

Bebauungsplanverfahren XXIII-2d

Begründung
zur Festsetzung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand: Januar 2005

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	3
2. PLANUNGSGEBIET	3
2.1. <i>Bestand</i>	4
2.2. <i>Planerische Ausgangsposition</i>	4
II. PLANUNGSINHALT	5
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSIDEE	5
2. INTENTION DES PLANES	8
3. WESENTLICHER PLANUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	8
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
3.1.1. Besonderes Wohngebiet	9
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet.....	11
3.1.3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	11
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	13
3.2.1. Geschossigkeit.....	13
3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ).....	14
3.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ).....	15
3.3. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.3.1. Bauweise	16
3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
3.4. <i>Festsetzung zu landschaftstypischen Freiflächen und charakteristischen Grünstrukturen</i> ...	19
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES XXIII-2D	20
1. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FNP	20
2. EINGRIFFSBETRACHTUNG.....	20
3. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG.....	20
4. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	21
5. ALTLASTEN	21
6. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	21
IV. VERFAHREN.....	23
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 3A AGBAUGB FÜR DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN XXIII-2	23
.....	23
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	23
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	23
EINLEITUNGSBESCHLUSS ZUM "TEIL"- BEBAUUNGSPLAN XXIII- 2D.....	24
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 3 AGBAUGB	24
DURCHFÜHRUNG DER TRÄGERBETEILIGUNG GEMÄß § 4 BAUGB	24
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	26
FESTSETZUNG	28
ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 6 ABS. 4.....	28
FESTSETZUNG	29
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	29

I. Planungsgegenstand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Unterzentrum Mahlsdorf. Auf Grund der bestehenden Versorgungseinrichtungen und seiner städtebaulich exponierter Lage sowie der Anbindung durch S-Bahn, Bus und Straßenbahn hat sich hier ein stark frequentiertes Zentrum entwickelt. Durch fehlende Instandhaltungsmaßnahmen und uneffektive Flächennutzung sind der bauliche Bestand und die städtebauliche Struktur des historisch gewachsenen Ortskerns stark beeinträchtigt.

1. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgehend von der vorgesehenen Investitionsmaßnahme für den Straßenbau der Straße An der Schule ab dem Jahr 2003 und dem damit erforderlichem Erwerb von Straßenverkehrsflächen ergab sich die Notwendigkeit der Durchführung des Bebauungsplanes XXIII-2d in den in Punkt 2 beschriebenen Grenzen. Darüber hinaus ist das Bebauungsplanverfahren erforderlich um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die historisch gewachsene Identität des Straßenraumes zu bewahren.

Die Erforderlichkeit des Verfahrens ergibt sich:

- aus dem Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Straßenraum der Hönower Straße;
- aus der Notwendigkeit der Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen;
- aus der Notwendigkeit der Sicherung vorhandener Freiflächenpotentiale im Blockinnenbereich und
- aus der Notwendigkeit zu erwartende bodenrechtliche Spannungen ausschließen zu können.

2. Planungsgebiet

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Mittelachse der Treskowstraße
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Treskowstraße 72, Waldowstraße 29-37 und Wilhelmsmühlenweg 189
- im Süden durch die Mittelachse des Wilhelmsmühlenweges und
- im Osten durch die Mittelachse der Hönower Straße

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG.

2.1. Bestand

Der ca. 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens befindet sich im Osten Berlin unmittelbar in der historischen Ortslage Mahlsdorf. Über die Hönowe Straße ist das Planungsgebiet an die B1/5, eine wichtige West-Ost-Ausfallstraße, an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Wesentliche Grundstücksteile werden gärtnerisch genutzt und bilden einen zusammenhängenden stark durchgrüntem Blockinnenbereich; damit stellen diese Flächen ein wertvolles Freiflächenpotential dar.

Die Bebauung der vorwiegend privaten Grundstücke mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden an der Hönowe Straße erfolgte entlang der historisch gewachsenen Straßenführung, so dass eine deutliche Definition des öffentlichen Straßenraumes ablesbar ist. Entlang dem Wilhelmsmühlenweg und der Treskowstraße erfolgte auf den privaten Grundstücksflächen eine zweigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung des im Siedlungsgebiet typischen Vorgartens.

Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befindet sich ein umfangreicher Kabelbestand der BEWAG. Bei Baumaßnahmen sind die Richtlinien zum Schutz der BEWAG – Kabelanlagen zu berücksichtigen.

Entsprechend der Hinweise der zuständigen Leitungsträger befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Treskowstr., Hönowe Str. und Wilhelmsmühlenweg Wasserversorgungs- u. Entwässerungsanlagen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Eine Verstärkung ist bei entsprechendem Erfordernis für die Trinkwasserversorgung in der Treskowstr. und im Wilhelmsmühlenweg möglich. Die Erschließung mit Regenwasserkanälen ist nur in der Hönowe Str. und dem Wilhelmsmühlenweg gegeben.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich ebenfalls Versorgungsleitungen der GASAG.

2.2. Planerische Ausgangsposition

Der FNP Berlin weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche W3 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 0,8 aus.

Das für Berlin aufgestellte Landschaftsprogramm sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Zielstellungen vor:

Zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion im gesamten Stadtgebiet sollen nach Möglichkeit folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Die naturhaushaltswirksamen Flächen sind zu vergrößern, z.B. durch Entsigelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung.
- Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen.
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes sind im Obstbaumsiedlungsbereich die kultur-landschaftlichen Elemente zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen. Im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gärten als für den Dorfbereich typische Gestaltungselemente zu erhalten. Prägende Straßenbaumbestände und unbefestigte Randstreifen sind zu erhalten bzw. zu entwickeln. Es ist ferner ein hoher Anteil landschaftstypischer Freiflächen zu erhalten und charakteristische Grünstrukturen sind zu entwickeln. Gebietstypische Vegetationsbestände und artenschutzrelevante Strukturelemente sind im Sinne des Biotop- und Artenschutzes zu erhalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so daß bereits vorhandene Planfestsetzungen nach § 9 BauGB nicht zu berücksichtigen sind .

Weitere Grundlagen des Planverfahrens sind:

- Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Hellersdorf, erarbeitet durch die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Büro Schreckenber, Hanke & Partner, die für das Planungsgebiet folgende Zielsetzung vorsieht:
 1. Entwicklung einer Wohnbaufläche mit einer GRZ bis 0,4 bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung,
 2. Konzentration an Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen,
 3. Erhalt der zusammenhängend stark durchgrünter Blockinnenbereiche.
- Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet, Zwischenbericht zur 1. Phase der vorbereitenden Untersuchungen der Planungsgruppe Werkstatt, Stadtplaner & Architekten (Pkt. II.1.).

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsidee

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

- stark überlasteter Verkehrsknotenpunkt im S-Bahn-Bereich im Zusammenspiel mit dem IPNV, ÖPNV und den Fußgängerströmen,
- vorhandene, z.T. schwer erreichbare Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit zentraler Bedeutung für das Siedlungsgebiet,

- vorhandene, zum Teil nicht nutzbare Freiflächenpotentiale, wie die zusammenhängenden, privaten, gärtnerisch genutzten Grundstücksteile und die Flächen des Waldowparkes,
- störende, großflächige gewerbliche Nutzung im Anschluss an den Untersuchungsbereich mit stark beeinträchtigendem Einfluss auf das Unterzentrum Mahlsdorf,
- schlechter Zustand einzelner Gebäude sowie der stark zerstörte, aber noch erkennbare zusammenhängende Straßenraum bilden die städtebauliche, historisch gewachsene Raumstruktur des Ortskerns.

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

Die förmliche Festlegung als Sanierungsuntersuchungsgebiet ist nicht erforderlich, da eine einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht zwingend erforderlich sind, da sich die ermittelten Missstände in erheblichem Umfang als Einzelmaßnahmen darstellen bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schrittweise behoben werden können. Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen städtebaulichen Missstände erfüllen nicht in ausreichendem Maße die Missstandskriterien des § 136 Abs. 3 BauGB. Für das Untersuchungsgebiet wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum Dez. 1992/Jan. 1993 sowie der Betroffenen des Gebietes 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 vom 11.5.93 bis 10.6.93 eine Ausstellung in der Zweigstelle des Stadtplanungsamtes in der Hönower Straße in Mahlsdorf durchgeführt. Hauptthemen der Veranstaltungen waren die wachsende Verkehrsbelastung im Gebiet, das Defizit an Grün- und Spielflächen, die Störfunktion der Gewerbebetriebe und die sozialverträgliche Modernisierung der Wohnungen nebst Fördermöglichkeiten einzelner Maßnahmen. Von einigen Bürgern abgelehnt wurde in diesem Zusammenhang die Verkehrslösung hinsichtlich der Weiterführung der Straßenbahn nach Hellersdorf über die Ridbacher Straße, die jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

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

Im weiteren Verfahren wurde nunmehr ein "Teil"-Bebauungsplan für die Grundstücke Treskowstraße 74/76, Hönower Straße 47/57 und 61/73 sowie Wilhelmsmühlenweg 191 und 195/199 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Mahlsdorf eingeleitet. Die Einleitung ist insbesondere zur Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich.

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

Die Zielstellungen, die im Rahmen der Untersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgearbeitet wurden, werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Sie werden wie folgt beschrieben:

1. Vorhandene funktionell-räumliche Strukturen, die bereits zu diesem Zeitpunkt durch die vorhandene Nutzungsmischung aus ausgeübter Wohnnutzung, traditioneller kleingewerblicher Strukturen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Absatz 2 BauNVO geprägt waren, sind zu stabilisieren.
2. Die Ortslage Mahlsdorf soll ein Wohnort bleiben, der sich durch gute Wohnverhältnisse, tragbare Wohnkosten und günstige Beziehungen zu den gebietsverträglichen, dienstleistenden und produzierenden Gewerbestätten auszeichnet.
3. Die Lebens- und Arbeitsbedingungen des Gebietes müssen wesentlich verbessert werden. Eine konsequente Reduzierung der Belastung aus Lärm, Schadstoffen, Abgasen und des Anteils an versiegelten Freiflächen sollen Bestandteil einer ökologisch orientierten Erneuerung sein.
4. Das Angebot an öffentlichen Grün- und Freiflächen muss qualitativ und quantitativ verbessert werden, um die angestrebte Wohnqualität zu sichern und die Erlebbarkeit und Benutzbarkeit des Stadtraumes zu gewährleisten.
5. Die vorhandenen Qualitäten des Ortsteils, wie teilweise wertvoller Baumbestand in Straßen und den rückwärtigen alten großen Hausgärten, sind zu erhalten und zu entwickeln.

Diesen Zielstellungen folgend wurde die Festsetzung eines "Besonderen Wohngebietes" unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Bestandes verfolgt. Hier sollen die Voraussetzungen für den Erhalt und die Einordnung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen zur Versorgung der in Mahlsdorf wohnenden Bevölkerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung geschaffen werden. Damit soll entsprechend den übergeordneten Planungen das Ortsteilzentrum Mahlsdorf als Bestandteil polyzentrischen Stadtstruktur entwickelt werden. Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion im Ortskern. Das Maß der baulichen Nutzung soll aus der vorhandenen Struktur des Ortsteilzentrums abgeleitet werden, eine GFZ von 0,8 jedoch nicht überschreiten.

Die Bedarfe der sozialen Infrastruktur sind im Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung anhand von Prognosen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung geprüft und nachgewiesen. Über das in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung hinaus findet keine Verdichtung statt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d sind keine Flächen vorhanden, die die soziale Infrastruktur abdecken können, da

1. sich die Grundstücke in privatem Besitz befinden und für Wohnzwecke bebaut sind und
2. die Grundstücke nach ihrer Größe und Lage für die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen nicht geeignet sind.

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

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

2. 2. Intention des Planes

Das primäre Ziel des Bebauungsplanes besteht in dem städtebaulich - räumlichen Erhalt des historisch – gewachsenen Straßenraumes der Hönowe Straße im Ortsteilzentrum Mahlsdorf unter Berücksichtigung der langfristigen Verkehrslösung, dem Erhalt der Wohnfunktion und der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums. Dieses gemeinsame städtebauliche Ziel wird gleichfalls in den angrenzenden Bebauungsplänen XXIII-2a, -2c, -2e, XXIII-3 und XXIII-4 verfolgt.

Dazu wird von folgenden Planungsansätzen im Geltungsbereich XXIII-2d ausgegangen:

1. Auf Grund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar im Ortsteilzentrum Mahlsdorf und im Interesse von dessen Funktionsfähigkeit sollen für die Grundstücke Möglichkeiten der Verdichtung erschlossen werden, so dass gegenüber dem übrigen Siedlungsgebiet in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des FNP Berlin und dem Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung hier mit dem Bebauungsplan eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt wird.
2. Als Art der baulichen Nutzung soll die Festsetzung als "Besonders Wohngebiet" entlang der Hönowe Straße erfolgen und durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen für die Möglichkeit für die Einordnung von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen geschaffen werden.
3. Die vorhandene straßenbegleitende Blockrandbebauung soll erhalten bleiben.
4. Im Zusammenhang mit den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-2a westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d angrenzend sind die stark durchgrüneten, gärtnerisch genutzten Blockinnenbereiche als charakteristisches Element der historisch gewachsenen Struktur zu erhalten und so gleichzeitig zusammenhängende ökologisch wirksame Freiflächen zu sichern.
5. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind festzusetzen.

3. 3. Wesentlicher Planungsinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen festzusetzen:

- Besonderes Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.1.1 Besonderes Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke entlang der Hönower Straße und für das Grundstück Treskowstraße 74 wird als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Diese Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes. Die besondere Eigenart dieser Flächen unmittelbar im Ortsteilzentrum Mahlsdorf ist geprägt durch ihre typische Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen in den Hofgebäuden, Dienstleistungseinrichtungen und den etablierten Ladengeschäften im Erdgeschoss sowie den darüberliegenden Wohnungen. Bereits im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet lag für das Stadtteilzentrum, in dem sich der Geltungsbereich befindet, einschließlich dem angrenzenden Verflechtungsbereich eine präzierte Darstellung der Gewerbestätten mit Stand 9/92 vor. Es waren neben der Wohnnutzung Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie das Bau- und andere verarbeitende Gewerbe einschließlich Lagerwirtschaft vorhanden. Die Untersuchungen stellten ebenfalls die bestehenden Nutzungskonflikte dar. (Pkt. II.1. der Begründung) Der Untersuchungsbericht stellt fest, dass eine Verdrängung der Wohnnutzung aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt erkennbaren Mißstände und Funktionsschwächen des Gebietes wie u.a. die schlechten Wohnverhältnisse, überalterte Bausubstanz und erhebliche Verkehrsbelastungen zu erwarten ist. (Untersuchungsbericht S. 19, S.20, S. 22/23, S 45 u.a.)

Bei den Fläche mit der Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ handelt es sich um ein bestehendes, überwiegend bebautes Gebiet, mit Ausnahme des Grundstücks Hönower Straße 61 sind alle Grundstücke bebaut, dessen besondere Eigenart sich durch die Nutzungsmischung von Wohnungen und sonstigen Anlagen gem. § 4a Abs. 2 BauNVO in kleinteiligen städtebaulichen Strukturen, die den vorstädtischen Charakter prägen, auszeichnet. Die Nutzungsmischung, die die Voraussetzung für die Zielstellung darstellte, konnte auch im Rahmen einer Überprüfung des Bestandes im Jahr 2003 nachgewiesen werden (Tabelle 1).

Bebauungsplan Nr.	Straße	lfd. Nr.	Gewerbliche Nutzung	Anzahl der Wohnungen
	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	Braming Hausbau, Apotheke	4 WE [+ Hinterhaus]
	Hönower Straße	47	2 Arztpraxen, Anwalt	5 WE

Im Übrigen ist für den gesamten Straßenzug östlich und westlich Hönower Straße, für dessen angrenzenden Flächen ebenfalls die Festsetzung „Besonderer Wohngebiete“ in den Bebauungsplänen XXIII-2c, -2e und XXIII-3 beabsichtigt ist, die überwiegende Wohnnutzung als prägendes Merkmal der Nutzungsmischung erkennbar. 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 des Erhalts ortstypischer Grünstrukturen geschaffen. Das Wohnen hier im Ortsteilzentrum stellt aufgrund der zentralen Lage, der attraktiven Versorgung und die schnelle Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsflächen eine Alternative zum Wohnen im angrenzenden Siedlungsgebiet dar. Damit besitzt dieses Gebiet einen entschiedenen Standortvorteil gegenüber dem angrenzenden Siedlungsgebiet.

Mit der Festsetzung als Besonderes Wohngebiet wird damit 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. In unmittelbarer Nachbarschaft zum „Besonderen Wohngebiet“ befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie die Grundschule in der Straße An der Schule, die Kindertagesstätte und das Stadtteilzentrum in der Pestalozzistraße.

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

Diese Eigenart ist im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums langfristig zu sichern.

Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnfunktion und damit der Sicherung der hier beabsichtigten Nutzungsmischung wird mit textlicher Festsetzung Nr. 1 geregelt, dass oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur, die durch eine straßenbegleitende, traufständige Bebauung gekennzeichnet ist, wird die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Besonderen Wohngebiet ausgeschlossen. Gleichzeitig sind auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen eine ortsuntypische, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch zu erwartenden Verkehr erzeugten Lärm und Abgasimmissionen nachbarschaftliche Belästigungen nicht auszuschließen. 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.

3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Geltungsbereich mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen. Sie liegen nicht direkt im Ortsteilzentrum Mahlsdorf und sind nicht so zentral zu öffentlichen Verkehrsmitteln gelegen. Gleichzeitig dienen diese Flächen bereits derzeit dem Wohnen.

Zur Sicherung der gewachsenen städtebaulichen Struktur wird hier gleichfalls wie im Besonderen Wohngebiet die Einordnung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Gleichzeitig sind auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen eine ortsuntypische, stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch zu erwartenden Verkehr erzeugten Lärm und Abgasimmissionen nachbarschaftliche Belästigungen zu erwarten. 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 werden die Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen.

Für das Grundstück Hönower Straße 71 wurde der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie verändert. Damit wird neben dem Erhalt der baulichen Struktur hier der Erhalt eines Vorgartenbereiches möglich und damit der Erhalt eines städtebaulich prägenden Elementes innerhalb des Denkmalbereiches. Um dieses prägende Element zu erhalten sind innerhalb einer Grundstückstiefe von 4,0 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 ausgeschlossen.

3.1.3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hönower Straße

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 Straße 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 zuständigen Senatsverwaltung möglich, so dass unter Berücksichtigung einer erforderlichen verkehrstechnischen Lösung die Verkehrssicherheit verbessert werden kann.

Ziel ist nicht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens der Hönower Straße allgemein, sondern die Reduzierung des derzeitigen Fahrzeugstaus beiderseitig der B 1.

Unter Berücksichtigung des hier dargestellten öffentlichen Interesses der Gewährleistung eines sicheren und zügigen Verkehrsflusses ist die Umsetzung der dringend erforderlichen Verkehrslösung und damit die Inanspruchnahme von privaten Flächen notwendig. Damit wird gleichzeitig den Zielen des FNP Berlin entsprochen, nach dem die Hönower Straße als übergeordnete Straße im gesamtstädtischen Erschließungssystem fungiert.

Die Funktionsfähigkeit der betroffenen Grundstücke wird damit nicht in Frage gestellt. Zum Teil handelt es sich bei den in Anspruch zu nehmenden Flächen bereits um öffentlich genutzte Flächen, zum anderen Teil handelt es sich um Vorgartenbereiche. Aufgrund des öffentlichen Belanges – dem Erhalt einer städtebaulich-gestalterisch gewachsenen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalbereiches auf dem Grundstück Hönower Straße 69 hier im Ortsteilzentrum, der einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit Mahlsdorfs besitzt, - wurde in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Belang der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der vorhandenen, historisch gewachsenen baulichen Strukturen der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie entlang dem Grundstück Hönower Straße in Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange korrigiert. Die damit erforderliche Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen war hier *nach Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung* möglich, da es sich nur um eine punktuelle Einschnürung der öffentlichen Verkehrsfläche handelt. *Diese punktuelle Einschnürung wird die Zielstellung des Bebauungsplanes - Gewährleistung eines sicheren und zügigen Verkehrsflusses - aufgrund der Geringfügigkeit und da es sich um eine Ausnahme handelt nicht konterkariert.*

Im Verlauf des Verfahrens wurde durch die zuständige Senatsverwaltung die Verkehrslösung überarbeitet. Im Ergebnis der Überarbeitung konnten auf den Grundstücken Hönower Straße 57 und 61 die Flächen, die als erforderliche,

öffentliche Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen werden muss, reduziert werden.

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung Öffentliche Verkehrsfläche befinden sich derzeit Treppenanlagen und Rampen der bestehenden Gebäude. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Erschließung ist dadurch zwar beeinträchtigt kann aber unter Berücksichtigung, dass es sich hier nur um geringfügige punktuelle Beeinträchtigungen handelt, gewährleistet werden. Erst zum Zeitpunkt eines eventuellen Abrisses der Gebäude sind im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Verkehrserschließung unter Berücksichtigung des wachsenden Verkehrsaufkommens die Baulinien einzuhalten.

Treskowstraße

Das der Bereichsentwicklungsplanung zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde im Hinblick auf die zu erwartende Verdichtung erarbeitet. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen der Treskowstraße ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die Treskowstraße wird demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der Führung der Straßenbahn bis zur Endschleife nicht ausschließlich als reine Anliegerstraße fungieren.

Wilhelmsmühlenweg

Der Wilhelmsmühlenweg wird die Funktion einer Sammelstraße übernehmen und den Verkehr der hier angrenzenden Wohngebiete an das übergeordnete Straßennetz anbinden. Damit ist er eine Ergänzungsstraße im gesamtstädtischen Hauptnetz. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Für die Treskowstraße und den Wilhelmsmühlenweg wird damit öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des vorhandenen Straßenraumes gesichert.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt ausschließlich über private Erschließungswege bzw. *über privatrechtliche Vereinbarungen*.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von

- Geschossigkeit,
- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Geschossflächenzahl (GFZ)

geregelt.

3.2.1. Geschossigkeit

- Besonderes Wohngebiet

Für die Flächen mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet entlang der Hönower Straße wird unter Würdigung der vorhandenen, historisch gewachsenen Struktur, die durch eine vorwiegend zwei- und dreigeschossige Bebauung aber auch eingeschossige Bebauung gekennzeichnet ist, die maximale Zahl der Vollgeschosse mit drei festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht damit der im Straßenzug bereits vorhandenen und gewährleistet das harmonische Einfügen geplanter Bauvorhaben in den zu erhaltenden historischen Ortskern. Die bereits vorhandene, prägende Vielfalt soll dadurch erhalten bleiben. Der öffentliche Belanges – der Erhalt der städtebaulich-gestalterisch gewachsenen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalsbereiches wie ihn der Kreuzungsbereich Hönower Straße/Fritz–Reuter-Straße einschließlich der Grundstücke Hönower Straße 71 u. 73 darstellt und der einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit des Ortsteilzentrums Mahlsdorf besitzt – wird durch den Erhalt der bereits vorhandenen Vielfalt nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der vorhandenen ortstypischen Dachlandschaft soll ausnahmsweise ein viertes Vollgeschoss zulässig sein, wenn es sich um einen Dachraum handelt und die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Außerdem ist ein viertes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet. Diese textliche Festsetzung Nr. 5 soll eine städtebauliche Vielfalt in der Gestaltung ermöglichen.

- Allgemeines Wohngebiet

Die zukünftige Bebauung auf den Flächen mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" soll sich in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen. Dementsprechend wird entlang und dem Wilhelmsmühlenweges eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um weiterhin die gestalterische Vielfalt und weitestgehende Anpassungsmöglichkeiten an vorhandene Bebauung zu ermöglichen, soll über die textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt werden, dass abweichend von der Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich dabei um einen Dachraum handelt.

Unter Würdigung der hier vorhandenen und das ehemalige Dorfgebiet prägenden Gärten als typische Gestaltungselemente soll für die Bebauung, die mehr als 30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie erfolgen soll, eine eingeschossigkeit festgesetzt werden. So wird ein harmonischer Übergang zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen geschaffen.

3.2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

- Besonderes Wohngebiet

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sieht für die Grundstücke entlang der Hönower Straße, der Pestalozzistraße, der Fritz-Reuter-Straße und der Straße An der Schule eine Grundflächenzahl bis 0,4 vor; damit soll der Entwicklung des Unterzentrums Rechnung getragen werden. Für die Flächen mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet" soll nunmehr prinzipiell die Festsetzung einer GRZ von

0,3 erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Baufenster in ihrer Tiefe beschränkt, um den Erhalt der ortstypischen Grünflächen im Blockinnenbereich zu gewährleisten. Innerhalb der zukünftigen Baufenster ist die beabsichtigte Grundflächenzahl realisierbar. Die GRZ 0,3 ermöglicht sowohl die Einordnung der gewünschten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen als auch der gewerblichen Nutzung.

Für die Eckgrundstücke Treskowstraße 74, 76 / Hönower Straße 73 und Hönower Straße 47 / Wilhelmsmühlenweg 199, die wesentlich kleiner sind als die übrigen im Geltungsbereich, ist eine gesonderte Festsetzung erforderlich. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke soll hier unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit können Baukörper errichtet werden, die sich in die ortstypischen Strukturen einfügen.

- Allgemeines Wohngebiet

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen der Bereichsentwicklungsplanung und unter Berücksichtigung der realisierbaren Grundfläche innerhalb der festgesetzten Baufenster soll die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,3 erfolgen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, hier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Unterzentrum Mahlsdorf unter Ausnutzung der bestehenden verkehrlichen Anbindung eine gebietsverträgliche Verdichtung auf den Wohnbauflächen zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Grundstücksteilungen und der damit verbundenen privaten Belange der Verwertbarkeit der Grundstücke soll im Sinne der Gewährleistung eines harmonischen Überganges in die ortsbildprägenden Freiflächen für die unmittelbar an die Freiflächen angrenzenden Wohnbauflächen der Grundstücke Wilhelmsmühlenweg 191 und 195 eine GRZ = 0,2 festgesetzt. Damit wird eine kleinteilige Bebauung ermöglicht, die auch langfristig eine starke Durchgrünung gewährleistet. Die ökologische Wirksamkeit der von Bebauung frei zu haltenden Flächen wird durch diese Einschränkung nicht in Frage gestellt.

3.2.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

- Besonderes Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d befindet sich in einem Gebiet, für das für die Wohnbauflächen im FNP Berlin eine GFZ bis 0,8 ausgewiesen ist. Mit dieser Ausweisung stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bis auf die im nachstehenden Text beschriebenen Ausnahmen überein und gewährleisten die hier beabsichtigte städtebauliche Entwicklung innerhalb der historischen Strukturen.

Auf den Eckgrundstücken Treskowstraße 74, 76 / Hönower Straße 73 und Hönower Straße 47 / Wilhelmsmühlenweg 199 wird wegen des abweichenden Grundstückszuschnitts und der hier städtebaulich gewollten dreigeschossigen Bebauung die Festsetzung einer GFZ von 1,2 erforderlich. Die Überschreitung der Ausweisungen des FNP Berlin sind hier unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes, der Entwicklung einer bis zu dreigeschossigen, straßenbegleitenden

Bebauung entlang der Hönower Straße, gerechtfertigt. Die Überschreitung beschränkt sich ausschließlich auf die Eckgrundstücke, die aufgrund ihrer exponierten Lage eine besondere städtebauliche Dominanz besitzen.

- Allgemeines Wohngebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d befindet sich in einem Bereich, für den im FNP Berlin eine Wohnbaufläche GFZ bis 0,8 ausgewiesen ist. In Übereinstimmung mit den Ausweisungen des FNP Berlin soll im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden.

Abweichend davon wird für die Flächen der Grundstücke Wilhelmsmühlenweg 191 und 195, die unmittelbar an die ortsbildprägenden Freiflächen grenzen aufgrund des hier beabsichtigten harmonischen Übergangs zu den Freiflächen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und damit eine GFZ von 0,2.

Für den Geltungsbereich insgesamt werden die zugeordneten Nutzungsmaße gewahrt.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1. Bauweise

Für die Flächen mit der Festsetzung "Besonderes Wohngebiet soll unter Berücksichtigung des historischen, städtebaulich prägenden Bestandes und der städtebaulichen Zielstellung die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, *da Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, dem Gebietscharakter widersprechen*. Dem entsprechend wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt, dass Baukörper eine Länge von 35 m nicht überschreiten dürfen. Damit wird der hier im Ortsteilzentrum Mahlsdorf prägenden Bebauung, die sich durch ihre größere Kubatur wesentlich von der sonst im Siedlungsgebiet typischen, vorwiegenden Einfamilienhausbebauung unterscheidet, Rechnung getragen. Gleichzeitig wird so die beabsichtigte Entwicklung von funktionsfähigen Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums innerhalb der polyzentrischen Stadtstruktur Berlins ermöglicht.

Für die Flächen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird im Sinne der Entwicklung innerhalb vorhandener städtebaulicher Strukturen die offene Bauweise festgesetzt.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden mit Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung von Baulinien konnte im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet werden. Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten die Einhaltung wesentlicher Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Wesentlich bei der Festlegung der Baugrenzen ist entsprechend den Zielstellungen

des Bebauungsplanes der Erhalt zusammenhängender, gärtnerisch zu nutzender Flächen im Blockinnenbereich unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung. Entsprechend den Voruntersuchungen zum Sanierungsuntersuchungsgebiet ist Ziel des Bebauungsplanes die Sicherung der typischen Grünstrukturen im Blockinnenbereich. Diese sollen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan XXIII-2a und des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan XXIII-2d unter Berücksichtigung der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen in dem jeweiligen Bebauungsplan umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan XXIII-2a ist durch eine kleinteilige Bebauung entlang des öffentlichen Straßenraumes mit Einzel- und vorwiegend mit Doppelhäusern geprägt, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Vereinzelt befindet sich auch eine Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen. Damit unterscheidet sich die städtebauliche Struktur im Bebauungsplan XXIII-2a wesentlich von den städtebaulichen Strukturen im Bebauungsplan XXIII-2d, die in Abhängigkeit von der hier vorhandenen Mischung von Wohnen und Gewerbe, die die besondere Eigenart des Gebietes begründet, durch eine mehrgeschossige Bebauung, in deren Erdgeschossen sich Läden und Dienstleistungseinrichtungen befinden und in den rückwärtigen Nebengebäuden unmittelbar angrenzend an die Hauptgebäude gewerbliche Nutzungen etabliert sind. Im Bebauungsplan XXIII-2a wurde deshalb ein Entwicklungspotential für eine kleinteilige Wohnbebauung im Sinne der Weiterentwicklung vorhandener und der westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen ausgewiesen, die aufgrund ihrer Kleinteiligkeit den optischen Eindruck der grünen Blockinnenbereiche nur unwesentlich beeinträchtigen und den Durchblick vom Straßenraum in den Blockinnenbereich immer wieder zulassen.

Im Gegensatz dazu sollen im Bebauungsplan XXIII-2d unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung und im Sinne der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums die vorhandene kompakte Bebauung einschließlich der massiven Nebenanlagen entlang dem öffentlichen Straßenraum weiterentwickelt werden und im Blockinnenbereich Flächen, die auch derzeit aufgrund der historischen Strukturen bereits frei von Bebauung sind, von Bebauung freigehalten werden. Eine Bebauung der Flächen im Blockinnenbereich über die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Flächen hinaus würde die Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes, den Erhalt der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen, erheblich beeinträchtigen.

Durch die Freihaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gleichzeitig Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohngebiete durch die möglichen gewerblichen Nutzungen im Besonderen Wohngebiet ausgeschlossen werden.

Außerdem wird durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche ein wesentlicher Beitrag zur Gewährleistung der Wohnqualität innerhalb des besonderen Wohngebietes durch die Schaffung ungestörter Freiräume für die Erholung gewährleistet.

Gemeinsam mit den im Bebauungsplan XXIII-2a planungsrechtlich gesicherten Freiflächen, wenn auch in unterschiedlicher Qualität aufgrund der vorhandenen, unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen, werden so die ortstypischen Grünstrukturen in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes Berlin gesichert. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich prägenden Blockinnenbereiche wird so ein erheblicher Anteil zur Sicherung der Wohnqualität im Ortsteilzentrum Mahlsdorf geleistet.

Nach nochmaliger Prüfung der im Rahmen des Verfahrens eingebrachten privaten Belange wurde der Verlauf der hinteren Baugrenze im Entwurf des Bebauungsplanes geändert. Durch die geänderte Führung der hinteren Baugrenze wird der städtebaulich prägende, stark durchgrünte Blockinnenbereich nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Durch die dadurch mögliche Ausrichtung der Baukörper parallel zur Grundstücksgrenze wird eine günstigere Bebaubarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung der Abstandsflächen ermöglicht und *für das Grundstück Höninger Straße 55A die wirtschaftliche Verwertbarkeit unter Berücksichtigung der privaten Belange gewährleistet*. Außerdem werden durch die Verschiebung der hinteren Baugrenze die Abstände und damit die Freiflächen zwischen 1. und 2. Baureihe größer, so daß insbesondere für die Gebäude entlang der Höninger Straße die Wohnqualität verbessert wird.

Die hinteren Baugrenzen entlang der Höninger Straße werden wie folgt definiert:
Auf dem Grundstück Höninger Straße 51 verläuft sie in Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze Höninger Straße 49A.
Auf den Grundstücken Höninger Straße 53 und 55 verläuft die Baugrenze parallel zu dieser in einem Abstand von 5 m bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grundstücksgrenze Höninger Straße 57. Sie wird von dort aus bis zur süd-westlichen Gebäudeecke des hinteren Gebäudes auf dem Grundstück Höninger Straße 57 geführt. Von dort aus verläuft sie entlang der westlichen Gebäudekante der hinteren Bebauung Höninger Straße 57 und wird verlängert bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grundstücksgrenze Höninger Straße 63. Auf dem Grundstück Höninger Straße 63 verläuft sie rechtwinklig zur südlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 23 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Auf dem Grundstück Höninger Straße 65 verläuft die Grenze ebenfalls rechtwinklig zur südlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 18 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Auf dem Grundstück Höninger Straße 67 verläuft die Grenze rechtwinklig zur südlichen Grundstücksgrenze im Abstand von 17 m zur westlichen Grundstücksgrenze (gemessen auf der nördlichen Grundstücksgrenze).

Entlang der Höninger Straße verläuft die Baugrenze im Sinne des Erhalts der ortstypischen straßenbegleitenden Bebauung entlang der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie. Im Gegensatz zu den sonst im Siedlungsgebiet typischen Vorgartenbereichen soll hier im Ortskern Mahlsdorf auf diese in Übereinstimmung mit dem Bestand verzichtet werden. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind so hier im Ortsteilzentrum unmittelbar vom öffentlichen Straßenland erreichbar und können so direkt in ihn hineinwirken.

Die zukünftige Baugrenze verläuft dementsprechend von der südöstlichen Gebäudeecke des bestehenden Gebäudes Höninger Straße 47 entlang der Gebäudekante bis zur nordöstlichen Gebäudeecke des Gebäudes Höninger Straße 49. Die Baugrenze verläuft dann weiter entlang der östlichen Grundstücksgrenze Höninger Straße 49a bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Höninger Straße 51. Auf den Grundstücken Höninger Straße 51 und 53 wird die Baugrenze entlang der östlichen Gebäudekante bis an die südliche Grenze des Grundstücks Höninger Straße 51 geführt. An der nordöstlichen Gebäudeecke Höninger Straße 53 verspringt die Baugrenze bis zur Verlängerung der östlichen Gebäudekante des Grundstücks Höninger Straße 55 und verläuft in Verlängerung der Baukörperkante bis zur nordöstlichen Gebäudeecke der Höninger Straße 55. Auf den Grundstücken Höninger Straße 57 und 61 verläuft die Baugrenze parallel zur

östlichen Grundstücksgrenze Hönower Straße 61 in einem Abstand von 5 m. Auf den Grundstücken Hönower Straße 63/65/67 verläuft die Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze.

Auf den Grundstücken Hönower Straße 69 und 71 erfolgt eine Baukörperausweisung entsprechend dem derzeitigen Gebäudebestand im Sinne des Erhalts der städtebaulich- gestalterischen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalsbereiches. Für das Grundstück Hönower Straße 73 verläuft die Baugrenze entlang der derzeitigen Gebäudegrenze Hönower Straße 73.

Entlang der Treskowstraße und dem Wilhelmsmühlenweg wird die Baugrenze 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebiet.

3.4. Festsetzung zu landschaftstypischen Freiflächen und charakteristischen Grünstrukturen

Ein städtebaulich prägendes Element im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens sind die für das ehemalige Dorfgebiet typischen Gärten, die durch die Baugrenzen eindeutig definiert werden. Durch diese mit einheimischen Gehölzen stark durchgrüntem Bereiche wird der städtebauliche Charakter des Planungsgebietes wesentlich geprägt. Der Erhalt dieser prägenden Strukturen in Verbindung mit den zu sichernden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2a ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms von Berlin. Um den ortsbildprägenden Charakter der typischen Grünflächen langfristig zu sichern wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Nutzungen lassen wegen der beabsichtigten Entwicklung eines Ortsteilzentrums einen verstärkten Besucher- und Lieferverkehr erwarten. Durch den Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bleibt so der Charakter der Grünflächen erhalten, gleichzeitig können so unzumutbare Beeinträchtigungen des westlich angrenzenden Wohngebietes ausgeschlossen werden und die Wohnqualität im Sinne der Sicherung der Wohnfunktion im Ortsteilzentrum gewährleistet werden. Innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche können ausreichend Stellplätze vorgesehen werden.

Weiter sollen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 im Sinne des Erhalts des prägenden Charakters der Freiflächen die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden.

Um den für den öffentlichen Straßenraum städtebaulich prägenden Vorgartenbereich im Siedlungsgebiet langfristig zu sichern werden in den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ebenfalls Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 ausgeschlossen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes XXIII-2d

4. 1. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Aus der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes generell entwickelbar. Die symbolische Darstellung von Einzelhandelskonzentration entlang der Hönower Straße rechtfertigt die Entwicklung des Ortsteilzentrums Mahlsdorf im Rahmen der polyzentrischen Stadtstruktur.

5. 2. Eingriffsbetrachtung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem bereits derzeitige Bauvorhaben nach § 34 (1) BauGB zulässig sind. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht das Ziel der Planung in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen, die nicht über das bereits derzeitige zulässige Nutzungsmaß nach § 34 (1) BauGB hinausgehen. Damit sind die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzuwenden.

6. 3. Regenwasserbewirtschaftung

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. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d liegen keine Flächenanforderungen seitens der Berliner Wasserbetriebe 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Grundmoräne. Damit ist hier vorwiegend mit bindigen Böden zu rechnen. Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst technisch kein Problem.

Für den Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass der Hauptgrundwasserleiter durch die vorhandene, ca. 20 m mächtige Geschiebemergelschicht des Barnims ausreichend geschützt ist und dass eine Versickerung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken unproblematisch möglich ist.

Die mit dem Bebauungsplan XXIII-2d 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 in Übereinstimmung mit den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes. Die angestrebte Grundflächenzahl und die zusammenhängenden, von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Blockinnenbereich ermöglichen die Umsetzung vielfältigster technischer Lösungen auch unter Berücksichtigung der hohen Schichtenwasserstände.

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.

7. 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei dem mit dem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Vorhaben, handelt sich nicht um ein Vorhaben entsprechend der Anlage 1 zu § 3 Abs.1 Satz 1 UVPG. Damit besteht nach UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 2a BauGB ist es somit nicht erforderlich einen Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.

8. 5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Grundstück Hönowe Straße 49 A die Altlastenverdachtsfläche Nr. 13921 des Berliner Altlastenverdachtsflächenkatasters. Der Altlastenverdacht beruht im wesentlichen auf der ehemaligen Nutzung der Flächen:

- 1965 - 1973 Kohlehandlung
- 1974 - 2000 Tischlerei.

Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen der geplanten Nutzung entgegenstehen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen für deren Realisierung verursacht.

9. 6. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen, GRZ und GFZ auf den Grundstücken sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erwarten.

Durch das Land Berlin sind die erforderlichen Flächen für das öffentliche Straßenland im Bereich der Hönowe Straße mit dem Straßenneubau für die geplante Umgehungsstraße zu erwerben. Es bestehen Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB.

Für den Grunderwerb im Rahmen der Straßenerweiterung und -umverlegung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-2d für ca. 1030 m², die zum Teil bereits seit dem Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt werden bzw. heute noch Bauland sind, Kosten in Höhe von ca. 64126,7,- € einzuplanen. Durch das Bezirksamt waren der Grunderwerb und die Investitionsmittel für den Ausbau der Hönower Straße im Zusammenhang mit dem Ausbau Straße An der Schule bis einschließlich der südlichen Weiterführung an den Hultschiner Damm in einer Höhe von ca. 23 Mio. € in der Investitionsplanung ab 2003 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

IV. Verfahren

10. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB für das Bebauungsplanverfahren XXIII-2

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

11. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11.02.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-2 beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.2.1992 im Amtsblatt von Berlin, Nr. 10, Seite 495 bekanntgemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.1.1993 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 informiert.

12. 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-2 liegt, beschlossen. Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde die Gruppe WERKSTADT beauftragt.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

In Auswertung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit dem Senatsbeschluss Nr. 2017/92 vom 21.7.92 die Weiterführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen wurde in der Zeit vom 11.05.93 bis zum 10.06.93 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 25.05.93 fand eine öffentliche Erörterungsveranstaltung statt.

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

Da damit eine Unterrichtung und Erörterung der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkung bereits im Rahmen der Sanierungsuntersuchungen erfolgte, konnte gemäß § 3 (1) Satz 2 Pkt. 2 von einer nochmaligen Unterrichtung

und Erörterung abgesehen werden. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen, die Anregungen der Bürger, sowie die Belange der Träger öffentlicher Belange sind in das weitere Verfahren eingeflossen.

Mit Senatsbeschluss 5237/94 vom 11.10.94 wurden die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen, da die Tatbestände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB nicht gegeben und eine einheitliche Durchführung und Vorbereitung nicht unbedingt erforderlich waren.

Die BVV wurde über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen in ihrer Sitzung am 22.4.93 in Kenntnis gesetzt.

13. Einleitungsbeschluss zum "Teil"- Bebauungsplan XXIII- 2d

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. V/526/1998 vom 7.4.98 wurde der Bebauungsplan XXIII-2d eingeleitet. Die Einleitung machte sich erforderlich, um für einen vorliegenden Bauantrag im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes XXIII-2a die Genehmigungsfähigkeit entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplanes zu erreichen. Der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-2 war in der durch die Antragstellung gebotenen Zeit aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der Vielfalt der konkreten Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur und besonderen städtebaulichen Situation im Ortskern Mahlsdorf nicht zu bewältigen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII- 2d wurden nicht geändert.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 29.05.98, S. 2159. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 18.6.98 über die Einleitung des Bebauungsplanes XXIII- 2d informiert.

14. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 AGBauGB

Im Juli 1999 erfolgte nachträglich die planungsrechtliche Abfrage gemäß § 3 AGBauGB. Das Bebauungsplanverfahren war nach § 4a BauGB durchzuführen, da es mit der Führung der Straßenbahn in der Treskowstraße, der Hönower Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktion II und dem Wilhelmsmühlenweg als Ergänzungsstraße gesamtstädtische Bedeutung hat.

15. Durchführung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschluss 146/II vom 30.04.02 beschlossen auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan und der Begründung (Planungsstand März 2002) die Trägerbeteiligung § 4 BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXIII-2d im Bezirk Marzahn - Hellersdorf die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend §4 BauGB zeitgleich durchzuführen.

Aufgrund technischer Probleme bei der Erarbeitung des Originalplanes verzögerte sich die öffentliche Auslegung und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte separat. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte innerhalb

einer Monatsfrist. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 554/II vom 18.03.03 stimmte das Bezirksamt der Auswertung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu. Entsprechend der 34. Geschäftlichen Mitteilung in der V. Wahlperiode der BVV Marzahn – Hellersdorf von Berlin wurde die BVV am 21. Mai 2003 über das Ergebnis informiert.

Für den Entwurf zum Bebauungsplan (Stand März 2002) ergeben sich unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange folgende Änderungen, für die ein Deckblatt erarbeitet wurde:

- Aufgrund des öffentlichen Belanges – dem Erhalt einer städtebaulich-gestalterisch gewachsenen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalbereiches, der einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit des Ortsteilzentrums Mahlsdorf besitzt, soll in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Belang der Entwicklung eines leistungsfähigen Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der vorhandenen, historisch gewachsenen baulichen Strukturen folgende Korrektur im Bebauungsplanentwurf erfolgen:

1. für das Grundstück Hönower Straße 69

die Straßenbegrenzungslinie wird verschoben, so dass der Erhalt eines eingeschränkten Vorgartens und der historischen Zaunanlage möglich ist. Die damit erforderliche Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist hier möglich, da es sich nur um eine punktuelle Einschnürung der öffentlichen Verkehrsfläche handelt. Außerdem soll im Sinne des Erhalts der städtebaulich-gestalterisch gewachsenen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalbereiches eine Zweigeschossigkeit gegenüber der ursprünglich geplanten Dreigeschossigkeit festgesetzt werden.

2. für das Grundstück Hönower Straße 71

entsprechend der Planzeichenverordnung wird das Denkmal gekennzeichnet, es erfolgt eine Baukörperausweisung entsprechend dem derzeitigen Bestand, im Sinne des Erhalts der städtebaulich-gestalterisch gewachsenen Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalbereiches soll eine Zweigeschossigkeit gegenüber der ursprünglich geplanten Dreigeschossigkeit festgesetzt werden. Damit erfolgt eine Bestandssicherung. Durch die Bestandssicherung werden die privaten Belange nicht über das bisherige Maß eingeschränkt. Damit entstehen dem Eigentümer keine wirtschaftlichen Nachteile gegenüber der derzeitigen Situation. Durch die Festsetzung der Nutzungsmaße erfolgt ein Eingriff in die Eigentümerinteressen. Der Eigentümer ist entsprechend § 40 (1) BauGB zu entschädigen, wenn ihm Vermögensnachteile entstehen. Mit dem B-Plan wird nicht in die tatsächlich ausgeübte Nutzung eingegriffen. Die zulässige Nutzung wird mit dem Bebauungsplan nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren aufgehoben bzw. geändert. In dieser Frist hat der Eigentümer von der Möglichkeit Baurecht auszuschöpfen keinen Gebrauch gemacht (3.10.1990). Der Eigentümer kann damit nur eine Entschädigung für den Eingriff in die bisherige Nutzung verlangen. Da in diese nicht eingegriffen wird, werden Entschädigungsansprüche gem. § 42 (3) BauGB durch die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange nicht auftreten.

Bei einer Baukörperausweisung auf der Grundlage des derzeitigen Bestandes auf dem Grundstück Hönower Str. 69 entsteht eine Beeinträchtigung der ortstypischen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich, die die prägende Wirkung dieser zusammenhängenden Flächen jedoch nicht in Frage

stellt. Dem denkmalpflegerischen Belang soll hier der Vorrang eingeräumt werden hingenommen werden.

Der Bebauungsplan vom 30.04.2002 wurde deshalb mit Deckblatt vom 21.10.2003 öffentlich ausgelegt.

16. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr.....von Berlin bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.11.2003 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

In der Zeit vom 17. November 2003 bis 18. Dezember 2003 lag der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-2d mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Den Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Anregungen zu geben. Die vorgebrachten Anregungen waren zu prüfen. Im Ergebnis der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen soll der Entwurf zum Bebauungsplan nicht geändert werden.

Die Anregungen während der öffentlichen Auslegung betrafen folgende Schwerpunkte:

1. Die Notwendigkeit der Verlängerung der Straßenbahn in die Großsiedlung Hellersdorf.

Dem öffentlichen Belang - die Attraktivität und Auslastung umweltverträglicher öffentlicher Verkehrsmittel zu erhöhen – soll hier der Vorrang eingeräumt werden. Die Verlängerung der bestehenden Straßenbahn in die Großsiedlung Hellersdorf und die Vorhaltung eines eigenen Bahnkörpers sind dazu entsprechende Maßnahmen und werden durch die erforderliche Flächensicherung im Bebauungsplan unterstützt. Die Straßenbahn ist ein integrativer Bestandteil des schienengebundenen Nahverkehrs und soll die Anbindung an Fern- und Regionalbahnhöfe sowie die Verknüpfung mit dem U- und S- Bahnnetz ermöglichen. Entsprechend dem Bahnentwicklungskonzept der DB wird der Bahnhof Mahlsdorf ab 2008 zum Regionalbahnhof ausgebaut. Um die Verknüpfung beider Verkehrsmittel und damit ihre Attraktivität zu erhöhen sieht der STEP Verkehr in Übereinstimmung mit diesen Zielen den Neubau der Straßenbahnstrecke Stendaler Straße – S-Bahnhof Mahlsdorf bis zum Jahr 2015 vor. Dem Belang konnte demzufolge nicht gefolgt werden.

2. Der Erhalt des Vorgartens als Teil des geschützten Denkmalensembles.

Diesem Belang wurde unter Berücksichtigung des öffentlichen Belanges – der langfristigen Sicherung der Erschließung – teilweise Rechnung getragen. Bereits die zuständige Senatsverwaltung hatte erhebliche Bedenken gegenüber dem Verlust der Vorgärten innerhalb des geschützten Denkmalensembles im Rahmen der Trägerbeteiligung angemeldet, da dadurch die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches in wesentlichen Bereichen verändert wird. Aufgrund dieser Bedenken wurden nochmals mit der zuständigen Senatsverwaltung Abstimmungen zu dem geplanten Straßenverlauf unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange geführt. Im Ergebnis konnte die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Länge des Grundstücks Hönower Straße reduziert werden, so daß ein, wenn

auch reduzierter Vorgarten und damit die historische Zaunanlage erhalten bleiben kann im Sinne des Erhalts wesentlicher, das Straßenbild prägender Gestaltungselemente.

3. Die fehlende Wirksamkeit der Verkehrslösung, wenn die öffentlichen Verkehrsflächen punktuell eingeschnürt werden.

Diesem Belang wird nicht gefolgt. Die punktuellen Einschnürungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen haben keine Auswirkungen auf die Fahrbahn und damit auf den Verkehrsfluß. Reduziert werden die Breiten des Rad- und Fußweges und u.U. Baumpflanzungen. Eine weitere Reduzierung kann jedoch unter Berücksichtigung der Gewährleistung der erforderlichen Verkehrssicherheit nicht erfolgen.

4. Den fehlenden Nachweis wie die Entwässerung des Plangebietes insbesondere unter Berücksichtigung der privaten Grundstücke gesichert werden soll.

Dieser Belang ist nicht verständlich. Die Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Problematik der Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes differenziert für die öffentlichen und privaten Grundstücke entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe und den Zielstellungen des Landschaftsprogrammes von Berlin. Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung soll in die Begründung ein Hinweis auf die Lage des Geltungsbereiches auf der Grundmoräne und die damit vorhandenen bindigen Böden gegeben werden. Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst technisch kein Problem.

5. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von den Betroffenen vorgetragen, daß die Funktionsfähigkeit der Grundstücke, bei denen eine Inanspruchnahme von Flächen für öffentliches Straßenland erforderlich ist, gewährleistet werden muss.

Es ist nicht erkennbar, warum die Belieferung auf dem Grundstück in Frage gestellt sein sollte. Bei Reduzierung der Vorgartenbereiche um 2,5 m wird eine Belieferung entlang der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze nicht ausgeschlossen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen ausreichend Spielraum um durch organisatorische Maßnahmen hierfür auf dem Grundstück Ersatz zu schaffen. Es wird mit dem Bebauungsplan erstmalig die Möglichkeit der Belieferung über den neben dem jeweiligen Gleis befindlichen Fahrstreifen geschaffen, und zwar für beide Seiten der Straße.

6. Die Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz durch das zunehmende Verkehrsaufkommen und die geplante Verkehrslösung.

Bei diesem Belang handelt es sich um ein technisches Problem, das dem Bebauungsplan nicht zugänglich ist. Wenn die Umsetzung der beabsichtigten Verkehrslösung zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und damit die Neutrassierung der Fahrbahn erfolgt, ist es eine Frage des technischen

Ausbaustandards der Fahrbahn, das Schäden der vorhandenen Bausubstanz durch den Verkehr ausgeschlossen werden können.

7. Die Erweiterung von Baufenstern, um die Auslastung der Grundstücke zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der privaten Belange, nämlich der höheren Verwertbarkeit der Grundstücke, wurde bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens der Verlauf der Baugrenzen verändert, so daß den privaten Belangen gefolgt wurde. Eine der primären Zielstellungen ist die Sicherung der vorhandenen, städtebaulich prägenden, nicht überbauten Grundstücksflächen als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Ortsteilzentrums. Gleichzeitig tragen diese grünen Blockinnenbereiche zur Sicherung einer hohen Wohnqualität bei. *Dem privaten Belang, der Verschiebung der hinteren Baulinie wurde gefolgt im Rahmen des Verfahrens, so dass der optische Eindruck der historischen Wirtschaftsgärten als typische Grünstruktur erhalten bleibt, die städtebauliche wie ökologische Wirksamkeit erhalten bleibt und die Entwicklung der hier beabsichtigten Nutzung die angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt. Mit der Festsetzung eines kompakten Baufensters entlang des öffentlichen Straßenraumes wurde auf die historische Bausubstanz Bezug genommen.* Dem öffentlichen Belang der Sicherung einer hohen Wohnqualität kommt im Sinne der Entwicklung eines leistungsstarken Ortsteilzentrums, das durch eine Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung geprägt ist, besondere Bedeutung zu. Eine weitere Reduzierung soll im Sinne der hier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht erfolgen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 879/II vom 9.03.04 hat das Bezirksamt dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanverfahren XXIII-2d vorgebracht wurden, zugestimmt.

17. Festsetzung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1014/II vom 29.06.2004 hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf dem Entwurf zum Bebauungsplan XXIII-2d vom 30.04.2002 mit dem Deckblatt vom 21.10. 2003 und der Begründung mit Planungsstand vom März 2004 zugestimmt und beschlossen diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Am 31.08.2004 hat die BVV mit der Drucksache 1484/V die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-2d beschlossen.

18. Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 4

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens war die Begründung zu überarbeiten. Die erneute Prüfung hat keine Beanstandungen ergeben. Der Bebauungsplan konnte festgesetzt werden.

19. Festsetzung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1327/II vom 10.05.2005 hat das Bezirksamt die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Die Verordnung über die Festsetzung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 61. Jahrgang Nr.23 S.355 vom 5.07.2005 veröffentlicht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

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)

Gesetz 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)