

**Festlegungsprotokoll Akteursrunde vom 16.10.12  
Pflegewohnzentrum Kaulsdorf-Nord gGmbH, Florastr. 1**

Anwesende: Hr. Gräff, Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Hr. Weißbach, Leiter Stadtentwicklungsamt  
Fr. Dreßler, Fachbereichsleiterin Stadtplanung  
Fr. Ludwig, Mitarbeiterin Fachbereich Stadtplanung, Protokoll  
Akteure siehe Teilnehmerliste (Anlage 3)

Lfd. Nr.	Sachverhalt	Festlegung	verantw.	Termin
1.	Gestaltung des S-Bahnhofgebäudes Mahlsdorf	Abschluss der Sicherheitspartnerschaft zwischen Bahn und Bezirk; – Ziel ist eine regelmäßige Begehung durch Mitarbeiter des Ordnungsamtes, die die Missstände an die Bundespolizei melden; – Veröffentlichung der Vereinbarung nach Abschluss im Internet; Einbindung des Beauftragten für städtebauliche Kriminalprävention Kontaktdaten: <a href="mailto:torsten.koenig@polizei.berlin.de">torsten.koenig@polizei.berlin.de</a> <a href="mailto:dir6a634dgr@polizei.berlin.de">dir6a634dgr@polizei.berlin.de</a>	BzStR	November 2012  bei Erforderlichkeit
2.	XXIII-3-1VE	Information zum aktuellen Stand des Verfahrens Vorbereitung städtebaulicher Vertrag, Abschluss der TÖB	BzStR	laufend
3.	XXIII-3-2VE	Information zum aktuellen Stand des Verfahrens; Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch nicht abgeschlossen; BVV-Antrag Drs.-Nr. 0494/VII zum Erhalt der 5 Linden, Prüfung und Information	BzStR  BzStR	laufend  Januar 2013
4.	AG Leitbild	Einbindung des Beauftragten für städtebauliche Kriminalprävention  Dem vorliegenden Entwurf zum Leitbild (siehe Anlage 1) wird zugestimmt. Die Ergebnisse des Gutachtens zur Gestaltung der Freiflächen im OTZ Mahlsdorf sollen in das Leitbild aufgenommen werden. Vorstellung der Ergebnisse in der AG Leitbild.  Weitere Ergänzungen durch die Ergebnisse der AG Verkehr.  Einladung der Leiter Ordnungsamt, BWA und Tiefbau zur Abstimmung zu laufenden Maßnahmen im Ortsteilzentrum  Regelmäßige Information zum Erfüllungsstand Umgang mit Werbeanlagen	Hr. Pfarrer Jabs	bei Erforderlichkeit  Dezember 2012  Dezember 2012  sobald verfügbar  bei Erforderlichkeit  laufend
5.	AG Verkehr	Vorstellung Arbeitsplan 2012/2013 und fortlaufende Informationen (siehe Anlage 2)	Hr. Piegsa	laufend
6.	AG Bahn	Nach mehrheitlichen Beschluss soll diese AG zu einem späteren Zeitpunkt eingerichtet werden.	Hr. Eisenach	bei Erforderlichkeit
7.	LIDL-Standort Hönow Str.	Einladung der Firma LIDL zur Akteursrunde, mit der Bitte zur Projektvorstellung, in Abhängigkeit von der Eigentumsfrage	FBL	zeitnah

8.	Gst. Hönower Str. 54	Einladung der Eigentümer zur nächsten AG Leitbild	FBL	Dezember 2012
9.	Änderung der Geschäftsord- nung	Das Bezirksamt hat die geänderte Geschäftsordnung mit Vorlage Nr. 0290/IV am 25.09.2012 zur Kenntnis genommen. Veröffentlicht im Internet unter: <a href="http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/verwaltung/bauen/stapl_akteursrunde.html">http://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/verwaltung/bauen/stapl_akteursrunde.html</a>		
10.	Nächste Termine	Geplante öffentliche Sitzung am 07.11.2012 fällt aus.  <b>Termine 2013:</b> – 30. Januar – öffentlich – 22. April – nicht öffentlich – 24. Juni – nicht öffentlich – 26. August – öffentlich – 21. Oktober – nicht öffentlich  Ort für die öffentliche Sitzung ist noch ungeklärt.		

Dreßler  
Fachbereichsleiterin

Ludwig  
Protokollantin

## Entwurf

### Leitbild für die Entwicklung des Ortsteilzentrum Mahlsdorf zu einem leistungsfähigen, urbanen Zentrum

1. Präambel
2. Ziel
- 2.1.. Öffentlicher Straßenraum
- 2.2. Architektur und Städtebau
- 2.2.1. Dächer
- 2.2.2. Gebäude
- 2.2.3. Außenanlagen
- 2.3. Werbeanlagen
- 2.4. Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5. Gemeinwesen

## 1. Präambel

Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ist eines der sechs Ortsteilzentren des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf. Ortsteilzentren übernehmen eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Ortsteile überwiegend mit Nahversorgungsangeboten. Sie sollen aber auch über eine Grundausstattung an Finanz- und Gesundheits- und einzelhandelsnahe Dienstleistungen verfügen. Supermärkte und Discounter werden durch Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer usw.) sowie Restaurants u. a. gastronomische Angebote ergänzt.

Sie sind wichtige Identifikationspunkte mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ist nach wie vor, trotz seines teilweise sehr desolaten Zustandes, auf Grund der bestehenden Versorgungseinrichtungen, seiner städtebaulich exponierten Lage und dem ÖPNV-Knoten mit S-Bahn, Bus und Straßenbahn eines der am stärksten frequentierten Zentren des Bezirkes.

Im Jahre 1345 erstmals erwähnt als Malterstrop, ein langgestrecktes Straßendorf, entstehen im 15. Jahrhundert zwei selbständige Gutwirtschaften, die 1672 vereint werden. Im Jahr 1895 wird ein eigener Bahnhof eingeweiht, die Entwicklung zum Berliner Vorort beginnt. Villen, Land- und Mietshäuser mit städtischem Charakter entstehen. 1920 tritt Mahlsdorf mit 6.000 Einwohnern dem Stadtverband Berlin bei. Der Bezirk Hellersdorf wurde 1986 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.

Nach 1990 entwickelten sich zwar die Siedlungsgebiete Mahlsdorf und Kaulsdorf zu Gebieten mit hoher Wohnqualität - im Zeitraum von 1990 bis 2012 wurden über 9.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut - auf die Entwicklung des Ortsteilzentrums hatte dies jedoch nur geringe Auswirkungen. Es entstanden einige Wohn- und Geschäftshäuser, einige Gebäude wurden auch u. a. unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte saniert, der Gesamteindruck entspricht jedoch nicht den Anforderungen an ein modernes, attraktives Ortsteilzentrum.

## 2. Zielstellung

Mit dem Leitbild für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf sollen Ziele für die Entwicklung formuliert werden, die die Entwicklung zu einem attraktiven und urbanen Ortsteilzentrum unterstützen. Dabei sollen die noch vorhandenen Merkmale des historischen, vorstädtischen Charakters bewahrt werden und ein Nebeneinander von Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung sowie Dienst- und Handelseinrichtungen erhalten bleiben. Die Ziele sollen der Entwicklung eines leistungsfähigen, urbanen Ortsteilzentrums als ein Ort der Identifikation und Kommunikation Rechnung tragen.

Folgende Ziele werden daraus abgeleitet:

### 2.1. Der öffentliche Straßenraum

Der Straßenraum der Hönower Straße als Träger verschiedener Verkehrsarten ist stark überlastet und in einem schlechten baulichen Zustand. Auf Grund der erheblich gewachsenen verkehrlichen Belastung der Hönower Straße und zur Behebung der

städtebaulichen Missstände, ist die Erarbeitung einer verkehrlichen Lösung erforderlich. Ziel muss die Minimierung der bestehenden Konfliktpunkte zwischen Kfz-Verkehr und Straßenbahnverkehr als auch ein störungsfreier Verkehrsfluss im Kreuzungspunkt B 1/5 mit der Hönower Straße sein. Ziel ist nicht die Kapazitätserhöhung der Hönower Straße. Wichtig ist die Untersuchung von Möglichkeiten zur Einordnung von Stellplatzflächen.

Der historische Straßenraum, der im Wesentlichen durch den Bestand definiert wird, ist weitestgehend zu erhalten. Bei der Gestaltung des Straßenraumes ist die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Dabei ist die Barrierefreiheit aller Wegeführungen sicherzustellen. Die getrennte Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer ist anzustreben.

Anzustreben ist ebenfalls der Erhalt der Straßenbahn als öffentliches Verkehrsmittel und der Zehnminutentakt zu prüfen. Ein weiterer Schwerpunkt muss die attraktive, benutzerfreundliche und verkehrssichere Gestaltung der Umsteigepunkte sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollten entsprechend einem einheitlichen Konzept insbesondere hinsichtlich des Materials und der Möblierung gestaltet werden. Die vorhandenen Straßenbäume sind so weit wie möglich zu erhalten und nachzupflanzen.

## 2.2. Architektur und Städtebau

Die ursprünglichen dörflichen Strukturen wurden weitestgehend durch vorstädtische Bauformen abgelöst. Einige Gebäude spiegeln jedoch noch die dörflichen Strukturelemente wider, so das Wohngebäude Hönower Straße 14, das um 1805 errichtet wurde und unter Denkmalschutz steht. Der ansonsten – wenn auch lückenhaft – erhaltene Straßenraum ist durch eine offene Einzelhausbebauung entlang der Bauflucht geprägt.

Ziel der zukünftigen Entwicklung muss es sein, den Eigentümern Spielraum für eine moderne Formensprache bei der Errichtung von Gebäuden einzuräumen unter Wahrung des Vorhandenen.

### 2.2.1 Dächer

Dementsprechend sollten entlang der Hönower Straße Satteldächer mit ihren Sonderformen (Walm-, Krüppel-, Berliner-, Mansardendächer etc.) mit der örtlichen Dachneigung zum Einsatz kommen. Neubauten sollen sich traufseitig zur Straße orientieren. Gauben eines Gebäudes sollen entsprechend der vorhandenen Ortstypik 2/3 der Breite eines Gebäudes nicht überschreiten und ihr seitlicher Abstand von den Giebelwänden muss mindestens einen Meter betragen. Die Traufen dürfen durch die Gauben nicht unterbrochen werden. Die Dachdeckungen der Hauptbaukörper sollen mit Ton- oder Betondachziegeln in den ortsüblichen Farbtönen in grauen, braunen oder roten Grundtönen erfolgen.

Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Schornsteine sollen so installiert werden, dass sie vom öffentlichen Straßenland aus nicht sichtbar sind.

### 2.2.2. Gebäude

Außenfassaden sind unter Berücksichtigung des Bestandes überwiegend als Putzfassaden herzustellen. Untergeordnete, der Gliederung bzw. Gestaltung dienende Fassadenflächen, können davon abweichend mit anderen Baustoffen ausgeführt werden. Damit soll langfristig auch der vollflächig mit Sichtmauerwerk verkleidete S-Bahnhof als Einzelbauwerk herausgestellt werden.

Neu zu bauende Gebäude entlang der Straße auf bzw. an der Baugrenze sollen im Sinne des Erhalts des Vorhandenen mindestens zweigeschossig sein. Eingeschossige Gebäude sind im hinteren Teil der Grundstücke zu errichten. In den Erdgeschossen sind gewerbliche und gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen im Sinne der Urbanität des Ortsteilzentrums vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorwiegend gründerzeitlich geprägten Bebauung soll der Anteil der Fensteröffnungen 50 % der Fassadenflächen nicht überschreiten.

Erker, Vorbauten und Balkone sollen straßenseitig auf eine Auskragung von 1,50 m und 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes begrenzt werden.

### 2.2.3. Außenanlagen

Die vorhandenen Vorgartenbereiche prägen den öffentlichen Straßenraum und sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei der Errichtung von Einfriedungen und Zäunen soll die ortstypische Gestaltung mit massiven, niedrigen Sockeln, Pfeiler und Füllungen beachtet werden. Die Höhe der Einfriedung soll 1,30 m, der massiven Sockel 0,50 m nicht überschreiten.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Zufahren auf den hinteren Teil des Grundstücks wasserdurchlässig bzw. versickerungsfähig mit Natur- und Betonsteinpflaster hergestellt werden. Stellflächen für private Abfallbehälter im Vorgartenbereich sollen mit einem geeigneten Sichtschutz zum öffentlichen Straßenland ausgeführt werden.

### 2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Ortsteilzentrum so vorzusehen, dass sie die kleinteiligen baulichen Strukturen und den vorstädtischen Charakter der Hönower Straße nicht dominieren. Dementsprechend sollen Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum nur an Litfasssäulen, Anlagen für amtliche Mitteilungen und Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung zu Veranstaltungen sowie im Zusammenhang mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen errichtet werden. Auf den privaten Grundstücken sollen Werbeanlagen mit einer Fläche über 1 m<sup>2</sup> ausschließlich auf den Brandwänden zugelassen werden. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sollen aus direkten oder indirekten bzw. hinterleuchteten Einzelbuchstaben bestehen. Durchgehende Lichtbänder, die die kleinteiligen Fassaden zergliedern, sollen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Gestaltungsanforderungen soll durch das Bezirksamt eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden.

## 2.4. Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Ortsteilzentrum sind die Relikte des Rohrpfulgrabens, die Schulwiese Pestalozzistraße und das Tegelitzwäldchen an der B 1/5 die prägenden Grünstrukturen. Sie sollen langfristig erhalten werden. Auf den Grundstücken ist der Graben nicht mehr vollständig erhalten und wird zum Teil als Gartenland genutzt. Eine Vernetzung der Flächen sollte angestrebt werden.

Für die öffentlichen Flächen sind Konzepte zu erarbeiten, die den stark durchgrünten Charakter des Siedlungsgebietes unterstützen und attraktive Erholungsmöglichkeiten generationsübergreifend berücksichtigen. Besondere Berücksichtigung muss hier die Barrierefreiheit der Anlagen finden. Gleichzeitig ist ein Schwerpunkt bei der Errichtung von öffentlichen Spielplätzen zu setzen.

Die Renaturierung des Rohrpfulgrabens ist zu prüfen. Auf den öffentlichen wie privaten Flächen sollen vorwiegend einheimische Laubgehölze verwendet werden.

Zur Sicherung der Gestaltungsanforderung an die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese ebenfalls in die Gestaltungssatzung einbezogen werden.

## 2.5. Gemeinwesen (evtl. Pkt. 2)

Ziel der Entwicklung ist die Gestaltung eines urbanen, leistungsfähigen Ortsteilzentrums für die stetig wachsenden Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf. Die Bevölkerung verfügt über eine Kaufkraft, die über dem Berliner Durchschnitt liegt. Deshalb sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung qualitativ hochwertiger Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie gastronomische und medizinische Einrichtungen geschaffen werden und so die Zentralität des Ortsteilzentrums erhöht wird.

Neben den kommerziellen Einrichtungen sollen im Sinne der Zentralitätssteigerung die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie der Pestalozzi-Treff, das Bürgeramt und die Bibliothek erhalten bleiben und in ihrer Wirksamkeit gestärkt werden u. a. auch durch bauliche Aufwertung. Gleichzeitig ist die Möglichkeit der Einordnung weiterer kultureller Einrichtungen zu prüfen.

Es muss langfristig der Bedarf für die Betreuung von Kindern und Jugendlichen erfasst und ggf. Möglichkeiten der Bedarfsdeckungen geprüft werden.

Die Nutzungsstruktur des Ortsteilzentrums ist gekennzeichnet durch eine Nutzungsmischung von vielfältigen in den Erdgeschossen der Wohngebäude gelegenen Läden und kleingewerblichen Nutzungen in den Hauptgebäuden. Diese Nutzungsmischung trägt wesentlich zur Urbanität und Zentralität bei. Der Bestand ist zu pflegen und kontinuierlich weiter zu entwickeln.

*Lärmindernde Maßnahmen im öffentlichen Straßenland sind zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der Wohnqualität in den Wohngebäuden entlang der Hönower Str. vorzusehen.*

Berlin, den 15.10.2012

**Akteursrunde Gestaltung OTZ Mahlsdorf am 16.10.2012**  
**TOP 4.: Vorstellung des Arbeitsplanes der AG Verkehrskonzept****Konstituierung der AG Verkehrskonzept am 5.9.2012**

Mitglieder der AG:

Piegsa, Rolf	Leiter der AG
Roloff, Eberhard	Stellvertreter
Jähkel, Manfred	
Dr. Kaden, Lutz	
Dr. Rackow, Axel (zeitweilig)	Verkehrsexperte
Schulze, Egon	
Wills, Jürgen	
Zimmermann, Dieter	

**Arbeitsplan 2012:**

1. Umfassende Grundlagenermittlung
2. Vorstellung des vorliegenden Verkehrskonzeptes durch SenStadtUm. (17.10.2012)
3. Vorstellung analog durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.
4. Planungsvorstellungen der BVG und der DB-AG für den ÖPNV im OTZ Mahlsdorf.
5. Erfassung der verkehrsspezifischen „Befindlichkeiten“ in den Siedlungsgebieten.
6. Sichtung und Auswertung der Grundlagen durch die AG-Mitglieder. Abgleich mit der vorliegenden AG-Arbeitsrichtung. Ggf. Änderung und Präzisierung der Zielstellungen.
7. Ortsbegehung OTZ Mahlsdorf mit der AG entsprechend Erfordernis
8. Anhörung Verkehrsexperte/-n.
9. Erarbeitung und Verabschiedung des Arbeitsplanes der AG für das Jahr 2013.

Die Phase der Grundlagenermittlung wird sich aufgrund der Komplexität der Thematik in das I. Quartal 2013 erstrecken.

**Ausblick 2013:**

- Erörterung der vorliegenden Verkehrskonzepte SenStadtUm und Bezirksamt, sowie der Planungsvorstellungen der BVG und der DB AG. Thematisierung und Zusammenfassung der Forderungen der Anlieger und des örtlichen Gewerbes der betroffenen Siedlungsgebiete.
- Vorstellungen und Vorschläge der AG zur Aufgabenstellung Verkehrskonzept Mahlsdorf
- Erarbeitung einer Bewertungsmatrix zur Erfassung der zu erwartenden Vor- und Nachteile der vorliegenden Studien bzw. Planungskonzepte.
- Erarbeitung von Grundsätzen und Forderungen der Akteursrunde an das zu erarbeitende Verkehrskonzept für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf.

gez. Piegsa

