungen für ein Besonderes Wohngebiet ausgegangen werden insbesondere auf Grund der fehlenden Nutzungsmischung.

1.5. Fläche für Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bibliothek und Jugendfreizeiteinrichtung

Durch die Einordnung der erforderlichen öffentlichen Einrichtungen in das Ortsteilzentrum Mahlsdorf, die durch die Bevölkerung regelmäßig und stark frequentiert werden, wird das Unterzentrum erheblich gestärkt. Gleichzeitig bietet

das Unterzentrum, insbesondere durch seine Zentralität, die günstige verkehrliche Erreichbarkeit und seine Verbindung zu angrenzenden Grünflächen große Lagevorteile für die öffentlichen Einrichtungen. Um die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen zu gewährleisten, ist folgender Mindestflächenbedarf auf den Grundstücken zu berücksichtigen:

- Für die Jugendfreizeiteinrichtung werden ca. 2.000 m² Grundstücksfläche und ca. 400 m² Bruttogeschossfläche benötigt.
- Die Stadtteilbibliothek benötigt ca. 800 - 1.000 m² Bruttogeschossfläche, um ihrer Versorgungsfunktion gerecht zu werden. Bei der Unterbringung in zwei Etagen sollten mindestens 1.000 m² zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird dadurch mehr Betreuungspersonal notwendig, um die Sicherheit zu gewährleisten.

Daraus schlussfolgernd sollen nunmehr die im Bebauungsplan auf den Teilflächen der Grundstücke Hönow Str. 14, 16 und 18 ausgewiesenen Flächen festgesetzt werden. Berücksichtigt wird damit, dass von dem Grundstück für Gemeinbedarf die Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, erreichbar sind. Weiter wurde bei der im Verfahren erfolgten Erweiterung des Baufensters, die zur Sicherung der hier beabsichtigten Nutzungen erforderlich war, der Umgebungsschutz für das Denkmalobjekt Bauernhaus auf dem Grundstück Hönow Straße 14 gewahrt. In Auswertung des Anzeigeverfahrens gem. § 6 (4) AGBauGB soll richtigerweise eine Baukörperausweisung für die denkmalgeschützten Gebäude, da sie in ihrem gestalterischen Zusammenhang einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit des Ortsteilzentrums Mahlsdorf besitzen und damit eine Sicherung über den Bestandsschutz hinaus gewährleistet werden soll.

Die Grundstücke Hönow Str. 14, 16 und 18 befinden sich unmittelbar nördlich angrenzend an die Flächen des festzusetzenden Mischgebietes. Die Grundstücke sind in das System örtlicher Grünverbindungen integriert. Die örtliche Grünverbindung, die über den Waldowpark und den Friedhof Mahlsdorf aus westlicher Richtung kommt, führt direkt auf das Grundstück. Von hier aus verläuft dieser Grünzug in nördlicher Richtung auf den Flächen des ehemaligen Rohrpfuhlgrabens weiter.

Im gesamten Siedlungsgebiet besteht ein erhebliches Defizit an Jugendfreizeiteinrichtungen. Es existiert lediglich eine bezirkliche Einrichtung, die Villa Pelikan in Kaulsdorf-Nord, die auch von Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen der Großsiedlung stark frequentiert wird. Gemäß dem Richtwert von einer einzurichtenden Jugendfreizeitstätte mit 128 Plätzen je 10.000 Einwohner müssten langfristig bei der prognostizierten Einwohnerzahl von 60.000 Einwohnern außer dem Standort "Villa Pelikan" fünf weitere Standorte für Jugendfreizeiteinrichtungen der öffentlichen Hand vorgesehen werden. Dabei soll prinzipiell berücksichtigt werden, dass in jedem statistischen Gebiet eine Einrichtung langfristig besteht.

Im Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf gibt es derzeit eine Bibliothek in der Kuhnaustraße 6. Diese Zweigstelle soll langfristig aufgegeben werden, da dieses Grundstück nicht Eigentum des Landes Berlin ist. Außerdem sind die vorhandenen Flächen zu klein. Stattdessen ist eine Bibliothek im Zentrum von Mahlsdorf entsprechend dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung vorgesehen. Diese soll

entsprechend den Richtwerten den Bedarf von 20.000 Einwohnern erfüllen und deshalb aufgrund des großen Einzugsgebietes ebenfalls zentral und unter Berücksichtigung einer günstigen verkehrlichen Anbindung eingeordnet werden. Da auf den Grundstücken Hönower Straße 14/16/18 ausreichend Flächen für Jugendfreizeiteinrichtung und Bibliothek zur Verfügung stehen, werden diese Nutzungen hier vorgesehen. Durch die Kombination beider Funktionen kann die Attraktivität der Einrichtungen erheblich gesteigert werden.

Da Jugendfreizeiteinrichtungen durchaus in dem hier beabsichtigten Umfang Wohngebieten zuzuordnen sind, tritt eine Minderung der Wohnqualität insbesondere durch unzumutbare Lärmbelastungen nicht ein. Jugendfreizeiteinrichtungen sind wohnverträgliche Nutzungen.

Auf dem Grundstück Pestalozzistraße 1A befindet sich eine Seniorenfreizeitstätte. Aufgrund des vorhandenen Bedarfes und unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung soll dieser Standort insbesondere wegen seiner verkehrsgünstigen und zentralen Lage langfristig erhalten bleiben und als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden.

1.6. Öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung und unter Berücksichtigung einer Kennziffer für wohnungsnahen Grünflächen von 6 m²/Einwohner ergibt sich im statistischen Gebiet 191 im Bereich zwischen S-Bahntrasse und B 1/5 ein Bedarf von 30.000 m².

vorhandene bzw. innerhalb von B-Plänen zu sichernde Flächen	Fläche (m²)
Waldowpark (B-Plan XXIII-3)	17.000 m ²
Grünverbindung zwischen Straße An der Schule und Landsberger Straße (B-Plan XXIII-4)	6.700 m ²
Grünverbindung zwischen Landsberger Straße und Landesgrenze (B-Plan XXIII-8)	10.000 m ²
	<hr/> <u>33.700 m²</u>

Damit ist langfristig die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen in diesem Bereich unter Berücksichtigung der in angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich zu sichernden Flächen gewährleistet. Defizite bestehen bei den siedlungsnahen Grünflächen. Hierzu stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Entsprechend dem Spielplatzplan für den Bezirk Hellersdorf sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 zwei Spielplätze planungsrechtlich zu sichern, um die Defizite im Einzugsgebiet minimieren zu können. Dafür vorgesehen sind:

- ehemalige Sportplatzflächen als "Allgemeiner Spielplatz" über 2.000 m² und
- das Grundstück Straße An der Schule 44 als "Allgemeiner Spielplatz" über 1500m² - 2.000m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 ist dem Versorgungsbereich 3 im Spielplatzplan zugeordnet.

Für Versorgungsbereich 3 ist entsprechend dem Spielplatzplan des Bezirkes Hellersdorf vom 20.01.1998 folgender Einzugsbereich maßgeblich:

- Hönower Straße, S-Bahn-Trasse, Stadtgrenze und B 1/5.

Im Einzugsbereich leben 1493 Einwohner (Stand 6/96). Das sind 18 % 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 ausgehend sind langfristig im Versorgungsbereich 3 2.790 EW zu erwarten, wenn angenommen wird, dass hier auch weiter 18 % der Einwohner leben. Unter Berücksichtigung der Richtwerte für den Spielflächenbedarf pro Einwohner von 1 m² Nettofläche und 1,5 m² Bruttofläche ergibt sich eine Nettospielplatzfläche von 2.790 m² und Bruttospielplatzfläche von 4.200 m². Im Versorgungsbereich 3 sind derzeit keine Spielplätze vorhanden.

Im Einzugsgebiet sind folgende Spielplätze geplant:

		Nettofläche	Bruttofläche
Pestalozzistraße	XXIII-3	2.000 m ²	3.000 m ²
Straße An der Schule	XXIII-3	600 m ²	1.000 m ²
Landsberger Str.	XXIII-8	500 m ²	750 m ²

Damit kann das derzeit bestehende Defizit abgedeckt werden.

Bei der Ausweisung dieser Flächen wurden die Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen, wie sie die Hönower Straße und die Straße an der Schule nach ihrem Ausbau darstellen, Bahntrassen u.ä. berücksichtigt. Gleichzeitig wurde hier, insbesondere für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3, versucht, eine gute öffentliche Erreichbarkeit zu sichern. Dabei wurde vorwiegend auf die im Geltungsbereich vorhandenen landeseigenen Grundstücke zurückgegriffen.

Der Spielplatz sollte in die vorhandenen Freiflächenpotentiale integriert und in die überörtliche Grünverbindung von den Kaulsdorfer Seen bis in den freien Landschaftsraum eingeordnet werden. Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4. Dort wird die überörtliche Grünverbindung über ein 15 m breites öffentliches Grundstück bis zur Landsberger Straße weitergeführt. Das öffentliche Grundstück wird durch private, von Bebauung freizuhaltende Flächen begleitet, so dass die Grünverbindung eine Breite von ca. 50 m erhält.

Optimale Anschlussmöglichkeiten an die Grünverbindung würden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 auf dem Grundstück Straße An der Schule 40 bestehen. Dies ist jedoch ein privates Grundstück, auf dem der Eigentümer bereits während des Verfahrens seinen privaten Wohnungsbedarf gedeckt hat. Deshalb soll von dem ursprünglichen Planungsansatz, den Kinderspielplatz hier einzuordnen, abgesehen werden und das 40 m südlich

gelegene, landeseigene Grundstück dafür in Anspruch genommen werden. Dem privaten Belang soll hier Vorrang gegeben werden, da der geringfügige Versprung der überörtlichen Grünverbindung eine unerhebliche Beeinträchtigung verursacht, insbesondere deshalb, weil die zukünftige Straße An der Schule als Hauptverkehrsstraße ohnehin eine Barriere für den Grünzug, insbesondere die Biotopvernetzung an dieser Stelle darstellt.

Die optische Wirksamkeit des städtebaulich prägenden Grünzuges bleibt jedoch im Straßenraum erhalten. Darüber hinaus ist eine Verzahnung mit den Grünflächen auf dem Schulgrundstück Straße An der Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4 möglich.

Um den Ausweisungen des FNP und der Intention der Landschaftsplanung einer überörtlichen Grünverbindung entlang des Rohrpfehl-Reliktes unter Berücksichtigung einer günstigen fußläufigen Verbindung der vorhandenen, inselartig verteilten Grünflächen zu ermöglichen, soll ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden. Darüber hinaus soll eine Verbindung des öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Straße An der Schule 44 zur Hönower Straße gesichert werden. Diese Verbindung soll durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche für Teile des Grundstücks Straße An der Schule 46 und des landeseigenen Grundstücks Hönower Straße 44 im Anschluß an das Grundstück An der Schule 44 planungsrechtlich gesichert werden. Da mit der neuen Verkehrslösung in der Hönower Straße langfristig kein Durchgangsverkehr hierher geführt wird, kann hier eine attraktive fußläufige Verbindung über die Hönower Straße zu weiteren Grünflächen hergestellt werden.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde angeregt, dass die im FNP Berlin dargestellte Grünverbindung über geeignete Instrumente wie z.B. öffentliche oder private Grünflächen, Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ggf. durch Umliegung zwischen der Straße Alt Mahlsdorf und der Fritz-Reuter-Straße, zu konkretisieren ist. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit hinaus soll jedoch keine weitere Festsetzung von Grünflächen erfolgen. Der Erwerb privater Flächen und deren Festsetzung als private oder öffentliche Freifläche im Blockinnenbereich über das hier mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Maß kommt wegen der Zielstellung der Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums und der damit erforderlichen Flächen sowie der Entlastung der Hönower Straße durch den Ausbau der Straße An der Schule, für den bereits Flächen der privaten Eigentümer in Anspruch genommen werden müssen, nicht in Betracht. Eine weitere Flächeninanspruchnahme bzw. Nutzungseinschränkung würde die Funktionsfähigkeit des Unterzentrums in Frage stellen. Die Abweichungen vom FNP Berlin sind durch den Übergang in eine konkretere Planungsebene gerechtfertigt. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, da die Nutzbarkeit der Grünverbindung durch Wegerechte bzw. über öffentliches Straßenland gesichert wird.

Die vorhandene Parkanlage an der B 1/5 soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Der hier vorhandene Baumbestand wirkt prägend in den öffentlichen Straßenraum und begrenzt diesen im Kreuzungsbereich. Als Spielplatz kann diese Fläche jedoch nicht herangezogen werden. Wegen der unmittelbaren Lage an der B

1/5 kann gefahrenfreies Spielen nicht gewährleistet werden. Diese Anlage kann zur Deckung des Bedarfes an wohnungsnahem Grün herangezogen werden.

Fritz – Reuter - Straße

Während des Verfahrens erfolgte außerdem eine Veränderung der Straßenbegrenzungslinie der Fritz-Reuter-Straße. Die südliche Straßenbegrenzungslinie sollte ursprünglich zwischen Hönower Straße und Straße An der Schule gradlinig entlang der derzeitigen Baugrenze festgesetzt werden. Auf Grund der Einwendung der zuständigen Fachverwaltung, dass auf dem Flurstück 455 öffentliche Leitungen liegen und damit die Festsetzung als Verkehrsflächen

Bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass auf Grund der erheblich wachsenden verkehrlichen Belastung der Hönower Straße und zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine verkehrliche Lösung zur Entlastung dieses Bereiches erarbeitet werden muss. Die Straßenbahn wird auch langfristig eine wichtige Nord-Süd-Verbindung vom S-Bahnhof Mahlsdorf über Mahlsdorf-Süd nach Köpenick darstellen.

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 Hönower Straße geführt wird, erhebliche Probleme. Ein Passieren der entgegenkommenden Straßenbahn ist so nur an wenigen Ausweichstellen möglich und die Kraftfahrer auf der östlichen Fahrspur der Hönower 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 Hönower Straße/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 Hönower 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 zur Verkehrslösung möglich, so dass unter Berücksichtigung einer erforderlichen verkehrstechnischen Lösung die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Südlich der Pestalozzistraße ist diese Variante aufgrund einer geringeren Breite zwischen der Bebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes und dem vorhandenen charakteristischen Baumbestand nicht möglich. Auch eine Aufweitung des Knotenpunktes an der B1/Hönower Str. selbst ist auf Grund der dort vorhandenen schützenswerten Bausubstanz (Denkmal) nicht möglich. Eine Verbesserung der insgesamt problematischen Trassenführung ist um so dringlicher, als 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 Hönower 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 Hönower Straße mit der B 1 zu gewährleisten.

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

Straße An der Schule

Zur Entlastung des Straßenzuges Hönower Straße/Hultschiner Damm vom übergeordneten Verkehr gibt es mehrere Planungsvarianten für den Bau einer Umgehungsstraße. Bereits zu DDR-Zeiten wurde vom Büro für Verkehrsplanung eine Neutrassierung unter Einschluss der Straßenbahntrasse ausgearbeitet. Geplant war ein vierspuriger Ausbau zwischen Wilhelmsmühlenweg und Margaretestraße unter Berücksichtigung des Straßenzuges Straße an der Schule. Diese Planung wurde verworfen, insbesondere weil

- der vierspurige Ausbau nur in Teilbereichen der Nord-Süd-Verbindung möglich ist,
- die räumlichen Verhältnisse im Bereich des Bahnhofs nur einen zweispurigen Ausbau zulassen,
- durch einen vierspurigen Ausbau eine starke Trennwirkung der angrenzenden Siedlungsgebiete hervorgerufen würde und dadurch der historisch gewachsene Ortskern und wichtige und erhaltenswerte Landschaftselemente zerstört werden würden.

Weitere Planungen sahen ebenfalls eine Neutrassierung der Hönower Straße und der Straßenbahn, jedoch bei einem nur zweispurigen Ausbau, vor. Für den Betrieb der Straßenbahn bestanden auch bei dieser Lösung durch ein zweimaliges Queren der Fahrbahn im Bereich der Einmündungen erhebliche Probleme. Parallel verlaufende Straßenzüge zur Hönower Straße, die sich für eine Verlagerung oder Entzerrung der übergeordneten Verkehrsströme in ihrer derzeitigen Struktur eignen würden, sind nicht vorhanden. Es wird deshalb die Planung des Ausbaus der Straße "An der Schule" für den Individualverkehr und des Verbleibes der Straßenbahn in der Hönower Straße verfolgt. Damit ist der Ausbau der Straßenbahntrasse entsprechend den Zielsetzungen des neuen Berliner Stadtbahnkonzeptes, mit wenigen Abstrichen aufgrund der Mitbenutzung der Trasse durch die Anlieger im Kreuzungsbereich der Hönower Straße, möglich. Die mit dem Bebauungsplanentwurf dargestellte Variante zum Ausbau der Straße An der Schule berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Die in den Bebauungsplänen XXIII-3 und XXIII-4 festzusetzenden Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule sehen einen künftigen Querschnitt von einer Fahrbahn je Richtung, 2 Radwege, 2 Grünstreifen und 2 Gehwege vor. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der ursprünglichen Planung auf ein durch den Ausbau entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliches Mindestmaß. Die hier im Bebauungsplan XXIII-3 und im angrenzenden Bebauungsplan XXIII-4 planungsrechtlich gesicherten Straßenverkehrsflächen gewährleisten den von der zuständigen Senatsverwaltung zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens notwendigen Querschnitt von 21 m. Die Straßenverkehrsflächen wurden in Abhängigkeit des derzeitigen Gebäudebestandes und unter Berücksichtigung der Möglichkeit landeseigene Flächen dafür zu nutzen festgesetzt. Dadurch ergibt die Festsetzung der unregelmäßigen Flächen innerhalb

des Bebauungsplanes XXIII-3. Innerhalb des Bebauungsplanes werden im Kreuzungsbereich mit der B 1/5 ebenfalls die erforderlichen Aufweitungen im Zufahrtbereich berücksichtigt.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung soll auf eine Wendemöglichkeit im nördlichen Abschnitt der Straße An der Schule und damit auf die Inanspruchnahme privater Flächen unter Berücksichtigung der privaten Belange verzichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Abschnitt der Straße An der Schule zwischen Donizettistraße und Bahndamm ausschließlich als Anliegerstraße fungieren. Auf Grund der geringen Länge (ca. 60 m) und unter Berücksichtigung des aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig resultierenden Verkehrsaufkommens kann die öffentliche Erschließung hier im Rahmen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen gewährleistet werden. Die Erschließung der Flächen des angrenzenden Sondergebietes über diesen Straßenabschnitt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Alt – Mahlsdorf/ B1/5

Während der Planaufstellung erfolgte eine Veränderung der festzusetzenden Straßenbegrenzungslinien entlang der B 1/5. Nach Ausbau der B 1/5 waren 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 wird nun auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grundstücke ausschließlich ein Leitungsrecht gesichert. Somit war die Festsetzung der nun im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie möglich.

Allgemeines Wohngebiet unzweckmäßig ist, soll das Flurstück 455 nunmehr entsprechend der derzeitigen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. In der Fritz-Reuter-Straße ist der ansonsten im Siedlungsgebiet typische Vorgarten bereits heute nicht ablesbar. Als Bestandteil des Unterzentrums sind die hier etablierten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen zum größten Teil direkt vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich und die ehemaligen Vorgartenbereiche stellen eine optische Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch hinsichtlich ihrer Gestaltung dar. Mit der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche für das Flurstück 455 kann die Integration der Bebauung in den öffentlichen Straßenraum gewährleistet werden. Gleichzeitig befinden sich die hier liegenden Leitungen damit im öffentlichen Straßenland. Dem Belang kann damit gefolgt werden.

Hönower Straße

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten privaten und öffentlichen Belange sollen die ursprünglich geplanten Straßenverkehrsflächen auf dem Grundstück Hönower Straße 60/62 als Bauflächen festgesetzt werden. Diese Fläche ist zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht erforderlich. Um die Funktionalität des Grundstücks, das durch eine öffentliche Grabenfläche geteilt wird, zu sichern und um beide Teile zu verbinden, wird die Grabenfläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher belastet. Eine separate Nutzung der Grundstücksteile ist nicht möglich

(textliche Festsetzung Nr.14). Damit wird dem privaten Belang der wirtschaftlichen Verwertbarkeit durch die Möglichkeit der Einordnung von Nebenanlagen auf diesen Flächen der Vorrang eingeräumt.

Die Straßenbegrenzungslinie der Hönower Straße westlich des Sondergebiet wurde im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Pläne der zuständigen Senatsverwaltung geringfügig verschwenkt im Sinne der Gewährleistung der Erschließung. Von dem Schnittpunkt der bisherigen Straßenbegrenzungslinie mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 450 aus wird die Straßenbegrenzungslinie verbunden mit dem südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 421. Die Funktionalität des Sondergebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt, da eine Erweiterung des Baufensters nach Osten zur Sicherung der notwendigen Verkaufsraumfläche im Sinne der Entwicklung eines funktionsfähigen Einkaufszentrums erfolgte. Damit können sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Im Sinne der Selbstbindung Berlins ist die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (textliche Festsetzung Nr.12).

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen mit der Festsetzung "Mischgebiet", "Besonderes Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl und
- *Zahl der Vollgeschosse* bzw. die Höhe der baulichen Anlagen

geregelt. Zusätzlich sind textliche Festsetzungen hinsichtlich der Möglichkeit zusätzlicher Vollgeschosse vorgesehen.

2.1. Geschossigkeit

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

Für das Sondergebiet wird alternativ zur Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Aufgrund der hier beabsichtigten Nutzung sind Geschosshöhen größer 3,5 m zu erwarten. Um dennoch eine Bebauung, die sich in das Ortsbild des historisch gewachsenen Ortsteilzentrums einfügt, zu gewährleisten, ist hier eine Höhe der baulichen Anlagen auf 65,5 m über NHN festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 17). Damit kann entsprechend der vorhandenen Geländehöhe eine absolute Gebäudehöhe von ca.12 m erreicht werden. Damit ist eine eindeutige städtebauliche Akzentuierung des Bahnhofsvorplatzes durch die mögliche

Baumasse unter Berücksichtigung der in der unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Struktur gegeben.

Mischgebiet

Für die Mischgebietsflächen entlang der B 1/5 wird eine Höchstzahl der Vollgeschosse mit drei Geschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht der in der Umgebung schon teilweise vorhandenen und ermöglicht damit einen harmonischen Übergang zu angrenzenden vorhandenen und geplanten Strukturen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist eine Überschreitung der Geschossigkeit um 1 Vollgeschoss ausnahmsweise möglich, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird oder das zusätzliche Vollgeschoss zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Damit soll zum einen die Möglichkeit erhalten bleiben, entlang der B 1/5 als einer der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN Berlins punktuell städtebauliche Akzente mit Hilfe der Geschossigkeit zu setzen, zum anderen soll eine gestalterische Vielfalt, z.B. durch die Anordnung von Staffelgeschossen, ermöglicht werden.

Besonderes Wohngebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" werden unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen 3 Vollgeschosse festgesetzt. Ausnahmsweise ist ein weiteres Vollgeschosß zulässig, wenn es sich um einen Dachraum handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Außerdem ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Diese textliche Festsetzung soll eine städtebauliche Vielfalt in der Gestaltung ermöglichen.

Allgemeines Wohngebiet

Für die Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entlang der Hönower Straße werden 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht der im Straßenzug bereits vorhandenen und gewährleistet das harmonische Einfügen geplanter Bauvorhaben in den zu erhaltenden historischen Ortskern.

Für die Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" entlang der Straße An der Schule nach ihrem Ausbau und in der Fritz-Reuter-Straße werden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschossigkeit soll damit den Strukturen der Hönower Straße angepasst werden, da diese Flächen insbesondere unter Berücksichtigung der zukünftigen Straßenführung der Straße An der Schule zwar nicht direkt dem Zentrumsbereich Mahlsdorf zuzuordnen sind, aber unmittelbar angrenzen.

Für die Grundstücke Straße An der Schule 48-64 soll jedoch eine Differenzierung in der Geschossigkeit erfolgen. Diese Grundstücke haben eine erhebliche Tiefe bis zu 100 m. Unmittelbar entlang der Straße An der Schule soll in einer Tiefe von 30 m eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, da mit dem Ausbau der zukünftigen Straße An der Schule hier eine städtebauliche Akzentuierung unter Berücksichtigung der zukünftigen Funktion dieser Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße städtebaulich beabsichtigt ist. Die Baufenster bieten ausreichend Spielraum, um durch entsprechende aktive bzw. passive

Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unzumutbare Beeinträchtigungen ausschließen zu können.

Im Gegensatz dazu soll im weiteren Baufenster eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Diese Fläche grenzt unmittelbar an den geplanten überörtlichen Grünzug auf den Flächen des Rohrpfehlgrabens. Durch die Reduzierung der Geschossigkeit innerhalb des Baufensters soll ein harmonischer Übergang zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen, einem prägenden städtebaulichen Element, erreicht werden.

Abweichend davon soll auf dem Grundstück Straße An der Schule 46 generell eine Zweigeschossigkeit aufgrund des abweichenden Grundstückszuschnittes, der drei Vollgeschosse nicht zulässt, festgesetzt werden. Darüber hinaus kann so eine bauliche Höhenstafflung zu der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erfolgen, wie sie nördlich an die Grünfläche angrenzend bereits vorhanden ist.

Auf Grund der vorhandenen ortstypischen Dachlandschaft soll im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zulässig sein, wenn es sich um einen Dachraum handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Außerdem ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Diese textliche Festsetzung soll eine städtebauliche Vielfalt in der Gestaltung ermöglichen.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Sondergebiet

Innerhalb der Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum soll im Kernbereich des Ortsteilzentrums (Vgl. Punkt Geschossigkeit) eine flächige Bebauung, z.B. für Handelseinrichtungen und bauliche Anlagen für das Parken von Fahrzeugen, ermöglicht werden. Um die hier beabsichtigten Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen zur Stärkung des Ortsteilzentrums einordnen zu können, wird eine maximale Grundfläche von 5500 m² festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundfläche als absolutes Bestimmungsmaß ohne Bezug auf die Grundstücksgröße ist hier aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, wie bereits dargelegt, erforderlich. Die Größe und Zuschnitt des Grundstücks zur Festsetzung der Sondergebietes weichen erheblich von den sonst ortsüblichen, sehr kleinteiligen Strukturen des Siedlungsgebietes ab. Darüber hinaus bedingt die hier beabsichtigte Nutzung eine wesentlich kompaktere Bebauung als die im Siedlungsgebiet sonst übliche bauliche Struktur.

Durch diese Festsetzung wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist auf Grund der hier beabsichtigten Nutzung und der städtebaulich beabsichtigten Konzentration der Bebauung im Kernbereich des Ortsteilzentrums zur Sicherung seiner Leistungsfähigkeit erforderlich. Damit wird gleichzeitig die Versorgung der Bevölkerung im angrenzenden Siedlungsgebiet gesichert, in dem sich entsprechend den Zielstellungen des FNP Berlin hier qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen unter Berücksichtigung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung die Einwohnerzahl langfristig noch weiter um ca. ein Drittel erhöhen wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung aufgrund bestehender Abstandsflächen zu den benachbarten Nutzungen und der ausschließlich lokalen Bedeutung des Einkaufszentrums nicht unzumutbar beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind unter Berücksichtigung der derzeitigen baulichen Nutzung, die bereits eine hohe Versiegelung verursacht haben, nicht zu erwarten. In den angrenzenden Wohngebieten werden ausreichend Freiflächen sowohl nördlich innerhalb des Geltungsbereiches als auch südlich des Geltungsbereiches vorgehalten. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Mischgebiet

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

Wohnbauflächen

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sieht für die Grundstücke entlang der Hönowe Straße, der Pestalozzistraße, der Fritz-Reuter-Straße und der Straße An der Schule eine Grundflächenzahl bis 0,4 vor; damit sollte der Entwicklung des Unterzentrums Rechnung getragen werden. Für die Flächen mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" und dem „Allgemeinen Wohngebiet“ entlang der Hönowe Straße erfolgte nunmehr prinzipiell die Festsetzung einer GRZ von 0,3, da wegen der Umsetzung der Grünverbindung die festgesetzten Baufenster in der Tiefe der Blöcke beschränkt sind. Die GRZ 0,3 ermöglicht sowohl die Einordnung der gewünschten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als auch der gewerblichen Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen und aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke ist eine Abweichung auf den Grundstücken Hönowe Straße 48, 52 und 58 erforderlich. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,20 festgesetzt. Damit besteht auch auf diesen Grundstücken die Möglichkeit den örtliche Grünzug fortzuführen; entsprechende Flächen können somit von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund der spezifischen Grundstückszuschnitte wird hier der örtliche Grünzug entsprechend dem FNP Berlin über die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen geführt. Eine fußläufige Durchwegung ist hier unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und der beabsichtigten Entwicklung eines Ortsteilzentrums nicht möglich (Vgl. Pkt. 3.4. Grünfestsetzung/Wegerecht). Die fußläufige Verbindung wird hier über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen geführt.

Die Verkehrsplanung erfordert die Inanspruchnahme erheblicher Flächen des Grundstücks Hönowe Straße 60. Um dennoch eine den Straßenraum klar begrenzende Bebauung zu gewährleisten, ist wegen des Grundstückszuschnitts eine erweiterte Baukörperausweisung erforderlich.

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Sondergebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-3 befindet sich in einem Gebiet, für das für die Wohnbauflächen im FNP Berlin eine GFZ bis 0,8 dargestellt

wird. Mit dieser Darstellung stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis auf die im nachstehenden Text beschriebenen Ausnahmen überein. Eine Änderung des FNP Berlin wird dadurch nicht erforderlich.

Für das Sondergebiet wird aufgrund der beabsichtigten, städtebaulichen Zielvorstellung - hier ein attraktives Einkaufszentrum zur Sicherung eines leistungsstarken Ortsteilzentrums zu errichten- das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Geschoßfläche bestimmt werden. Für das hier beabsichtigte Einzelhandelszentrum wird in Abhängigkeit der beabsichtigten Verkaufsfläche eine maximale Geschoßfläche von 6500 m² festgesetzt. Eine nochmalige Prüfung der ursprünglichen Festsetzung hat ergeben, dass durch die absolute Höhe, die Grundfläche und die Verkaufsfläche die hier beabsichtigte Zielstellung nicht eindeutig bestimmt wird.

Besonderes Wohngebiet

Auf den Grundstücken Hönower Straße 48, 52 und 58 wird auf Grund der städtebaulichen Lösung für die Grundstückszuschnitte und der erforderlichen Berücksichtigung der Grünverbindung eine Reduzierung der Geschossfläche gegenüber den Ausweisungen des FNP Berlin erforderlich.

Allgemeines Wohngebiet

Hönower Straße

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Hönower Straße sichert die festgesetzte Geschoßflächenzahl eine straßenbegleitende Bebauung im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Struktur und einen harmonischen Übergang zu den Freiflächen des überörtlichen Grünzuges im Blockinnenbereich.

Straße An der Schule

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes entlang der Straße An der Schule werden 3 Vollgeschosse, eine GRZ 0,3 und eine GFZ 0,8 im Sinne der straßenbegleitenden Bebauung entsprechend den beabsichtigten städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der zukünftigen Funktion der Straße festgesetzt.

Dem gegenüber soll auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes, die sich unmittelbar an dem örtlichen Grünzug befinden, durch die Reduzierung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse und der GFZ auf 0,6 eine stark durchgrünte Wohnbaufläche ermöglicht werden, die einen fließenden Übergang zwischen den Freiflächen des überörtlichen Grünzuges und dem Bauland und damit eine hohe Wohnqualität gewährleistet.

Für das Grundstück An der Schule 46 wird in Umsetzung des überörtlichen Grünzuges entsprechend dem FNP Berlin und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts die Festsetzung einer GFZ von 0,4 vorgesehen.

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.

Der FNP Berlin unterstützt für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf durch die symbolische Darstellung der Einzelhandelskonzentration in Verbindung mit der Darstellung als Wohnbaufläche die Entwicklung eines Unterzentrums. Die Unterzentren übernehmen vorrangig die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Das hier dargestellte Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des umzusetzenden städtebaulichen Konzeptes ermöglicht die Einordnung der dafür notwendigen Handelseinrichtungen. Der FNP Berlin geht gleichfalls bei seiner Darstellung von Einzelhandelskonzentration davon aus, dass diese in bestehende und zu entwickelnde Stadtstrukturen integriert wird, insbesondere an Standorten, die gut erreichbar sind. Dieser Grundsatz wurde hier bei der Festsetzung umfassend berücksichtigt.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Zielstellung ist die Gewährleistung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hönower Straße, der Pestalozzistraße und der Straße An der Schule und gleichzeitig die Sicherung von Naturpotentialen entlang des ehemaligen Rohrpfuhrgrabens durch das Freihalten von Flächen von Bebauung im Blockinnenbereich. Auf diesen mit Baugrenzen definierten Flächen ist unter Beachtung der vorhandenen Festsetzungen eine weitgehende Gestaltungsfreiheit für den Eigentümer gegeben.

Entlang der Hönower Straße zwischen S-Bahn-Trasse und der Straße Alt Mahlsdorf (B 1/5) verläuft die Baugrenze unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie. Im Gegensatz zu den sonst im Siedlungsgebiet typischen Vorgartenbereichen soll hier im Ortskern Mahlsdorf auf diese verzichtet werden. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind so unmittelbar vom öffentlichen Straßenland erreichbar und können so direkt in ihn hineinwirken.

Auf den Grundstücken Hönower Str. 72 und 74 wird die Baugrenze durch die Gebäudeflucht der vorhandenen Bebauung bestimmt. Die Aufweitung der Hönower Straße im unmittelbaren Bahnhofsbereich als Konzentrationspunkt von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, der gleichfalls eine dominante städtebauliche Situation darstellt, wird südlich begrenzt durch die nördliche Gebäudeflucht des Gebäudes Hönower Str. 74 und verläuft entlang der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie. Im Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes geringfügig erweitert. Durch diese Erweiterung verschieben sich die städtebaulich gliedernden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Das ist jedoch unerheblich, da hier nicht auf einen bereits prägenden Grünbestand zurückgegriffen werden konnte. Die Flächen des ehemaligen Rohrpfuhrs sind hier bereits überbaut.

Auf den Grundstücken Hönower Str. 50/56 ist die Inanspruchnahme von Flächen für öffentliches Straßenland erforderlich. Die Baugrenze soll entlang der derzeitigen

Zaunflucht verlaufen. Auf den Grundstücken Hönower Straße 36/48 wird die geplante Baugrenze entlang der Grundstücksgrenzen verlaufen. Auf dem Grundstück Hönower Straße 34 verläuft die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze bis zur nordwestlichen Gebäudeecke der derzeitigen vorhandenen Bebauung. Daran anschließend wird die Baugrenze zwischen dieser Gebäudeecke und der südwestlichen Gebäudeecke der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück Hönower Straße 30 gespannt. Sie wird weitergeführt auf der vorhandenen Zaunflucht der Grundstücke Hönower Straße 24/28 und der Grundstücksgrenze Hönower Straße 20. Auf den Grundstücken Hönower Straße 6/12 wird die Baugrenze zwischen der nordwestlichen Grundstücksgrenze Hönower Straße 12 und der südwestlichen Grundstücksgrenze Hönower Straße 6 gespannt. Damit ist langfristig die hier beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung, die den Straßenraum klar definiert, gewährleistet.

Die Baufenster entlang der Hönower Straße weisen eine geringe Tiefe von etwa 20 - 32 m auf und gewährleisten somit unter Berücksichtigung der festzusetzenden GRZ und GFZ in jedem Fall eine straßenbegleitende Bebauung, so dass der Straßenraum ausreichend klar definiert wird.

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.

Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Hönower Str. 60 und 62. Hier wurde eine Baulinie festgesetzt. Die Eckbebauung definiert den Straßenraum der Pestalozzistraße zwischen Hönower Straße und Straße An der Schule. Im Zusammenhang mit der Lösung der Verkehrsproblematik werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Zur Gewährleistung einer erforderlichen verkehrstechnischen und -sicheren Lösung wurde eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von \varnothing 26 m ausgewiesen. Diese Breite weicht erheblich von den ortsüblichen Strukturen ab. Außerdem ist die Pestalozzistraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 verhältnismäßig kurz. Um sowohl die im Straßenraum der Hönower Straße städtebaulich dominante Ecke eindeutig definieren als auch einen klaren, ablesbaren Straßenraum gestalten zu können, wird auf den Grundstücken Hönower Straße 60/62 eine Baulinie festgesetzt.

Auf den Grundstücken Hönower Straße 14-18 soll durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Baufenster entlang der Hönower Straße der Art gewährleistet werden, daß zum einen die unter Denkmalschutz stehende historische Bebauung in den öffentlichen Raum wirkt, und zum anderen sollen auf dem Grundstück Baufenster festgesetzt werden, die langfristig den Erhalt der historischen, städtebaulich prägenden Strukturen gewährleisten und die Gemeinbedarfsflächen neben den Funktionen der Jugendfreizeiteinrichtung und der Bibliothek auch als Bestandteil des überörtlichen Grünzuges durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung ihrer Funktion gerecht werden.

In der Fritz-Reuter-Straße wird der langfristig zu erhaltene öffentliche Straßenraum durch die vorhandene Bebauung eindeutig definiert. Dementsprechend wird auf der nördlichen Straßenseite die Baugrenze zwischen der vorhandenen südwestlichen Gebäudeecke des Grundstücks Hönower Straße 72 und der südöstlichen Gebäu-

decke des Grundstückes Fritz-Reuter-Straße 7 gespannt. Auf der südlichen Straßenseite wird der Verlauf der Baugrenze zwischen der vorhandenen nordwestlichen Gebäudeecke der Hönowe Straße 70 und der vorhandenen nordöstlichen Gebäudeecke des Grundstückes Fritz-Reuter-Straße 8-9 aufgespannt. Der hier beschriebene Verlauf der Baugrenze wird durch den Rohrpfehlgraben unterbrochen, so daß das hier vorhandene Grünflächenpotential als prägendes Gestaltungsmerkmal in den öffentlichen Straßenraum wirkt.

Auf der westlichen Straßenseite der Straße An der Schule wird eine Baugrenze zwischen der vorhandenen nordöstlichen Gebäudeecke An der Schule 18 und An der Schule 28 der vorhandenen südöstlichen Gebäudeecke entwickelt, um den öffentlichen Straßenraum durch eine Bebauung eindeutig zu definieren.

Die Erschließung der öffentlichen Parkanlage im Blockinnenbereich des Quartiers zwischen Hönowe Straße, Fritz-Reuter-Straße, Straße An der Schule und Pestalozzistraße erfolgt über das Flurstück 81. Um für die öffentliche Parkanlage eine entsprechende Eingangsmöglichkeit zu schaffen, sollen entlang des Flurstückes 81 auf den angrenzenden Grundstücken durch Baugrenzen bestimmte Flächen von Bebauung freigehalten werden. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Pestalozzistraße 1 verläuft diese Baugrenze in nördlicher und südlicher Verlängerung der westlichen Gebäudeflucht des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Pestalozzistraße 1.

Für die Straße An der Schule zwischen Pestalozzistraße und der Straße Alt Mahlsdorf (B 1/5) wird durch die Trassenführung der geplanten Entlastungsstraße eine neue Straßenbegrenzungslinie definiert, an der entlang die Baugrenze verlaufen und einen klaren öffentlichen Straßenraum bestimmen soll. Zugunsten des unbebauten Blockinnenbereiches soll hier die Möglichkeit gegeben werden, an die Straßenbegrenzungslinie zu bauen. Da zu erwarten ist, dass durch die zukünftige Straße An der Schule ein erhebliches Verkehrsaufkommen bewältigt werden muss, wäre damit im Gegensatz zu der durch Verkehrslärm belasteten Straßenseite die Entwicklung einer größeren, zusammenhängenden und gut nutzbaren, dem Verkehr abgewandten Hofseite möglich, auf die mit entsprechenden Grundrissen der Wohnungen durch die Eigentümer bzw. Bauherren zu reagieren wäre.

Die Trassenführung der Straße An der Schule wird aus verkehrstechnischen Gründen in einer Breite von 22,0 m erforderlich und muss Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung nehmen. Auf den Grundstücken An der Schule 66/82 verläuft die Baugrenze dementsprechend unmittelbar in Verlängerung der östlichen Gebäudeflucht der vorhandenen Hallen. Auf dem Grundstück Straße An der Schule 38 verläuft die Baugrenze durch die südöstliche Gebäudeecke des vorhandenen Baukörpers.

Für die Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 wird die Straßenbegrenzungslinie bei 7,1 m hinter der vorhandenen Bordkante des Regelquerschnitts festgesetzt. Die Baugrenze verläuft auf den Flächen mit der Festsetzung als Mischgebiet entlang der B 1/5 parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

Zur Sicherung der ortsüblichen prägenden stark durchgrüneten Blockinnenbereiche und dem Erhalt der Fläche des Biotops i.S.d. § 26a NatSchGBIn auf den

Grundstücken An der Schule 46,48 und 50 wird eine hintere Baugrenze auf allen Baugrundstücken festgesetzt.

Auf den Grundstücken zwischen der Hönower Straße, der zukünftigen Pestalozzi-straße, der zukünftigen Straße An der Schule und den Grundstücken Hönower Straße 46/ An der Schule 44 soll ein Mindestmaß für den geplanten durchgrünten Blockinnenbereich festgesetzt werden, so dass seine ökologische Wirksamkeit gewährleistet ist. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur geplanten Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Schule zwischen den Grundstücken An der Schule 38/42.

Auf Grund von Einwendungen hinsichtlich der Bebauungstiefe entlang der Hönower Straße und der zeitlich langfristig nicht absehbaren Erschließung über die geplante Straße An der Schule wurde die Planung nochmals geprüft.

Eine Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen muss aus verkehrstechnischer Sicht ausgeschlossen werden und wäre nur dann möglich, wenn auf die alleearartige Bepflanzung verzichtet würde. Dem kann aus städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt werden, da:

1. hier wegen der zu erwartenden hohen Verkehrsbelegung eine gewisse Abschirmwirkung gegenüber der Wohnnutzung und der geplanten Schulfläche, die sich im östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 angrenzenden Bebauungsplan XXIII-4 befindet, erfolgen soll und
2. gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der Entwicklung eines prägenden Straßenbaumbestandes, der aus dem spezifischen Charakter des Siedlungsbereiches abzuleiten ist, geschaffen werden soll.

Der bisherige Planungsstand zum Verlauf der Straßenbegrenzungslinie der Pestalozzistraße und der Straße An der Schule hatte dementsprechend weiterhin im Bebauungsplanverfahren Bestand.

Um eine optimale wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, sollten die Bautiefen in einem maximal vertretbaren Maß ausgewiesen werden.

Der Planungsansatz, die vorhandenen Freiraumpotentiale entlang der ehemaligen Freiflächen des Rohrpfehlgrabens von Bebauung freizuhalten und in das System der Grünverbindung einzubeziehen, soll weiter beibehalten werden. Da in den Quartieren nördlich der Pestalozzistraße auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung die Weiterführung der Grünverbindung in der gesamten Breite nicht möglich ist, ist aus städtebaulicher Sicht nördlich des Grundstücks Straße An der Schule 44 (geplante Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) eine Reduzierung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche und damit eine Erhöhung der Bautiefe möglich.

Die überörtliche Grünverbindung wird außerdem in Höhe des Grundstückes Straße An der Schule 44 aus der Nord-Süd-Richtung auch in die West-Ost-Richtung gelenkt. So ist eine Weiterführung der überörtlichen Grünverbindung über die

öffentlichen Grünflächen im B-Plan XXIII-4 und die planungsrechtlich zu sichernden öffentlichen Grünflächen im B-Plan XXIII-8 in den freien Landschaftsraum möglich.

Die östlichen Teilflächen des Grundstücks südlich der Pestalozzistraße werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bebauung freigehalten. Hier wird die straßenbegleitende Bebauung unterbrochen, um den vorhandenen und zu entwickelnden, städtebaulich prägenden Baumbestand und damit die Grünverbindung auch in den öffentlichen Straßenraum wirken zu lassen. Eine Erweiterung der Bauflächen entlang des zukünftigen Verlaufs der Pestalozzistraße erfolgt deshalb in diesem Zusammenhang nicht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 soll geregelt werden, dass auf den daraus resultierenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet die Einordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen wird und so die vorhandene und zu erhaltende starke Durchgrünung der Blockinnenbereich im Zusammenhang mit der überörtlichen Grünverbindung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Für den Bereich der nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken der Hönower Straße mit der Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet", der ebenfalls an die überörtliche Grünverbindung grenzt, wurde zur Sicherung der Funktionalität der hier gewünschten Einordnung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen und der Grünpotentiale mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 ein Kompromiss erarbeitet.

Die für die Entwicklung des Ortszentrums Mahlsdorf notwendigen und gewünschten gewerblichen Nutzungen erfordern, dass für die Bauherren die Möglichkeit besteht, ein Stellplatzangebot über die Regelung des § 48 BauOBln hinaus zu schaffen. Eine Erhöhung der Stellplatzpflicht ist nicht beabsichtigt. Um die Einordnung nach BauOBln und darüber hinaus erforderlicher Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen, sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 zwar Garagen, aber nicht Stellplätze und Tiefgaragen ausgeschlossen werden. Um dennoch den Eindruck eines "grünen" Blockinnenbereiches zu erhalten, sollen ebenerdige Stellplätze entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Die Anzahl von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden besonderen Wohngebietes ist durch

- die Grundstücksgröße,
- die festzusetzende Grundflächenzahl und
- die festzusetzende Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen

zwar eingeschränkt, gewährleistet jedoch nicht den optischen Eindruck eines stark durchgrüneten Blockinnenbereiches in Umsetzung des überörtlichen Grünzuges, der hier als ortsbildprägendes Strukturmerkmal erhalten und entwickelt werden soll. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dementsprechend Stellplätze nur dann zulässig, wenn durch sie der optische Eindruck des durchgängigen Grünzuges nicht unterbrochen wird.

Auf dem Grundstück Straße An der Schule 46 soll eine Baugrenze parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Dadurch soll ein Abstand zum geplanten Spielplatz und die optische Integration der privaten gärtnerisch genutzten Flächen in die öffentlichen Grünflächen gewährleistet werden.

Weiterhin soll eine Baugrenze entlang der öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von baulichen Anlagen zu den Grünflächen gewährleisten, so dass eine optische Erweiterung der durchgrüneten Flächen in den Blöcken erreicht wird. Dementsprechend wird auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Straße 12 eine Baugrenze in Verlängerung der westlichen Gebäudeflucht des vorhandenen Gebäudes weitergeführt. Im Weiteren soll um die öffentliche Grünfläche ein Mindestabstand der baulichen Anlagen von 5 m auf den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Auf den Grundstücken Hönower Str. 64-70 soll aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und der relativ geringen Grundstückstiefen davon abgewichen werden, so dass hier entsprechende Nutzungen eingeordnet werden können, die der *beabsichtigten* Entwicklung im Ortskern Mahlsdorf entsprechen.

Auf den Flächen mit der Festsetzung als "Mischgebiet" soll die überörtliche Grünverbindung in reduzierter Breite fortgeführt werden, um die Funktionalität der hier möglichen gewerblichen Nutzungen nicht unzumutbar einzuschränken. Da die Breite dieser nicht überbaubaren Flächen im Vergleich zu den nördlich gelegenen Flächen hier wesentlich geringer ist, soll hier wiederum durch die textliche Festsetzung Nr. 9 die Einordnung von Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb des Mischgebietes, die das Mischgebiet in Ost-West-Richtung durchziehen. Hier soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße An der Schule und der Grünverbindung hergestellt werden (textliche Festsetzung Nr. 10) im Sinne der Erhöhung der städtebaulichen Attraktivität des Ortsteilzentrums.

3.4. Grünfestsetzungen

Ein primäres Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens besteht in der Sicherung und dem Erhalt der vorhandenen Naturraumpotentiale, die sich aus dem Bestand der ehemaligen Flächen des Rohrfuhlgrabens ableiten lassen. Im Ergebnis der BEP ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern gewesen, die eine

- gewässerorientierte Biotopvernetzung und
- eine örtliche Grünverbindung bis in den freien Landschaftsraum gewährleisten soll.

Bereits unter Pkt. I.1. wurde in Auswertung der Untersuchungen des Büros Rosenkranz auf die Bedeutung der Flächen für das Planungsgebiet hingewiesen, obwohl diese nur rudimentär erhalten und teilweise nicht mehr naturnah gestaltet sind.

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und weil der Bedarf an öffentlichen Grünflächen hier auf landeseigenen Grundstücken bzw. in an den B-Plan angrenzenden Bereichen gedeckt werden kann, werden im Geltungsbereich als öffentliche Grünflächen ausschließlich das landeseigene Grundstück An der Schule

44 und das Grundstück hinter der Pestalozzistraße 1 (Flurstück 74 und 81) planungsrechtlich gesichert. Sie erhalten die Zweckbestimmung "Spielplatz" und liegen innerhalb der vorhandenen Naturraumpotentiale. Der Planungsansatz der überörtlichen Grünverbindung entlang der Freiraumpotentiale des ehemaligen Rohrpfuhls, die sich heute als stark durchgrünte Blockinnenbereiche darstellen, soll auf den privaten Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baufenstern realisiert werden. Auf den privaten Grundstücken werden somit Flächen von Bebauung freigehalten. Dies ist insbesondere möglich, da eine Konzentration der Bebauung entlang der Hönower Straße entsprechend dem städtebaulichen Konzept beabsichtigt und durch die Festsetzung entsprechender Nutzungsmaße innerhalb von Baufenstern ermöglicht wurde. Zwischen der Pestalozzistraße und der Gemeinbedarfsfläche Hönower Straße 18/An der Schule 66 soll eine Breite dieser privaten Freiflächen von 40 m eingehalten werden, um die ökologische Wirksamkeit zu gewährleisten. Über die öffentliche Freifläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist eine Verbindung zum freien Landschaftsraum möglich.

3.1 Wegerecht

Die öffentliche Durchwegung innerhalb der privaten Freiflächen soll über die Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit umgesetzt werden. Damit wird eine Verbindung der einzelnen öffentlichen Freiflächen ermöglicht (textliche Festsetzung Nr.10).

Das Wegerecht wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Straße An der Schule Nr. 50/64 festgesetzt. Diese Grundstücke weisen eine erhebliche Tiefe von etwa 100 m auf, so dass eine mögliche Wohnbebauung so eingeordnet werden kann, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung durch das Wegerecht ausgeschlossen werden kann. In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde der Verlauf des Wegerechtes auf dem Grundstück Straße An der Schule 46 verändert. Hier wurden während des Verfahrens Grundstücksverkäufe getätigt, in deren Ergebnis der öffentliche Weg unmittelbar durch das private Grundstück führen würde und damit die private Nutzung erheblich beeinträchtigt wäre. Sollte dennoch von einer Umsetzung des Wegerechtes an dieser Stelle festgehalten werden, würden Übernahmeansprüche auch für die abgetrennten Grundstücksteile entstehen. Damit wurde das Wegerecht in östliche Richtung verlegt, so daß es zur Hälfte auf der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Hönower Straße 40 und zur Hälfte auf den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke An der Schule 46 und 48. Damit erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange eine geringfügige Beeinträchtigung der Rechte des Eigentümers im Sinne Artikel 14 des Grundgesetzes. Diese geringfügige Beeinträchtigung ist jedoch unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange und der Belange des Naturschutzes gerechtfertigt. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird dadurch nur geringfügig beeinträchtigt. Die Grünverbindung entsprechend dem FNP Berlin wurde hier durch das Wegerecht mit den angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange reduziert. Landeseigene Flächen, auf denen dieser umgesetzt werden könnte, existieren nicht. Bei der Verlegung des Wegerechtes auf die derzeitige Grundstücksgrenze verläuft das Wegerecht nunmehr teilweise unmittelbar durch das Biotop nach § 26a NatSchGBIn. Die Festsetzung des Bebauungsplanes kann daher nur erfolgen, wenn die Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung zur Durchführung des Vorhabens

nach § 26a NatSchGBIn in Aussicht stellt. Diese Ausnahmegenehmigung wurde unter Berücksichtigung der Belange des Gemeinwohls, die hier in der Verknüpfung von Grünflächen von den Kaulsdorfer Seen bis in den freien Landschaftsraum mit den Standorten der Infrastruktur (Bibliothek, Jugendfreizeiteinrichtung, Schule, Spielplatz) entlang dieses übergeordneten Grünzuges im Sinne der beabsichtigten Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums innerhalb der polyzentrischen Stadtstruktur bestehen, in Aussicht gestellt.

Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung kann die Beeinträchtigung des Biotopes ausgeglichen werden. Die Ausnahmegenehmigung nach § 26 a Abs. 3 Satz 1 kann nur auf ein auf dem Bebauungsplan beruhendes konkretes Vorhaben erteilt werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Die Festsetzung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen in Rahmen des Bebauungsplanes dagegen ist unzulässig. Damit wurde im Bebauungsplan auf die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung dieser Maßnahmen verzichtet.

1. Dies betrifft die Herstellung der Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie den Einsatz von ausschließlich Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Das Nachpflanzen bei Abgang und den Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher.
3. Das Pflanzen und den Erhalt von 5 einheimischen Bäumen mit einem Stammumfang 18/20 cm innerhalb der öffentlichen Parkanlage auf dem Grundstück Hönowe Straße

Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Fläche mit der Festsetzung als öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" auf den Grundstücken An der Schule 44, 46 und Hönowe Straße 44 soll das Wegerecht nicht planungsrechtlich gesichert werden. Diese Grundstücke weisen eine geringere Grundstückstiefe auf. Die hier festzusetzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schon stark eingeschränkt, da die Baufenster so groß als möglich festgesetzt worden sind, um hier die beabsichtigte Nutzung zu ermöglichen und damit der Zielstellung des FNP Berlin - der Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums - gerecht zu werden. Der öffentliche Belang der Durchwegung soll gegenüber dem öffentlichen Belang der Entwicklung eines Unterzentrums zurücktreten. Die Erreichbarkeit der Flächen wird durch die Verbindung zur Hönowe Straße gewährleistet.

In Umsetzung der Zielstellungen der BEP sollte für die im Blockinnenbereich von Bebauung freizuhaltenden Flächen durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden, so die starke Durchgrünung der Flächen gesichert wird und Beeinträchtigungen möglichst ausgeschlossen werden. Abgewichen wird davon auf den Grundstücken entlang der Hönowe Straße, da hier die Einordnung gewünschter gewerblicher Einrichtungen Stellplätze erfordert (vergleiche Pkt. 3.2.4.).

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Aus der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 und der symbolischen Darstellung der Einzelhandelskonzentration im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes bzw. der gemischten Baufläche M2, mit der eine mittlere Nutzungsdichte und –intensität beabsichtigt ist, lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes generell entwickeln.

Die geringfügige Überschreitung der im FNP Berlin ausgewiesenen Geschossflächenzahl im Bereich der Sondergebietsflächen ist unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten primären Zielstellung des Bebauungsplanes – der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrum gerechtfertigt.

Für den im FNP Berlin dargestellten übergeordneten Grünzug erfolgte mit dem Bebauungsplan die Bestimmung der Grenzen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz Nr.11.5.

Aufgrund des vorhanden, baulichen Bestandes und unter Berücksichtigung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrum erfolgte eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnbauflächen. Der Planungsansatz der überörtlichen Grünverbindung entlang der Freiraumpotentiale des ehemaligen Rohrpfuhls, die sich heute als stark durchgrünte Blockinnenbereiche darstellen, soll auf den privaten Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baufenstern realisiert werden. Auf den privaten Grundstücken werden somit Flächen von Bebauung freigehalten. Die Öffentliche Durchwegung entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen wird durch Wegerechte auf den privaten Grundstücken gesichert.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Nr. 13 931 Hönowe Straße 58/ An der Schule 40
- Nr. 13895 Hönowe Straße 50/48
- Nr. 13 894 Hönowe Straße 20
- Nr. 13920 Hönowe Straße 18
- 13 919 An der Schule 50 – 82

des Berliner Altlastenverdachtsflächenkatasters. Der Altlastenverdacht beruhte im Wesentlichen auf der ehemaligen bzw. derzeitigen Nutzung der Flächen. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen der Nutzung entgegenstehen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen für deren Realisierung verursacht. Der Verdacht der Bodenbelastung soll im Rahmen konkreter Baumaßnahmen durch orientierende Bodenuntersuchungen ausgeräumt bzw. präzisiert werden und entsprechende Maßnahmen zu deren Beseitigung vorgesehen werden.

3. Eingriffsbetrachtung

Bei der Beplanung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass es sich nicht um einen Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG handelt, da die mit der Planung vorbereitete Nutzung zu keiner Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens beurteilt sich ein Bauvorhaben derzeit nach § 34 (1) BauGB. Ein grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, den originären Straßenzug in seinem funktionellen und räumlich gestalterischen Zusammenhang durch den Erhalt und die Schaffung spezifischer räumlicher Qualitäten zu sichern. Es soll also eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen erfolgen. Damit werden auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes Vorhaben mit Art und Maß der baulichen Nutzung, die das ortsübliche Maß nach § 34 (1) BauGB derzeit sprengen, nicht zulässig sein. Somit entsteht kein Eingriff gemäß § 8a BNatSchG. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück An der Schule 48 eine Fläche, auf der sich ein Biotop i.S.d. § 26a NatSchGBIn entwickelt hat. Diese Fläche, ein Weiden- Erlenbruch im Randbereich eines derzeitigen trockenen Gewässers, die gleichzeitig den durchgrüneten Innenbereich prägt, soll generell von Bebauung freigehalten werden. In Auswertung der vorgebrachten Anregungen wurde aufgrund veränderter Grundstücksverhältnisse die Verlegung des Wegerechtes geprüft. Das Wegerecht verläuft nun durch das Biotop. Die Voraussetzung für eine Befreiung liegen, wie unter Pkt. 3.3, dargelegt vor.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 3500 m², die eine zulässige Geschoßflächenzahl von ca. 6500 m² erfordern, ist entsprechend dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001 gemäß § 2 (2) eine allgemeine Vorprüfung zur UVP durchzuführen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für solche Vorhaben gemäß § 3c erforderlich, wenn nach Einschätzung aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Beabsichtigt ist hier die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3500 m² (maximale Geschoßfläche 6500 m²). Für das Grundstück Hönowe Straße 78-80 soll hier im Kernbereich des Ortsteilzentrums durch die Möglichkeit, ein attraktives Handels- und Dienstleistungsangebot zu schaffen, die Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums gefördert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich hier um eine Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt. Die Flächen sind bereits derzeit mit einer großflächigen Handelseinrichtung bebaut. Die hier ausgeübte Nutzung hat bereits ein erhebliches Verkehrsaufkommen zur Folge. Gleichzeitig liegen die Flächen des Sondergebietes an der Hönowe Straße, die bereits jetzt eine übergeordnete Bedeutung und somit eine starke verkehrliche Belastung aufweisen.

Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 3500 m² und der maximalen Geschoßfläche auf 6500 m² werden negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO durch die beabsichtigte Festsetzung nicht verursacht. Unzumutbare Beeinträchtigungen aus dem zu erwartenden Verkehrslärm bzw. eine Verschlechterung gegenüber der derzeitigen Situation sind nicht zu erwarten, da es sich hier um eine Ergänzung im Bestand handelt und entsprechend der hier beabsichtigten Größe ausschließlich die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit lokaler Bedeutung ermöglicht wird. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Erschließung eines Einkaufszentrums auch über die Fritz-Reuter-Straße ohne unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen möglich ist, insbesondere, da mit dem Ausbau der Straße An der Schule in einem absehbaren Zeitraum eine Entlastung der Fritz-Reuter-Straße von bisherigen "Schleich"verkehren erfolgen wird. Der vorhandene Bestand an Bäumen kann auch unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung als Einkaufszentrum erhalten bleiben. Es erfolgt im Wesentlichen keine Veränderung in Bezug auf die Versiegelung. Damit kann ebenfalls eine negative Beeinträchtigung der Versickerung von Regenwasser gegenüber der derzeitigen Situation ausgeschlossen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

5. Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es liegt seitens der zuständigen Wasserbetriebe für die öffentlichen Flächen ein Konzept zur Regenwasserentsorgung vor, um den langfristig erforderlichen Flächenbedarf für die Regenrückhaltung zu ermitteln. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-3 liegen keine Forderungen vor. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion prinzipiell für die privaten Grundstücke von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.

Die mit dem Bebauungsplan XXIII-3 vorbereitete Bebauung kann darüber hinaus nicht vom Vorliegen eines Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die privaten Flächen abhängig gemacht werden, zumal nach geltendem Planungsrecht entsprechend § 34 Abs. (1) BauGB bereits eine Bebauung zulässig ist, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt. Der Bauherr muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers selbst bewältigen. Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl ermöglicht dies.

Die Anpassung der Ableitungs- und Versickerungsarten ist keine städtebauliche Aufgabe und deswegen dem Bebauungsplan nicht zugänglich. Die Wasserwirtschaft verfügt über ein eigenes rechtliches Instrumentarium zur Umsetzung ihrer Belange. Regelungsinhalte von Bebauungsplänen sind ausschließlich städtebaulichen Belangen vorbehalten.

Bei der Umsetzung der technischen Lösung auf den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der jeweiligen privaten Bauherrn und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken, die die Versickerung

über die belebte Bodenzone gewährleisten, handelt es sich um Fragen der bautechnischen Umsetzung. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem Bebauungsplan nicht zugänglich.

Anlagen zur Be- und Entwässerung der Deutschen Bahn AG sowie zur Ableitung von Oberflächenwasser können nicht mitgenutzt werden.

6. Haushaltmäßige Auswirkungen

Durch die Sicherung vorhandener Strukturen, die Neuordnung von Grundstücksflächen in Abhängigkeit vom Trassenverlauf der Straße An der Schule und die planungsrechtlichen Festsetzungen sind neben der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung für das Land Berlin folgende nachstehend beschriebenen Auswirkungen zu erwarten:

Verkehrsflächen

Durch das Land Berlin sind die erforderlichen Flächen für das öffentliche Straßenland im Bereich Straße An der Schule, Hönower Straße, Pestalozzistraße und B 1/5 mit dem Straßenneubau für die geplante Umgehungsstraße zu erwerben. Es bestehen Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

Für den Grunderwerb im Rahmen der Straßenumverlegung sind im gesamten Bebauungsplangebiet XXIII-3 Kosten in Höhe von ca. 1.804.860,-€ einzuplanen. Durch das Bezirksamt waren der Grunderwerb und die Investitionsmittel für den Ausbau der Straße An der Schule einschließlich der südlichen Weiterführung bis an den Hultschiner Damm in einer Höhe von ca. 23 Mio. € in der Investitionsplanung ab 2002 berücksichtigt. Aufgrund der angespannten Haushaltslage wurde die Maßnahme verschoben. Die Dringlichkeit der Maßnahme bleibt jedoch bestehen, insbesondere da der Stadtentwicklungsplan Verkehr den Ausbau der Straßenbahn bis 2015 vorsieht. Die besondere Dringlichkeit ergibt sich aus der Notwendigkeit der Entlastung der Hönower Straße zu Gunsten des öffentlichen Nahverkehrs und ermöglicht die Erschließung des Schulstandortes in der Straße An der Schule.

Gemeinbedarfsflächen

Gleichfalls sind die Kosten des Grunderwerbs für Teilflächen des Grundstücks An der Schule 46 und das Flurstück 234 in Umsetzung der öffentlichen Parkanlage von der Hönower Straße zur Straße An der Schule einzuplanen. Hier sind ca. 114 m² zu erwerben. Damit sind Kosten in Höhe von ca. 16.320,44 € verbunden.

Weiter sind die Kosten für den Grunderwerb der Teilflächen des Grundstücks Hönower Straße 14 (ca. 3023 m²) in Höhe von ca. 496.730,28 € einzuplanen. Diese Summe berücksichtigt nicht evtl. notwendige Entschädigungsansprüche für die auf dem Grundstück vorhandenen Baulichkeiten. Stichtag der Ermittlung ist ebenfalls der

Tag der Festsetzung des Bebauungsplanes. Veränderungen der Bodenrichtwerte sind dann u.U. anzugleichen.

Durch den Verkauf landeseigener Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Besonderes Wohngebiet" festgesetzt werden, können die durch den Bebauungsplan verursachten Kosten teilweise ausgeglichen werden. Die zu verkaufenden Flächen betragen ca. 40.083 m². Entsprechend der Wertermittlung beträgt der Erlös aus dem Verkauf rd. 967.307,99 €. Wertbeeinflussende Umstände wie Baulasten, Altlasten etc. wurden nicht berücksichtigt. Sollten sich die Bodenrichtwerte zum Zeitpunkt der Festsetzung geändert haben, ist eine Anpassung erforderlich. Stichtag der Wertermittlung ist der Tag der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Wohnbaufläche

Durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten, da hier keine Kenntnis von der Vorbereitung bzw. Durchführung von Nutzungsmöglichkeiten im Vertrauen auf die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 (1) BauGB bei Wirksamwerden des Beitritts besteht.

Beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt liegen keine Anträge auf Baugenehmigung und Vorbescheid oder eine schriftliche Auskunft bei der für die Genehmigung zuständigen Behörde vor, die eine Entschädigung nach § 42 BauGB zur Folge hätten.

IV Verfahren

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss Nr. 163/92 des Bezirksamtes Hellersdorf von Berlin am 11.02.1992 eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss am 28.2.1992 im Amtsblatt bekanntgemacht.

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-3 liegt, beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

In Auswertung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit dem Senatsbeschluss Nr. 2017/92 vom 21.7.1992 die Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen wurden in der Zeit vom 11.05. bis zum 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 öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

Die Information zur Ausstellung erfolgte durch eine Postwurfsendung im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen. Veröffentlichungen an den öffentlichen Gebäuden und in der Bezirkszeitung erfolgten ebenfalls.

Da damit eine Unterrichtung und Erörterung der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen 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 Voruntersuchungen, die Anregungen der Bürger sowie die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in das weitere Verfahren eingeflossen.

Mit Senatsbeschluss 5237/94 vom 11.10.1994 wurden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen, da die Tatbestände des § 136 Abs. 3 BauGB nicht gegeben waren und eine einheitliche Durchführung und Vorbereitung nicht unbedingt erforderlich war.

Die BVV wurde über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in ihrer Sitzung am 22.4.1993 in Kenntnis gesetzt.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung musste für das Grundstück An der Schule 46/Hönower Straße 44A die Veränderungssperre XXIII-3/4 erlassen werden, die am 20.11.1997 um ein Jahr verlängert wurde und am 28.12.1998 ausgelaufen ist.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 15.06.98 bis 15.07.98 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-3 im Bezirk Hellersdorf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Eigentum der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Zweigstelle Berlin. Als Träger öffentlicher Belange wurde diese im Zeitraum vom 13.08.98 bis 13.09.98 nachträglich beteiligt. Die Stellungnahme liegt vor, die Auswertung Träger öffentlicher Belange konnte abgeschlossen werden.

Für den Entwurf zum Bebauungsplan (Stand: 29.05.1998) ergeben sich unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang folgende Änderungen:

1. Das Flurstück 455 in der Fritz-Reuter-Str. wird im Ergebnis der Trägerbeteiligung als öffentliches Straßenland festgesetzt, damit können die gewerblichen Nutzungen direkt in den Straßenraum wirken, gleichzeitig befinden sich damit die öffentlichen Leitungen im öffentlichen Straßenland. Das Flurstück 455 ist ein landeseigenes Grundstück.
2. Das landeseigene Grundstück Hönower Straße 44, das Flurstück 234 (186 m²) und eine 5 m breite Teilfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 170 (ca. 50 m²) werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird die fußläufige Verbindung der einzelnen Grünflächen über die Hönower Straße sichergestellt. Dem öffentlichen Belang, eine öffentliche Verbindung der einzelnen Grünflächen innerhalb des Grünzuges entsprechend FNP Berlin herzustellen, wird somit entsprochen. Es sind ca. 236 m² Fläche durch das Land Berlin zu erwerben.

3. Der Flächenbedarf für die Gemeinbedarfseinrichtungen (Hönowe Str. 16-18 und Teilflächen Hönowe Str. 14) wurde nochmals überprüft. Die Flächeninanspruchnahme konnte daraufhin reduziert werden. Es wird ausschließlich der Mindestflächenbedarf gesichert, so dass die Funktionsfähigkeit der Einrichtungen gewährleistet ist. Berücksichtigt wurde weiter, dass von dem Grundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bibliothek und Jugendfreizeiteinrichtung die Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, erreicht werden können und dass der Umgebungsschutz für das Denkmalobjekt gewahrt bleiben muss. Für die nicht in Anspruch genommenen Flächen erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet.

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

Folgende Belange werden nicht berücksichtigt:

1. Leitungsrechte der Versorgungsbetriebe werden ausschließlich entlang der B 1/5 auf den festgesetzten Mischgebietsflächen planungsrechtlich gesichert. Auf den landeseigenen Flächen ist dies nicht erforderlich. Auf dem privaten Grundstück Flurstück 26 soll auf die Eintragung eines Leitungsrechtes verzichtet werden, zum einen in Umsetzung des hier verfolgten städtebaulichen Konzeptes einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der B 1/5 und zum anderen um dem privaten Belang der Verwertbarkeit der Grundstücke ebenfalls entgegenzukommen.
2. Die Umwandlung der Darstellung der überörtlichen Grünverbindung entlang dem Rohrpfuhrrelikt für den Abschnitt zwischen B 1/5 und dem Grundstück Straße An der Schule 44 als nicht überbaubare Fläche mit Festsetzung eines Wegerechts zugunsten der Allgemeinheit in eine öffentliche Grünfläche. Hier soll jedoch dem öffentlichen Belang zur Entwicklung eines leistungsfähigen Unterzentrums und der Entlastung der Hönowe Straße durch den Ausbau der Straße An der Schule der Vorrang eingeräumt werden. Auf eine öffentliche Grünanlage wird deshalb und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange des Landes Berlin hier verzichtet, um die Funktionsfähigkeit eines Unterzentrums zu gewährleisten.
3. Der Straßenquerschnitt der Pestalozzistraße als Verbindung zwischen Hönowe Straße und Straße An der Schule wird nicht reduziert. Der Planung liegen ausschließlich Mindestanforderungen an die technische Umsetzung und die Gewährleistung der Sicherheit zugrunde. Eine Reduzierung der Flächen ist nicht möglich. Dem öffentlichen Belang - der Sicherung der öffentlichen Erschließung im Ortskern Mahlsdorf - soll hier gegenüber dem privaten Belang der Vorrang eingeräumt werden.

In die Begründung wurden nachstehende Hinweise der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet:

4. Der Hinweis zum zweispurigen Ausbau der Straßenbahnstrecke Mahlsdorf-Süd - S-Bhf. Mahlsdorf.

5. Der Hinweis auf Wasserver- und Entsorgungsanlagen, die im Geltungsbereich im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.
6. Hinweis zur Bepflanzung von Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt werden, bzw. zu Baumpflanzungen im Bereich von Entwässerungsanlagen, Wasserleitungen und Armaturen sowie deren Zugänglichkeit.
7. Hinweis zur Bepflanzung im Bereich von Versorgungsleitungen der Gasag.
8. Hinweis der Bahn-AG, dass die Anlagen der Be- und Entwässerung nicht mitgenutzt werden können. Ebenfalls zur Ableitung von Oberflächenwasser, Lagerung von Baumaterialien und der Bepflanzung entlang der Bahnanlagen.
9. Der Hinweis zum bestehenden Defizit an Kitaplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, das in angrenzenden Bereichen abgedeckt wird.

Mit Bezirksamtsabschluss 91/V vom 20.10.98 wurde dem Ergebnis der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV wurde in ihrer 40. Sitzung am 17.12.98 über das Ergebnis informiert.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 01. Februar 1999 bis einschließlich 01. März 1999 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-3 mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Es liegen 12 schriftliche Stellungnahmen vor.

Wesentliche Einwendungen betrafen die Verkehrslösung im Ortsteilzentrum Mahlsdorf.

- Eines der vorrangigen Ziele des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Verkehrslösung, die im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums die vorhandenen historischen Strukturen bewahrt und die Konflikte zwischen Wohnnutzung, nicht störendem und störendem Gewerbe minimiert. In diesem Sinne werden der Teilabschnitt der Hönower Straße zwischen S – Bahnhof und Pestalozzistraße und der Teilabschnitt der Straße An der Straße zwischen Pestalozzistraße und der B 1/5 in einer Breite von mindestens 22 m gesichert. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen werden ergänzend in den angrenzenden Bebauungsplänen XXIII-2b, XXIII-2d, XXIII-2e und XXIII-4 planungsrechtlich ergänzt. Damit wird den Einwendungen der zuständigen Senatsverwaltung entsprochen.
- Eine weitergehende Entlastung der Hönower Straße ist nicht möglich. Die Hönower Straße wird auch langfristig eine wichtige Verkehrsfunktion im übergeordneten Straßensystem erfüllen. Es stehen außer der Straße An der Schule keine weiteren Straßen zur Verfügung, um eine weitere Entlastung zu erreichen. Aufgrund der entsprechend FNP und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung erarbeiteten Bevölkerungsprognose werden zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens die Nutzung aller vorhandenen Nord-Süd-Verbindungsmöglichkeiten u.a. auch der Landsberger

Straße bzw. des "Galgens" erforderlich. Den Einwendungen kann deshalb aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden, nach denen die Landsberger Straße bzw. der "Galgen" zur Entlastung der Hönower Straße ausgebaut werden sollten.

- Die Ermittlung der erforderlichen Flächenbedarfe für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte aufgrund der entsprechend FNP Berlin und Bereichsentwicklungsplanung erarbeiteten Bevölkerungsprognose langfristig zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Eine Reduzierung entsprechend den Einwendungen kann deshalb nicht erfolgen.

Weitere Anregungen bezogen sich auf:

- die planungsrechtliche Sicherung eines Grüngürtels entlang der Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Dem kann nicht gefolgt werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit eines Grüngürtels ist nicht gegeben, da hier keine Bedarfe bestehen und auch einzelne Biotopflächen auf diesem Weg nicht miteinander vernetzt werden sollen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend dem FNP die Entwicklung eines leistungsfähigen Zentrums primäres Ziel. Berücksichtigt werden soll in der Begründung der Hinweis auf erhaltenswerte Hecken.
- eine Grünvernetzung entlang dem Rohrpfuhlgraben und dessen Renaturierung. Diese Anregungen widersprechen nicht den Zielstellungen des Bebauungsplanes. Diese Flächen befinden sich innerhalb ortstypischer, städtebaulich prägender Grünstrukturen, die durch die Festsetzung von hinteren Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden. Die Ausgestaltung dieser Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zur Art der baulichen Nutzung wurden neben der Entwicklung eines Sondergebietes für ein Einkaufszentrum und der Notwendigkeit der Einordnung von Fahrradstellplätzen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof folgende Anregungen vorgebracht:

- Unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Belange sollen die ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Grundstück Hönower Straße 60/62 als Bauflächen festgesetzt werden. Diese Flächen sind zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht unbedingt erforderlich. Damit soll dem privaten Belang der wirtschaftlichen Verwertbarkeit durch die Möglichkeit der Einordnung von Nebenanlagen auf diesen Flächen der Vorrang eingeräumt werden.
- Nicht gefolgt wird den eingebrachten privaten Belangen zur Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von mindestens 4.500-5.000 m² auf dem Grundstück Hönower Straße 14 im Sinne der privaten Verwertbarkeit des Grundstücks. Das städtebauliche Erfordernis weiterer Sondergebietsflächen besteht hier nicht, zumal die verkehrliche Erschließung in Frage gestellt wäre. Die zukünftige Trasse der Straße An der Schule und die Hönower Straße sind in ihren Abmessungen so bemessen, dass das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit bewältigt werden kann. Die Erschließung eines Sondergebietes über diese Verkehrsflächen und die damit verbundene Gestaltung dieser Flächen (Aufweitung für Auffahrten) stellt die hier beabsichtigte Aufenthaltsqualität und damit die beabsichtigte Etablierung ortstypischer kleinteiliger Handwerksbetriebe in Frage, was eine Schwächung der Zentrumsfunktion des Ortsteilzentrums

Mahlsdorf zur Folge hat. Die Erschließung über die B1/5 ist auszuschließen, da damit infolge der kurzen Ampelabstände der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße nicht mehr gewährleistet werden kann.

- Des Weiteren ist auf Teilflächen des Grundstücks die Einordnung von dringend erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.
- Weiter kann dem Belang, dass die Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung zur Minderung der Wohnqualität führt, nicht gefolgt werden. Die Jugendfreizeiteinrichtungen sind entsprechend § 4a Abs.2 BauNVO innerhalb von Besonderen Wohngebieten generell zulässig. Eine Überprüfung des Flächenbedarfs für die erforderlichen Gemeinbedarfe Jugendfreizeiteinrichtung und Bibliothek führte zu einer Reduzierung der Fläche, so dass sich diese Nutzungen auf die Flächen an der Hönower Straße beschränken. Die öffentliche Durchwegung ist zu gewährleisten.

Weiter wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Die zwingende Festsetzung von Doppelhäusern auf dem Grundstück "An der Schule" Nr. 46 soll im Ergebnis der Auswertung der vorgebrachten Anregungen nicht weiter verfolgt werden. Aufgrund abweichender Grundstückszuschnitte sollte die Festsetzung von Doppelhäusern hier im Wesentlichen die gleiche Auslastung auf allen Grundstücken ermöglichen. Da auf den angrenzenden Grundstücken eine solche strenge Festsetzung keine Fortsetzung findet, soll unter Berücksichtigung der privaten Belange und des Erhalts des stark durchgrünten Blockinnenbereiches als prägendes Strukturmerkmal eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt werden. Im Sinne einer funktionell sinnvollen, ortstypischen Bebauung wird die Baugrenze entlang der öffentlichen Spielplatzfläche im Abstand von 3 m planungsrechtlich festgesetzt anstatt von 5 m wie ursprünglich beabsichtigt.

Nachträglich wurde von den Eigentümern des Grundstücks Hönower Straße 48 auf veränderte Grundstückszuschnitte verwiesen, wodurch nun die beabsichtigte öffentliche Durchwegung in diesem Grundstück liegt und damit die Nutzbarkeit des Grundstücks erheblich beeinträchtigt. Dem privaten Belang soll hier der Vorzug eingeräumt werden. Unter Berücksichtigung einer effektiven Nutzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen soll das Wegerecht entlang der tatsächlichen Grundstücksgrenze geführt werden. Der öffentliche Belang – die Einordnung einer öffentlichen Durchwegung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die veränderte Lage nicht beeinträchtigt.

Die sich aus der Prüfung der vorgebrachten Anregungen ergebenden Änderungen betreffen folgende Punkte:

- Festsetzung eines Sondergebietes auf den Grundstücken Hönower Straße 72-80 mit einer maximalen Geschoßfläche von 4800 m². Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einkaufszentren.
- Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes.
- Für die Teilflächen des Grundstückes Hönower Straße, für die ursprünglich die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche beabsichtigt war, wurde die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet vorgesehen sowie ein Gehrecht über die Flächen des Rohrpfehlgrabens zur Verbindung beider Grundstücksteile.

- Verlegung des Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Grundstück Hönower Straße 62 unter Berücksichtigung des vorhandenen Biotops und der damit erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.
- Verzicht auf die Doppelhausbebauung auf den Grundstücken Straße An der Schule 46/48
- Einschränkung der Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses auf das Allgemeine Wohngebiet, das Besondere Wohngebiet und das Mischgebiet.
- Regelung zum Ausschluß von Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfes Grundzüge der Planung betroffen waren, war gemäß § 3 (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Mit Bezirksamtsabschluss 386/I vom 25.09.01 wurde dem Ergebnis der Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen durch das Bezirksamt zugestimmt. Die BVV wurde über das Ergebnis informiert.

erneute öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 7. Januar bis einschließlich 8. Februar 2002 fand die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XXIII-3 mit dem Deckblatt vom 22. November 01 statt. Während der erneuten öffentlichen Auslegung konnten die Bürger gemäß § 3 Abs. 3 Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplanes vorbringen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Es wurden 12 Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen waren zu prüfen.

Ein großer Teil bezog sich auf Sachverhalte, die nicht Gegenstand der Auslegung waren. Dies betraf

- a) die Erschließung der hinteren Grundstücksteile Straße An der Schule 46 über die öffentlichen Grünflächen;
- b) die Lage des Spielplatzes auf dem Grundstück An der Schule 44;
- c) der Erhalt bzw. die Renaturierung des Rohrpfehlgrabens, die nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen;
- d) Bedenken zur Regenwasserbewirtschaftung;
- e) die Entlastung der Hönower Straße vom Durchgangsverkehr über das mit dem Bebauungsplan mögliche Maß hinaus.

Die Belange wurden bereits im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung geprüft. Auch die erneute Betrachtung führte zu keinem neuen Ergebnis. Diese Anregung führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanes.

Zu den Änderungen und Ergänzungen wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Zum Sondergebiet

1. Die festgesetzte Geschossfläche würde die Umsetzung eines wirtschaftlich funktionierenden Einkaufszentrums in Frage stellen. Diesem Argument wurde im Sinne der Sicherung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums gefolgt.

2. Das Sondergebiet wäre fälschlicherweise auf das Grundstück Hönower Straße 72 ausgedehnt worden.
Die Einbeziehung dieses Grundstücks erfolgte nicht fälschlicherweise. Die Nutzungsart bestimmt sich hier aufgrund der unmittelbaren Nähe der Grundstücke. Bei der ursprünglich geplanten Festsetzung als "Besonderes Wohngebiet" würden wegen der zu erwartenden Beeinträchtigungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Nutzung Nutzungskonflikte entstehen, die aufgrund der räumlichen Nähe nicht zu bewältigen wären.
3. Erhebliche Bedenken zum Verlauf der Straßenbegrenzungslinie auf dem Grundstück Hönower Str. 74-80.
Nach Prüfung des Sachverhaltes auf der Grundlage der nun vorliegenden Pläne der zuständigen Senatsverwaltung soll im Sinne der hier notwendigen Verkehrslösung zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere unter Berücksichtigung eines reibungslosen Ablaufes des öffentlichen Nahverkehrs, dieser Anregung gefolgt werden.
4. Das Baufenster auf dem Grundstück Hönower 74-80 Straße sollte unter Berücksichtigung des privaten Belanges der Verwertbarkeit des Grundstücks im Norden und im Osten erweitert werden.
Diesem privaten Belang wurde im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums gefolgt, da Nutzungskonflikte und erhebliche Beeinträchtigungen zu den angrenzenden Nutzungen unter Berücksichtigung der verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden konnten. In diesem Zusammenhang erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Flächen des Sondergebietes.
5. Die südliche Baugrenze sollte aus diesem Grund ebenfalls dem geplanten Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes angepasst werden.
Diesem Belang wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wurde festgesetzt, um negative Beeinträchtigungen konkurrierender Nutzungen auszuschließen und so die angrenzenden sensiblen Wohnnutzungen gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen.
6. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung von Arztpraxen.
Dem privaten Belang soll gefolgt werden.
7. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von max. 65 m über NHN könnte Probleme im Anschluss an die vorhandene Bebauung und mögliche Werbeanlagen/Pylone hervorrufen.
Die Festsetzung dieser Höhe erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Diesem Belang soll im Sinne der Entwicklung des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen nicht gefolgt werden. Eine wesentliche Dominanz der baulichen Anlagen des Sondergebietes innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen, deren Erhalt ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, soll damit ausgeschlossen werden.

Die Veränderung der Straßenbegrenzungslinie für das Grundstück Hönower Straße 60-62. Nach Rücksprache mit der zuständigen Senatsverwaltung konnten Bedenken, dass die Straßenbegrenzungslinie die Umsetzung der geplanten Verkehrslösung in Frage stellen würde, ausgeräumt werden.

Die Reduzierung der überörtlichen Grünverbindung auf ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit, dass zudem auch noch durch ein Biotop nach § 26a verläuft und

damit einen Eingriff verursacht. Damit wird entsprechend den Einwendungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt.

Diesem Belang kann nicht gefolgt werden. Entsprechend § 1 Abs. 2 ROG besteht eine nachhaltige Raumentwicklung darin, die sozialen wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung zu führen.

Die wichtigsten Ziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen

- in der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin;
- in der Umsetzung einer überörtlichen Grünverbindung entsprechend dem FNP Berlin
- in der Versorgung mit Gemeinbedarfsflächen wie öffentlichen Parkanlagen, öffentlichen Spielplätzen und der Senioren- bzw. Jugendfreizeitstätte
- und in der Sicherung der notwendigen Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen das Ergebnis der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange dar. Im Rahmen der Abwägung waren alle sich aus dem Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ergebenden Konflikte unter Berücksichtigung der primären Zielstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Insbesondere die Umsetzung der überörtlichen Grünverbindung in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin wurde in mehreren Varianten eingehend betrachtet. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang dem vorhandenen Freiraumpotential des ehemaligen Rohrpfulgrabens erfolgt nicht. Damit wäre die Funktionsfähigkeit der Grundstücke insbesondere im Besonderen Wohngebietes, in dem mit der Einordnung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen die Voraussetzung für die Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums geschaffen werden sollen, in Frage gestellt. (vgl. Begründung S. 27-29). Die Umsetzung der überörtlichen Grünverbindung soll auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Ausnahmsweise sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Besonderen Wohngebiet Stellplätze möglich, die zwar durch Baumpflanzungen gegliedert werden, aber dennoch eine Einschränkung des Grünzuges darstellen. Diese Einschränkung ist städtebaulich vertretbar, um die Funktionalität der Grundstücke unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums (vgl. Begründung S. 29) zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Grundstücken festgesetzt, um die fußläufige Verbindung der öffentlichen Flächen zu ermöglichen. Insgesamt erfolgt eine städtebauliche Aufwertung des Allgemeinen Wohngebietes durch den stark durchgrünten Blockinnenbereich gegenüber der derzeitigen Situation. Die Feststellung, dass die überörtliche Grünverbindung auf ein Wegerecht reduziert wurde, ist nicht zutreffend. Eine Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Sinne der primären Zielstellung des Bebauungsplanes nicht.

In Bezug auf den Verlauf des Wegerechtes durch ein Biotop gemäß § 26 a BlnNatG ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung unter Berücksichtigung der Belange des Gemeinwohls, die hier in der Verknüpfung von

öffentlichen Grünflächen bestehen (Vergl. Begründung Pkt. 3.4), gegeben sind. Damit konnte dem privaten Belang, die Sicherung der Funktionalität des Grundstücks und die Nutzbarkeit der Freiflächen des betreffenden Grundstücks Rechnung getragen werden, insbesondere unter Berücksichtigung der derzeitigen Qualität der Biotopflächen und der zu erwartenden Übernahmeansprüche, für die dann nicht mehr durch den Eigentümer nutzbaren Flächen.

FAZIT

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgten folgende Änderungen:

- Änderung der Straßenbegrenzungslinie entlang Hönower Straße für den Teilbereich Hönower Straße 74-80 Flurstück 450
- Erweiterung des Sondergebietes bis an die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Hönower Straße 74-80
- Erweiterung des Baufensters innerhalb des Sondergebietes
- Regelung der Zulässigkeit freier Berufe innerhalb des Sondergebietes
- Beschränkung des Sondergebietes auf eine Verkaufsraumfläche von 3500 m²
- Verschiebung der Baugrenze innerhalb des Besonderen Wohngebietes auf dem Grundstück An der Schule 4-8

Die sich aus der Prüfung der Anregungen, die während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, resultierenden Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes XXIII-3 betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Dementsprechend kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Gemäß § 13 BauGB ist den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 147/II vom 30.4.2002 hat das Bezirksamt die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung zugestimmt. Die BVV wurde über das Ergebnis informiert.

Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Bürger

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit den Deckblättern vom 22. November 2001 und vom 18. Juli 2002 wurde in der Zeit vom 14.08.2002 bis 03.09.2002 die Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Es wurde bestimmt, dass nur Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Aufgrund des eingeschränkten Bezuges und der Notwendigkeit der zügigen Verfahrensführung wurde die Frist, in der die Anregungen vorgebracht werden konnten, angemessen verkürzt. Zwei Betroffenen wurde eine Fristverlängerung gewährt.

Mit Schreiben vom 09.08.2002 wurden die betroffenen Eigentümer über die Änderungen informiert. Den Bürgern wurde mitgeteilt, dass sie sich zu den Planänderungen bis zum 03.09.2002 nochmals äußern können. Die Mieter wurden am 09.08.2002 durch Postwurfsendung über die Durchführung der Betroffenenbeteiligung informiert. Drei verfahrensnotwendige Briefe an die Betroffenen konnten trotz Nachfrage beim Landeseinwohneramt nicht zugestellt werden, da dort kein Datensatz vorliegt.

Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen vor. Zwei Betroffene äußerten sich mündlich zu ihren betroffenen Belangen.

1. Eine schriftliche Anregung und eine mündliche Äußerung bezogen sich auf die eingeschränkte Nutzbarkeit der Grundstücke An der Schule 10 + 12 durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche und der damit verbundenen Baufenstererweiterung aufgrund der Verlärmung und Verschattung.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan beabsichtigt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum. Bereits derzeit befindet sich auf dem Gelände eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, die der Versorgung des angrenzenden Wohngebietes dient. Durch die Beschränkung der Verkaufsraumfläche wird auch zukünftig nur die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit regionaler Bedeutung zur Versorgung des Siedlungsgebietes Mahlsdorf ermöglicht und die Entwicklung eines überregionalen Einkaufszentrums somit ausgeschlossen. Es handelt sich also im Wesentlichen um eine Entwicklung im Bestand. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO können damit am Standort ausgeschlossen werden. Eine weitere Reduzierung der Einzelhandelsfläche soll im Sinne der primären Zielstellung des Bebauungsplanes, nämlich der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums, nicht erfolgen.

Für das Grundstück An der Schule 6-8, das derzeit als Parkplatz für die großflächige Einzelhandelseinrichtung genutzt wird, ist die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO beabsichtigt. Damit erfolgt eine deutliche Entlastung der Grundstücke An der Schule 12 + 14 bezüglich ihrer nördlichen Grundstücksgrenze. Besondere Wohngebiete dienen unter Berücksichtigung ihrer besonderen Eigenart vorwiegend dem Wohnen. Damit sind bei Nutzungen, die das Wohnen beeinträchtigen die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Damit sieht die Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber der derzeitigen Nutzung eine deutliche Verbesserung vor.

Der Bebauungsplan wird nicht die Abstandsflächenregelung der Bauordnung von Berlin außer Kraft setzen. Damit sind diese bei Baumaßnahmen immer einzuhalten. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden. Damit ist nicht davon auszugehen, dass eine Verschattung in unzulässiger Weise durch die zukünftige Bebauung erfolgt.

2. Die zweite schriftliche Anregung bezog sich auf die evtl. Einbeziehung ehemaliger Grabenflächen westlich der Fritz-Reuter-Straße 2 in die Flächen mit der Festsetzung Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, auf Grund zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen durch die Sondergebietsnutzung.

Diesem privaten Belang wurde gefolgt. Eine Änderung der Festsetzung der ehemaligen Grabenflächen als Besonderes Wohngebiet ist aufgrund der Berücksichtigung nachbarschützender Belange nicht beabsichtigt. Insbesondere auch deshalb nicht, da eine Erschließung des Sondergebietes auch über das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 1 möglich wäre, und so durch die hier vorgesehenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Fläche für evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen und so Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Gleichzeitig handelt es sich hier um die ehemaligen

Grabenflächen, die, wenn sie hier auch nur mit wenigen Restflächen erhalten sind, als prägende Grünstruktur in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin, der hier eine übergeordnete Grünverbindung vorsieht, erhalten bleiben.

3. Eine weitere mündliche Äußerung bezog sich auf den Umfang des Sondergebietes, der entsprechend den privaten Belangen der Betroffenen über das derzeitige Maß erweitert werden sollte.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt. Ziel ist die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit lokaler Bedeutung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Die festzusetzenden Baufenster ermöglichen ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die eine städtebauliche Gliederung und Grünstrukturen gewährleisten. Außerdem können so unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Am 24.09.2002 wurden durch Betroffene verspätet private Belange vorgebracht. Diese betrafen zum einen:

- die Befürchtung, dass durch die Störung des Grund- und Schichtenwassers während der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Hönowe Straße 74-80 eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke zu erwarten ist. Die Situation in Bezug auf das Grund- bzw. anfallende Regenwasser ist aufgrund der Höhenlage auf dem Grundstück An der Schule 12 sehr problematisch. Der Bauherr auf den westlich angrenzenden Grundstücken muß mit dem Antrag zu der Baugenehmigung nachweisen, dass die Baumaßnahme durchzuführen ist, ohne die baulichen Anlagen auf dem Nachbargrundstück zu gefährden, u.U. muß während der Baumaßnahme eine spezielle Wasserhaltung erfolgen. Diese bautechnischen Maßnahmen sind jedoch dem Bauordnungsrecht zugeordnet und nicht Bebauungsplan relevant.
- Zum anderen betrafen die verspäteten Anregungen die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Hönowe Straße 10 zusätzlich zu der bereits vorhandenen Bebauung. Es besteht prinzipiell auf dem o.g. Grundstück die Möglichkeit, innerhalb des 30 m tiefen Baufensters die Einordnung eines weiteren Baukörpers unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften. Eine Erweiterung des Baufensters soll im Sinne des entsprechend dem FNP Berlin - hier unter Berücksichtigung des privaten Belanges der Verwertbarkeit der Grundstücke in Form nicht überbaubarer Grundstücksflächen – zu entwickelnden überörtlichen Grünzuges nicht erfolgen. Der Verlauf des Grünzug wird dabei bestimmt durch die bereits derzeitig gliedernden, nicht überbauten Grundstücksflächen, die unter Berücksichtigung der zukünftigen Funktion der Grundstücke durch neu festzusetzende Flächen ergänzt werden.

Aus der Prüfung der Anregungen, die während der Betroffenenbeteiligung bzw. verspätet vorgebracht wurden, ergeben sich keine Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes XXIII-3.

Durch die Abteilung Ökologische Stadtentwicklung ist die Festsetzung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Festsetzung des Bebauungsplanes

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 421/II vom 5. November 2002 hat das Bezirksamt der Auswertung der Betroffenenbeteiligung dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-3 vom 14. Januar 1999 mit den Deckblättern vom 22. November 2001 und vom 18. Juli 2002 sowie der Begründung vom September 2002 zugestimmt. Das Bezirksamt hat weiter beschlossen, diese Vorlage der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen.

Die BVV hat am 21.11.2002 mit der Drs.Nr. 589/V die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-3 vom 14. Januar 1999 mit den Deckblättern vom 22. November 2001 und vom 18. Juli 2002 sowie der Begründung vom September 2002 zugestimmt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Die Erklärung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB, daß keine Beanstandungen gegenüber dem Bebauungsplan bestehen, konnte aufgrund vorhandener Bedenken und Mängel nicht erteilt werden. Durch das Stadtplanungsamt wurden die Unterlagen zum Bebauungsplan entsprechend den gegebenen Hinweisen überarbeitet. Auf Grund der Änderungen im Ergebnis der Rechtsprüfung ist, da der Leitgedanke des städtebaulichen Grundkonzeptes erhalten bleibt und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Betroffenenbeteiligung gem. § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde in folgenden Punkten geändert:

1. Die Geschossfläche innerhalb des Sondergebietes wurde auf 6.500 m² begrenzt.
2. Die textliche Festsetzung zur Sicherung von Nutzungsrechten für Fahrradstellplätze entfällt, da hier eine privatrechtliche Regelung besteht.
3. Für die Grundstücke Hönowe Straße 20-40 und Straße an der Schule 34-42 wurde die Art der Nutzung von Besonderes Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Für die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet konnten für diese Teilflächen nicht die Festsetzungsvoraussetzungen nachgewiesen werden.
4. Für die Denkmalobjekte erfolgte eine Baukörperausweisung
5. Es erfolgte eine Korrektur der im Bebauungsplan erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in ein Biotop nach §26 BlnNatG, für den eine Befreiung von dem Verbotstatbestand in Aussicht gestellt wurde durch die untere Naturschutzbehörde. Die erforderlichen Maßnahmen werden zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs festgestellt.

gleichen Inhalts ging mit einer Postwurfsendung am 26.08.2003 an die Mieter. Für die Einsichtnahme in die Unterlagen wurde eine Frist bis zum 19.09.2003. Es wurde bestimmt, dass nur Anregungen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Aufgrund des eingeschränkten Bezuges und der

Notwendigkeit der zügigen Verfahrensführung wurde die o.g. Frist, in der die Anregungen vorgebracht werden konnten, festgesetzt.

Sechzehn Betroffene nahmen Einsicht in den geänderten Bebauungsplan. Zu den Änderungen wurden keine Anregungen vorgebracht. Aufgrund der Art der Änderungen ist davon auszugehen, dass die Belange der Betroffenen durch die nunmehr geänderten Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden. Die derzeitigen Nutzungen werden durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt.

Es ergaben sich somit keine Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes XXIII-3.

Festsetzung des Bebauungsplanes

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 807/II vom 11.11.03 wurde beschlossen der Bezirksverordnetenversammlung die Auswertung der erneuten Betroffenenbeteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB zur Kenntnis zu geben und den Bebauungsplan zur erneuten Festsetzung vorzulegen.

Das Bezirksamt hatte sich in seiner Sitzung nochmals mit der Erforderlichkeit der festgesetzten Straßenverkehrsflächen erläutert. Die Trassenführung der Straße „An der Schule“ erfolgte aufgrund der angespannten Verkehrssituation in der Hönowener Straße, die insbesondere den öffentlichen Verkehr erheblich beeinträchtigt. Ursache für den Ausbau der Straße „An der Schule“ war nicht der geplante Schulstandort. Die Über den Schulstandort „An der Schule“ ist im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes XXIII-4 zu entscheiden. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren XXIII-3 bestehen nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 22.04.2004 den Bebauungsplan XXIII-3 vom 14.01.1999 mit den Deckblättern vom 22.08.2001, vom 18.07.2002 und vom 03.07.2003 sowie die Begründung und die Rechtsverordnung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung erneut angezeigt. Die Erklärung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB, dass keine Beanstandungen gegenüber dem Bebauungsplan bestehen, wurde nach nochmaliger Rechtsprüfung erteilt. Die erteilten Hinweise wurden eingearbeitet.

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. 1160/II vom 23.11.2004 wurde der Bebauungsplan XXIII-3 am 30.11.2004 als Rechtsverordnung festgesetzt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 60.Jahrgang Nr.49 am 22.Dezember 2004 verkündet.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes wurde von den Überleitungsvorschriften gem. § 244 (1) BauGB Gebrauch gemacht worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

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)

Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

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

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz- NatSchGBln) in der Fassung vom 10. Juli 1999 (GVBl. S 390), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2003 (GVBl. S 254)

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-3
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
 Vom 9. Dezember 2004

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XXIII-3 vom 14. Januar 1999 mit den Deckblättern vom 22. August 2001, vom 18. Juli 2002 und vom 3. Juli 2003 für den Bereich zwischen Bahnanlage, Straße An der Schule, Alt-Mahlsdorf und Hönower Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Ökologische Stadtentwicklung, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Stadtplanung und Amt für Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 9. Dezember 2004

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Klett

Bezirksbürgermeister

Niemann

Bezirksstadtrat für
Ökologische Stadtentwicklung