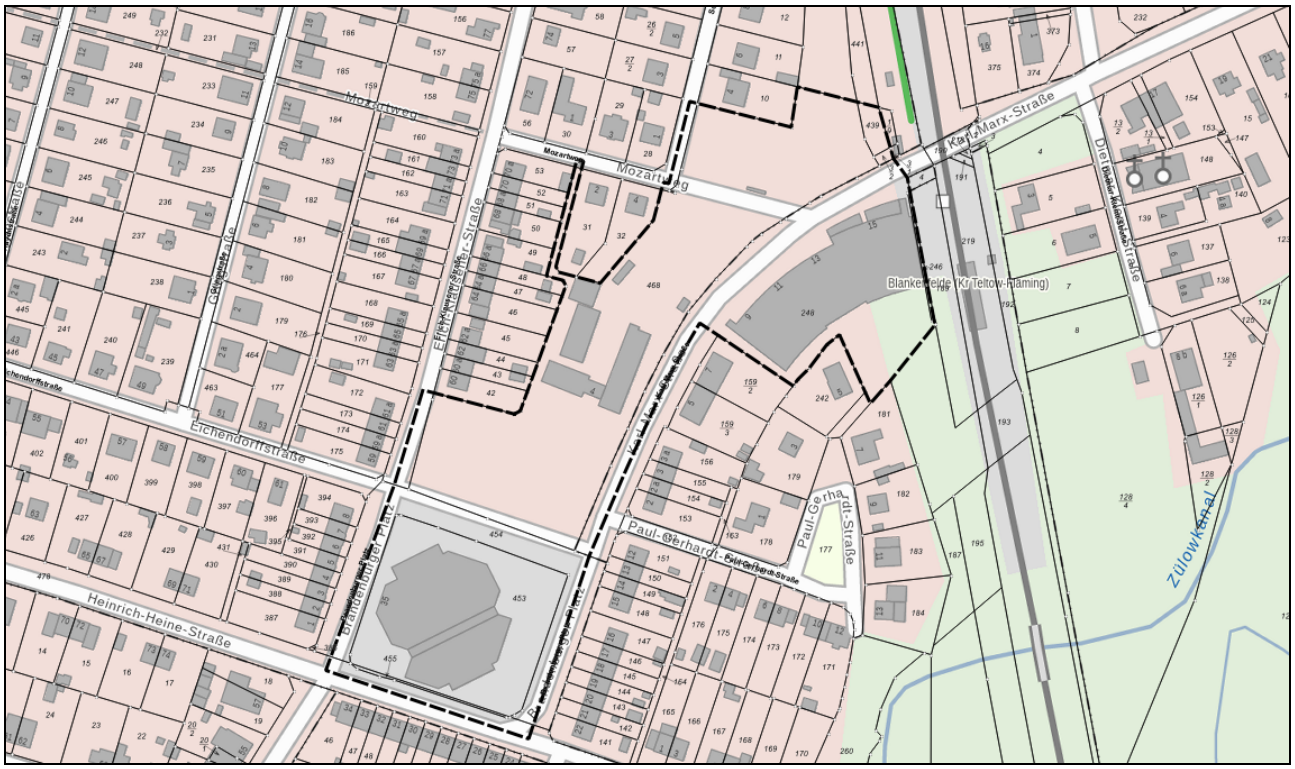
Groß Grün

Gemeinde Blankenfelde-Mahlow



Bebauungsplan B 23

„Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“

Vorentwurf zur Beteiligung nach § 3(1) BauGB / § 4(1) BauGB

- Begründung -

Stand: 16. Juni 2025

Plangeber



Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Gemeindeplanungsamt

Zülowstraße12
15827 Blankenfelde-Mahlow

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 7

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets 7

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 7

2 Ausgangssituation 8

2.1 Stadträumliche Einbindung 8

2.2 Bebauung und Nutzung 8

2.3 Erschließung 10

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen/Verwaltungseinrichtungen 11

2.5 Ver- und Entsorgung 11

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt 11

2.7 Eigentumsverhältnisse 12

2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmale 12

3 Planungsbindungen 12

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 12

3.2 Landes- und Regionalplanung 13

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 13

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 13

3.2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung 13

3.2.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 14

3.3 Flächennutzungsplanung 14

3.4 Landschaftsplanung 14

3.4.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming 14

3.4.2 Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow 15

3.4.3 Schutzgebiete 15

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde 15

3.5.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) 15

3.5.2 Vergleichende Machbarkeitsstudie Verwaltungsstandort 16

3.5.3 Städtebauliches Konzept 16
3.6 Fachplanungen und Gutachten 19
3.6.1 Schalltechnische Untersuchung 19
3.6.2 Entwässerungsgutachten 19
3.6.3 Verkehrskonzept 19
4 Planungskonzept 19
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 19
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 19
5 Planinhalt (Abwägung und Begründung) 19
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 20
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 20
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 21
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 22
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 22
5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen 22
5.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 22
5.2.3 Ruhender Verkehr 23
5.2.4 Gehrechte 23
5.2.5 Sonstige Wegverbindungen 23
5.3 Öffentliche Grünflächen 24
5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzbindungen 24
5.5 Gestaltungsregelungen 24
5.6 Technischer Umweltschutz (Lärmschutz) 24
5.7 Entwässerung 24
5.8 Kennzeichnungen 25
5.9 Nachrichtliche Übernahmen 25
5.9.1 Baumschutzsatzung 25

5.9.2 Stellplatzsatzung 25
5.9.3 Niederschlagswasserbeseitigungssatzung 25
5.9.4 Bodendenkmal 25
5.10 Hinweise 25
5.10.1 Fluglärm 25
5.10.2 Kampfmittel 26
6 Auswirkungen der Planung 26
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 26
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 26
6.3 Verkehr 26
6.4 Ver- und Entsorgung 27
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt 27
6.6 Kosten und Finanzierung 27
7 Verfahren 27
8 Rechtsgrundlagen 28

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha und befindet sich unmittelbar westlich angrenzend an den S- und Regionalbahnhof Blankenfelde der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

Es wird im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Schubertstraße und des Mozartwegs, im Osten durch die Bahntrasse sowie durch die Karl-Marx-Straße und den östlichen Teil des Brandenburger Platzes, im Süden und Westen durch die Straße Brandenburger Platz sowie im Westen durch die Erich-Klausener-Straße und die Grundstücke der daran anliegenden Reihenhausbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/2, 89 (teilweise), 439, 453, 454 (teilweise), 455, 467 (teilweise), 468 und 478 (teilweise) der Flur 10 sowie die Flurstücke 246 und 248 (teilweise) der Flur 15 der Gemarkung Blankenfelde.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (INSEK, 2021) wurde als ein zentrales Vorhaben die Neustrukturierung des Bahnhofsumfelds Blankenfelde beschlossen. Die bestehenden Defizite des Umfeldes zeigen sich u.a. in baulich untergenutzten Flächen, in nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestrukturen, Gestaltungs- und Funktionsdefiziten im öffentlichen Raum, sowie in funktionalen Defiziten im Bereich der Bushaltestellen. Die im INSEK beschriebene Maßnahme sieht vor, das Bahnhofsumfeld als identitätsstiftenden und verbindenden Stadtraum zu gestalten.

Zur Umsetzung hat die Gemeindevertretung Blankenfelde-Mahlow hierfür im Oktober 2024 den Beschluss gefasst, eine Vorplanung zu beauftragen, in der sowohl städtebauliche, verkehrliche als auch freiraumplanerische Aspekte integrativ betrachtet werden, mit dem Ziel eines abgestimmten städtebauliches Konzepts, das als Grundlage für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans dient.

Für das Konzept wurden vorab Nutzungen bestimmt, die zwingend im Plangebiet zu verorten sind. Dazu gehören:

- der Busbahnhof, der entsprechend der sich aus dem Buskonzept TF Nordraum ergebenen Anforderungen, dimensioniert sein muss,
- die Medizinische Einrichtungs-GmbH (MEG), die bisher in der Karl-Liebknecht-Straße 19 b-e ihren Sitz hat, jedoch dringend größere Räumlichkeiten benötigt,
- zur MEG zugehörige Einrichtungen und flankierende Nutzungen wie Apotheke und Sanitätshaus und
- der Bürgerservice und das Standesamt, die derzeit in der Karl-Marx-Straße 4 untergebracht sind.

Darüber hinaus werden im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung die Unterbringung von weiteren Nutzungen, die der Belebung des Zentrums (z.B. Café, Veranstaltungsräume, Begegnungsstätte/Familienzentrum) dienen, geprüft.

Auch der Abriss und Neubau der „Grünen Passage" mit ihren verschiedenen Nutzungen am Brandenburger Platz, eine kleine Polizeidienststelle mit öffentlich sichtbarer Anlaufstelle sowie eine gestaltete Freifläche sind Bestandteil der städtebaulichen Untersuchung und sollen im neu aufzustellenden Bebauungsplan B 23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde" Berücksichtigung finden.

Nach geltendem Planrecht sind die meisten der oben genannten neuen Nutzungen nicht zulässig. Insbesondere für den Busbahnhof und die MEG soll das im Vorfelde des Planverfahrens erstellte städtebauliche Konzept die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf B 23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde" werden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannten Nutzungen zu schaffen und dabei Spielraum für sich ändernde Bedarfe und Anforderungen zu lassen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Ortsteil Blankenfelde der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, im westlichen Bahnhofsumfeld des S- und Regionalbahnhofs Blankenfelde.

Nördlich, südöstlich, südlich und westlich grenzen Wohngebiete mit Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Doppelhäusern an den Geltungsbereich an. Diese stammen überwiegend aus den 1930er Jahren und sind Teil der sogenannten GAGFAH-Siedlung. Für diese Siedlung wird derzeit eine Untersuchung der baukulturellen Merkmale erarbeitet mit dem Ziel zu prüfen, ob eine planungsrechtliche Sicherung der besonderen Merkmale dieser homogenen Bebauungsstruktur möglich ist. Das Ergebnis der Untersuchung ist noch offen. Aufgrund der baukulturellen Bedeutung der dem Plangebiet angrenzenden Bebauung ist es von Bedeutung, dass eine Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs in angemessener städtebaulicher Form auf die vorhandene GAGFAH-Siedlung reagiert.

Südlich angrenzend befindet sich an der Erich-Klausener-Straße 53-55 zudem eine kleine Ladenzeile mit einem Kiosk mit Postfiliale, einem Bäcker und zwei Imbissen, die damit Funktionen aufweist, die das zukünftige, neue Zentrum ergänzen können.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit stark durch die Baumaßnahmen der Dresdner Bahn, sowie deren Baustelleneinrichtungen, und die damit notwendige Erneuerung der

Entwässerungsanlagen innerhalb der Karl-Marx-Straße dominiert. Im Zuge der Umbauarbeiten entfällt der ehemals beschrankte Bahnübergang der Karl-Marx-Straße, die Straße wird durch einen Tunnel unter den Gleisen lang geführt.

Der Mozartweg im Norden des Plangebiets führt von der Erich-Klausener-Straße baustellenbedingt nur noch bis zur Schubertstraße, die ursprünglich vorhandene Verlängerung bis zur Karl-Marx-Straße wird zukünftig aufgrund der vorhandenen Höheunterschiede der Unterführung nicht mehr wiederhergestellt. Dies berücksichtigt auch bereits der bisher geltende Bebauungsplan B21 „Zentrum Blankenfelde", in dem der Mozartweg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus / Öffentliche Bibliothek überplant ist.

Westlich angrenzend an den Bahnhof befindet sich das 2010 von der Gemeinde errichtete P+R-Parkhaus, das sowohl dem ruhenden PKW- als auch Radverkehr dient. Es umfasst in der östlichen Hälfte vier Parkebene, in der westlichen drei Parkebenen. Im Erdgeschoss des Parkhauses gibt es vier Ladeneinheiten, von denen momentan zwei leer stehen und zwei durch kleinere Gastronomieeinrichtungen (Imbisse) genutzt werden. Aktuell ist das Parkhaus aufgrund eines Brandes auf unbestimmte Zeit gesperrt.

Der ehemals im nördlichen Plangebiet am Mozartweg gelegene Busbahnhof wird derzeit durch die Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen und wurde temporär auf eine Freifläche nördlich des Brandenburger Platzes verlagert.

Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 4 befinden sich der Bürgerservice, das Standesamt sowie weitere Nutzungen der Gemeindeverwaltung. Die Gebäude entsprechen nicht den aktuellen baulichen und energetischen Standards und sollen innerhalb des Plangebiets durch einen Neubau ersetzt werden. Nördlich davon schließt sich ein ebenerdiger Parkplatz für die Mitarbeiter der Verwaltung an. Im rückwärtigen Bereich der derzeitigen Verwaltungsgebäude verläuft an der Grenze zu den Grundstücken der Reihenhäuser Erich-Klausener-Straße 60-70a ein ca. 3m breiter, unbefestigter Weg, der der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke dient. Dieser Weg ist nicht öffentlich gewidmet, soll jedoch weiterhin den betroffenen Anwohnern zur Verfügung stehen.

Südlich an den Verwaltungsbau angrenzend befindet sich auf einer ehemaligen Grün- und Freifläche der provisorische Busbahnhof, der über die Straße Brandenburger Platz erschlossen ist. Dort gibt es derzeit drei Ankunfts- und Pausenpositionen sowie eine Abfahrposition, die jeweils getrennt an- und abfahrbar sind. Die Länge der Bussteige ist so dimensioniert, dass auch Gelenkbusse halten können.

Ganz im Süden des Plangebiets steht die in den 1990ern erbaute sogenannte „Grüne Passage", die einen Lebensmittelmarkt, zwei Gastronomieeinrichtungen, eine Kunst- und Musikschule mit zugehörigem Festsaal, Musik-Café und einem Geschäft für Musikinstrumente beinhaltet. Des Weiteren befinden sich darin ein Blumenladen, ein Bekleidungsgeschäft, eine Fahrschule und eine Rechtsanwaltskanzlei. Auf dem Vorplatz gibt es zudem einen Imbiss und einen Geldautomaten.

Auf der Nord-, Ost- und Südseite der Passage befinden sich die Kundenparkplätze; die Anlieferzone, insbesondere für den Lebensmittelmarkt ist auf der Westseite angeordnet.

Hinter dem Parkhaus im Osten des Plangebiets wurde im Zuge der Baustelleneinrichtungen der Bahn, eine kleinere Waldfläche gerodet, die nach Abschluss der Bauarbeiten voraussichtlich als öffentliche Grünfläche wiederhergestellt wird (ist im weiteren Verfahren zu prüfen). Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens wurde für die Umwandlung der Waldflächen eine entsprechende Genehmigung erteilt.

2.3 Erschließung

Verkehrlich ist das Gebiet über die Hauptstraßen Karl-Marx-Straße, Brandenburger Platz sowie die davon nach Süden führende Erich-Klausener-Straße erschlossen. Derzeit ist die Karl-Marx-Straße aufgrund des Ausbaus der Dresdner Bahn im Bereich der Eisenbahnüberführung gesperrt, eine Verkehrsfreigabe ist für Mitte 2025 geplant. Für den Fuß- und Radverkehr wurde die Überführung bereits freigegeben.

Der Brandenburger Platz verläuft im Bestand nördlich, östlich, westlich und südlich der „Grünen Passage".

Im Norden des Plangebiets verläuft der Mozartweg als Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbedeutung baustellenbedingt nicht mehr wie ursprünglich von der Erich-Klausener-Straße bis zur Karl-Marx-Straße, sondern nur bis zur Schubertstraße, die ebenfalls eine Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbedeutung ist. Eine Wiederherstellung für den PKW-Verkehr ist zukünftig nicht mehr vorgesehen. Dies berücksichtigt auch bereits der derzeit geltende Bebauungsplan B21 „Zentrum Blankenfelde", in dem der Mozartweg als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus / Öffentliche Bibliothek überplant ist.

Über die vom Brandenburger Platz in Richtung Westen abzweigende Heinrich-Heine-Straße (Hauptverkehrsstraße) erreicht man den Berliner Damm, die Landesstraße L 792, die in Norden in Richtung des Ortsteils Mahlow und darüber hinaus zur Landesstraße L76 führt, im Süden führt die Landesstraße in den Ortsteil Jühnsdorf. Über die Erich-Klausener-Straße gelangt man in Richtung Süden zum Zossener Damm (Landesstraße L 40), der wiederum im Westen nach Diedersdorf und im Osten nach Dahlewitz führt.

Die S-Bahn verkehrt im 20 Minuten-Takt in Richtung Berlin. Die Regionalzüge RE 8 (Wismar – Elsterwerda) und RE 24 (Eberswalde – Wünsdorf-Waldstadt über Flughafen BER) verkehren stündlich. Am Busbahnhof halten die Linien 704 (Teltow Stadt), 713 (Rangsdorf, Groß Machnow), 720 (Ludwigsfelde, Birkengrund), 792 (Dahlwitz, Groß Kienitz), 793 (Jühnsdorf) und 797 (Mahlow).

Die ÖPNV-Anbindung des Zentrumsbereichs kann insgesamt als gut eingestuft werden, ebenso die Anbindung für den mobilen Individualverkehr (MIV).

Das im Plangebiet vorhandene P+R-Parkhaus bietet Platz für ca. 265 PKW-Stellplätze und ca. 220 Stellplätze für Fahrräder.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen/Verwaltungseinrichtungen

Der Bürgerservice und das Standesamt als zentrale Einrichtungen und Anlaufstellen der Gemeindeverwaltung befinden sich mittig im Plangebiet. Sie bedürfen einer dringenden Modernisierung, da sie weder baulichen noch energetischen Standards entsprechen. Es ist beabsichtigt, die vorhanden Einrichtungen in einem Neubau innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans unterzubringen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich zudem das DRK-Familienzentrum FiZ (Haus der Familie) am Fasanenweg 5. Perspektivisch ist es wünschenswert, dieses ebenfalls in einen Neubau innerhalb des Geltungsbereichs zu integrieren und damit sichtbarer zu machen.

Das Kopernikus-Gymnasium Blankenfelde mit überörtlicher Bedeutung, das auch durch pendelnde Schülerinnen und Schüler über den S- und Regionalbahnhof erreicht wird, befindet sich fußläufig in etwa 1 km Entfernung.

2.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsmedien sind für den gesamten Planbereich innerhalb des öffentlichen Straßenverkehrsraum der Karl-Marx-Straße, des Brandenburger Platzes und der Erich-Klausener-Straße vorhanden. Die Erschließung ist damit gesichert.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Glasowbachniederung. Dieses ist über einen Fußweg entlang des Parkhauses sowie über die östlich der Karl-Marx-Straße abzweigende Paul-Gerhardt-Straße und den Fasanenweg erreichbar. Entlang des Glasowbachs führt ein Rad- und Wanderweg bis nach Dahlewitz.

Aktuell ist der Bereich unmittelbar hinter dem Parkhaus noch durch Baustelleneinrichtung des Ausbaus der Dresdner Bahn beeinträchtigt, sodass die Anbindung an den Erholungs- und Landschaftsraum nicht optimal ist und dieser nur eingeschränkt genutzt werden kann.

Im Plangebiet selbst sind bereits heute fast alle Flächen versiegelt. Eine nördlich des Brandenburger Platzes vorhandene Grünfläche mit größerem Baumbestand musste aufgrund der baustellenbedingten Notwendigkeit eines provisorischen Busbahnhofs überplant werden. Von der ursprünglich ca. 45m tiefen Grünfläche wurde eine Fläche mit einer Tiefe von ca. 35 m befestigt.

Erhaltenswerter Baumbestand findet sich nördlich der „Grünen Passage“, dort stehen drei alte Roteichen mit beachtlichen Stammumfängen. Die östlichen zwei Bäume sind stärker geschädigt und bereits mehrfach eingekürzt worden. Die Reststandzeit wird auf maximal 10 Jahre geschätzt.

Die westliche Roteiche befindet sich in einem besseren Zustand. Die Reststandzeit übersteigt hier 15 Jahre.

Beim Baumbestand in der Erich-Klausener-Straße, sowie im westlichen Teil des Brandenburger Platzes handelt es sich um eine geschützte Allee im Sinne des Naturschutzgesetzes. Die Linden sind zum Teil zwar geschädigt und lückig im Bestand, sind jedoch dennoch erhaltenswert.

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen befinden sich bis auf zwei Flurstücke im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke 439 und 3/2 der Flur 10 sind Eigentum der Deutschen Bahn Netz AG.

2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Westlich der Karl-Marx-Straße befindet sich ein eingetragenes, geschütztes Bodendenkmal (Nr. 130.001 der Denkmalliste des Landes Brandenburg). Dabei handelt es sich um den Fundplatz Blankenfelde Nr. 1, eine Siedlung der Bronzezeit. Im Bereich des Parkhauses sind vor dessen Baubeginn im September 2008 Probegrabungen durchgeführt worden, wobei Zeugnisse früher Siedlungstätigkeit gefunden wurden.

Ob das Bodendenkmal weiterhin nachrichtlich zu übernehmen ist, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zu prüfen. Um Hinweise hierzu wird gebeten.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Bebauungsplans B 21 „Zentrum Blankenfelde“, der am 18.02.2010 in Kraft getreten ist. Darin sind ein Sondergebiet für das inzwischen gebaute Parkhaus, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus / Öffentliche Bibliothek, ein Kerngebiet und eine öffentliche Grünfläche entlang der Karl-Marx-Straße sowie eine kleine Waldfläche südlich des Parkhauses festgesetzt. Die Festsetzungen wurden auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs getroffen, der für die Errichtung des damals geplanten Rathauses ausgelobt wurde. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und dem Wunsch der Gemeinde, auf ein Rathaus in Blankenfelde zu verzichten und stattdessen die Medizinische Einrichtungs-GmbH am Standort neu zu errichten, ist der Bebauungsplan B 21 in Teilen obsolet.

Für den Bereich der „Grünen Passage“ am Brandenburger Platz liegt kein Bebauungsplan vor, die Zulässigkeit beurteilt sich hierfür nach § 34 Baugesetzbuch.

Auch in der Umgebung des Plangebiets gibt es keine weiteren Bebauungspläne.

Für die rund um den Brandenburger Platz und entlang der Erich-Klausener-Straße vorhandenen Reihenhäuser sowie die in Richtung Südosten anschließenden Wohnbebauung, die Bestandteil der in den 1930er Jahren entstandenen GAGFAH-Siedlung sind, wird derzeit geprüft, ob die baukulturellen Merkmale der Siedlung planungsrechtlich, z.B. im Rahmen einer Erhaltungssatzung, gesichert werden können.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007) wurde am 15.12.2007 bzw. 18.12.2007 von den Ländern Berlin und Brandenburg beschlossen. Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg und legt darin die Grundsätze der Raumordnung für die beiden Länder fest.

Für das Bebauungsplangebiet B23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ sind insbesondere die Festlegungen in § 1 zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 3 zu den Zentralen Orten, in § 5 zur Siedlungsentwicklung und in § 7 zur Verkehrsentwicklung relevant.

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft getreten. In ihm wird das Landesentwicklungsprogramm 2007 in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung konkretisiert. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich, die Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.
Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR übernimmt die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel Z 3.6) und liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Ziel Z 5.6 Absatz 1).

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

3.2.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006 ist am 16. Juni 2006 in Kraft getreten, darin werden u.a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung getroffen sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung, innerhalb der neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und/oder besonders lärmschutzbedürftige

Einrichtungen nicht geplant werden dürfen. Daher werden im Bebauungsplan B23 solche schutzbedürftigen Nutzungen sowie Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt außerdem innerhalb der Planungszone Bauhöhenbeschränkung. Innerhalb dieser Planungszone dürfen keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich gemäß LEP FS in der Zone mit einer Bauhöhebeschränkung von 80-90 m über Normalhöhennull (ü. NHN).

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

3.2.4 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow gehört, ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020" mit Urteil des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt worden. Mit Beschluss vom 21.03.2019 ist das Urteil rechtswirksam geworden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Eröffnung der Beteiligungsverfahren beschlossen. Demnach existiert derzeit kein wirksamer Regionalplan.

Nach der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes gibt es keine Festlegungen für das Plangebiet B23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde".

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ggf. weiter ausgeführt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow, wirksam seit dem 22. Dezember 2011, mit seiner ersten Änderung vom 20. März 2018, stellt für den Geltungsbereich „Gemischte Baufläche" dar. Zudem findet sich im Plangebiet die Darstellung „Einrichtung der Verwaltung" sowie „Fläche für ruhenden Verkehr".

3.4 Landschaftsplanung

3.4.1 Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Mit Datum vom 17. November 2010 wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 (2) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht.

Die Karte Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans zeigt für das Plangebiet „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“, was dem Ziel des Bebauungsplans entspricht. In der Teilkarte Biotopverbund ist das südöstlich angrenzende Flora-Fauna-Habitat Glasowbachniederung als Gebiet mit regionaler Bedeutung für den Biotopverbund dargestellt.

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ggf. weiter ausgeführt.

3.4.2 Landschaftsplan Blankenfelde-Mahlow

Der Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde 2010 in Vorbereitung des Flächennutzungsplans aufgestellt und 2011 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises bestätigt. In ihm sind die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert.

Gemäß Karte Klima/Luft liegt das Plangebiet innerhalb einer gut durchgrünten Ortslage mit geringen Beeinträchtigungen und ausgeglichene Temperaturverhältnisse. Beeinträchtigungen bestehen innerhalb der Karl-Marx-Straße durch Lärmemissionen und lineare Schadstoffemissionen, entlang der Bahngleise durch Lärmemission sowie aufgrund der Lage innerhalb Tag- und Nachtschutzgebiete des Flughafens durch Lärmemissionen.

Die Karte zur Biotoptypenkartierung stellt entlang der Erich-Klausener-Straße und des Brandburger Platzes (Westseite) linienhafte Gehölze in Form einer Allee dar (071414 BRAF – lückig oder hoher Anteil geschädigter Bäume, überwiegend nicht heimische Arten, 071411 BRAG – mehr oder weniger geschlossen und in überwiegend gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten).

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

3.4.3 Schutzgebiete

Südöstlich des Plangebiets liegen das Naturschutzgebiet Glasowbachniederung sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Glasowbachniederung“.

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter ausgeführt.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.5.1 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK)

Mit dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (INSEK, 2021) wurde als ein zentrales Vorhaben die Neustrukturierung des Bahnhofsumfelds Blankenfelde beschlossen. Die bestehenden Defizite des Umfeldes zeigen sich u.a. in baulich untergenutzten Flächen, in nicht mehr zeitgemäßen Gebäudestrukturen, Gestaltungs- und Funktionsdefiziten im öffentlichen Raum, sowie in funktionalen Defiziten im Bereich der

Bushaltestellen. Die im INSEK beschriebene Maßnahme sieht vor, das Bahnhofsumfeld als identitätsstiftenden und verbindenden Stadtraum zu gestalten.

Während der Erstellung des INSEKs war die Frage nach einem neuen Verwaltungsstandort noch ungeklärt. Es wurde daher empfohlen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, wo in der Gemeinde eine neue zentrale Verwaltungseinrichtung entstehen sollte. Als mögliche Standorte wurden das Zentrum Mahlow und das Zentrum Blankenfelde benannt. Gleichzeitig wurde vorgeschlagen, alternative Nutzungen für die Zentren im Rahmen einer Untersuchung zu erarbeiten.

3.5.2 Vergleichende Machbarkeitsstudie Verwaltungsstandort

Für die Umsetzung der INSEK-Maßnahme zur Suche nach einem geeigneten Verwaltungsstandort wurde im März 2022 eine vergleichende Machbarkeitsstudie beauftragt. Im Zuge dieser Untersuchung wurde herausgearbeitet, dass ein (repräsentativer) Verwaltungsstandort im Sinne eines Rathauses weder im Zentrum Blankenfelde noch in Mahlow empfehlenswert ist. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom beauftragten Planungsbüro der Vorschlag gemacht, Blankenfelde zu einem Familienzentrum zu entwickeln, in dem u.a. ein Generationentreff, Eltern-Kind-Kurse und Workshops stattfinden können, mit einem Saal für Veranstaltungen, Sport- und Fitnessräume sowie weitere Nutzungen, die Begegnung und Interaktion ermöglichen. Zudem sollte der Standort in Bahnhofsnähe auch als Mobility-Hub genutzt werden.

Anfang 2023 kam der Wunsch nach einem neuen, größeren Standort für die Medizinische Einrichtungs-GmbH (MEG) auf, da das bisherige Gebäude an der Karl-Liebknecht-Straße 19b-e nicht mehr den Anforderungen der kassenärztlichen Vereinigung genügt. Im Juni 2023 sprach sich daher die Gemeindevertretung aus, die MEG ins Bahnhofsumfeld Blankenfelde zu holen. Die Ergebnisse der vergleichende Machbarkeitsstudie wurden nicht beschlossen.

3.5.3 Städtebauliches Konzept

Im Oktober 2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst, eine Vorplanung zu beauftragen, in der sowohl städtebauliche, verkehrliche als auch freiraumplanerische Aspekte integrativ betrachtet werden, mit dem Ziel eines abgestimmten städtebauliches Konzepts, das als Grundlage für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans dient.

Die Gemeindevertretung hat vorab Nutzungen benannt, die zwingend im Plangebiet zu verorten sind. Dazu gehören:

- der Busbahnhof, der entsprechend der sich aus dem Buskonzept TF Nordraum ergebenen Anforderungen, dimensioniert sein muss,
- die Medizinische Einrichtungs-GmbH (MEG), die bisher in der Karl-Liebknecht-Straße 19 b-e ihren Sitz hat, jedoch dringend größere Räumlichkeiten benötigt,

- zur MEG zugehörige Einrichtungen und flankierende Nutzungen wie Apotheke und Sanitätshaus und
- der Bürgerservice und das Standesamt, die derzeit in der Karl-Marx-Straße 4 untergebracht sind.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung die Unterbringung von weiteren Nutzungen, die der Belebung des Zentrums (z.B. Café, Veranstaltungsräume, Begegnungsstätte/Familienzentrum) dienen, geprüft.

Auch der Abriss und Neubau der „Grünen Passage" mit ihren verschiedenen Nutzungen am Brandenburger Platz, eine kleine Polizeidienststelle mit öffentlich sichtbarer Anlaufstelle sowie eine gestaltete Freifläche waren Bestandteil der Untersuchung und sollen im neu aufzustellenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden verschiedene Varianten erstellt und geprüft. Diese unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf die Lage des Busbahnhofs, da sich durch dessen funktionale Anforderungen und dem damit einhergehenden Platzbedarf bestimmte Zwangspunkte ergeben, die wiederum für die Integration der weiteren Nutzungen, Wegeführungen und Freiflächen von Bedeutung sind.

Die Gemeindevertretung sich hat im Mai 2025 auf eine Vorzugsvariante geeinigt und beschlossen, dass dieses Konzept die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bilden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass der Busbahnhof im Norden des Plangebiets liegt und damit unmittelbar an den S- und Regionalbahnhof angrenzt. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen bietet diese Variante eine kurze und komfortabel Umsteigemöglichkeit. Eine fußläufige Querungsmöglichkeit vom Mozartweg über den Busbahnhof soll vorgesehen werden.

Südlich des Busbahnhofs reiht sich eine halboffene Blockrandstruktur entlang der Karl-Marx-Straße, hier können insbesondere in der Erdgeschosszone öffentlichkeitswirksame Nutzungen, die zu einer Belebung des Zentrumsbereichs führen, untergebracht werden. Der Fußgängerbereich soll dabei durch eine Promenadengestaltung (z.B. durch Bepflanzungen, Bänke, kleine Freiflächen für Außengastronomie) vom Straßenraum abgegrenzt werden. Ganz im Süden öffnet sich eine Platzsituation, die z.B. durch angrenzende Gastronomiebetriebe bespielt werden kann. Diese gestaltete Freifläche könnte zukünftig als zentraler Treffpunkt für Anwohnende oder die Kundschaft des Zentrums dienen. Je nach Realisierungsstufe funktioniert dieses Konzept auch bei Erhalt der „Grünen Passage".

Insgesamt ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorgesehen.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept B23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ (Machleidt GmbH Städtebau + Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Wolfgang Haller und planorama Landschaftsarchitektur)

Weitere Varianten

Weitere Alternativen, insbesondere auch, was die Lage des Busbahnhofs betrifft, wurden untersucht. Hierzu wurde in einer Variante betrachtet, ob der Busbahnhof auch weiter südlich liegen könnten, oder der Abriss des Parkhauses denkbare wäre, um den Busbahnhof unmittelbar an den S- und Regionalbahnhof angrenzen zu lassen. Diese Varianten wurden jedoch aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen verworfen.

Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergänzt und konkretisiert.

3.6 Fachplanungen und Gutachten

3.6.1 Schalltechnische Untersuchung

Wird ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Es wird um Hinweise zum Untersuchungsumfang, insbesondere auch in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung, gebeten.

3.6.2 Entwässerungsgutachten

Wird ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Es wird um Hinweise zum Untersuchungsumfang gebeten.

3.6.3 Verkehrskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrskonzept zu erstellen, dass u.a. die genaue Realisierbarkeit des Busbahnhofs sowie insbesondere auch die Zufahrten zu den Stellplätzen/Tiefgaragen im Plangebiet betrachtet.

Um Hinweise zum genauen Untersuchungsumfang wird gebeten.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein räumlich zusammenhängendes und belebtes Zentrum geschaffen werden. Hierfür soll ein im Vorfeld des Planverfahrens erarbeitetes städtebauliches Konzept mit den darin benannten Nutzungen die Grundlage bilden. Gleichzeitig ist es von großer Bedeutung ausreichend Spielraum für sich ändernde Bedarfe und Anforderungen zu lassen.

Die detaillierte Beschreibung des zugrunde liegenden Konzepts ist in Kapitel 3.5.3 dargestellt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Die Darstellung der gemischten Baufläche und die Symbole für „Einrichtung der Verwaltung“ sowie für „Fläche für ruhenden Verkehr“ entsprechen dem festzusetzendem Kerngebiet, der Integration des Bürgerservices und des Standesamt sowie dem bereits im Plangebiet vorhandenen Parkhaus, das durch die Festsetzung als Sondergebiet gesichert werden soll.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung)

(Das Kapitel wird im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergänzt und konkretisiert!)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke wird als Kerngebiet festgesetzt, das allgemein der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone gemäß LEP FS sowie der Lage innerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Flughafens sind Wohnungen, Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße lärmschutzbedürftige Einrichtungen unzulässig.

Des Weiteren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da sich im Zentrum eine eher kleinteilige Nutzungsmischung ansiedeln soll. Zugleich ist das Zentrum Blankenfelde aus verkehrlichen Gründen nicht für die Ansiedlung großflächiger Betriebe geeignet.

Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen, auch solche im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Insbesondere Tankstellen passen aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens nicht ins Zentrum. Um Konflikte mit der der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Im Kerngebiet sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- *Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Sonstige Wohnungen*

unzulässig.

Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Im Kerngebiet sind Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße lärmschutzbedürftige Einrichtungen unzulässig."

(vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1-1.4)

Das genaue Nutzungsspektrum ist im Rahmen den Planaufstellung noch zu definieren und wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB ergänzt bzw. konkretisiert.

Sondergebiet „Parkhaus“

Das vorhandene Parkhaus wird entsprechend der derzeitigen Nutzung sowie entsprechend dem derzeit geltendem Bebauungsplan B21 „Zentrum Blankenfelde“ als Sondergebiet „Parkhaus“ festgesetzt und ermöglicht die Unterbringungen von PKW- und Fahrradstellplätzen auf bis zu 4 Parkebenen.

Um einen größeren Spielraum für eine mögliche Umgestaltung und Aufwertung zu ermöglichen, sollen zusätzlich zur bisherigen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch kleinere gastronomische Einrichtungen zugelassen werden. Auch die Möglichkeit der Integration z.B. einer kleinen Selbsthilfe-Fahrradwerkstatt soll im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft werden.

Hierfür werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

> *„Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)*
>
> *„Zulässig sind:*
>
> - *Parkflächen für Kraftfahrzeuge auf mehreren Ebenen*
> - *Fahrradabstellplätze*
> - *Bis zu sechs Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 50 m²“*
>
> *(vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

Die Festsetzung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt bzw. konkretisiert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen unterzubringen, ist ein im Vergleich zur umgebenden Bebauung höheres Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Gleichzeitig wird eine bis zu dreigeschossige Bebauung als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt erst nach Abschluss der Konzepterstellung und wird zur förmlichen Beteiligungen gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB ergänzt. Derzeit wird jedoch von einer GRZ von maximal 0,8 im festgesetzten Kerngebiet ausgegangen. Diese liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Kerngebiet gemäß §17 BauNVO.

Wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen werden nach Abschluss der Erstellung des Städtebaulichen Konzepts festgelegt.

Das Kapitel wird im Rahmen des Entwurfs zur förmlichen Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch ergänzt.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Karl-Marx-Straße wird entsprechend dem Bestand einschließlich einer Erweiterung der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erweiterung ist notwendig, um einen zeitgemäßen Ausbau der Karl-Marx-Straße mit ausreichend Raum für alle Verkehrsteilnehmenden (Fuß-, Rad-, Autoverkehr) sowie Platz für Besucherstellplätze und eine straßenbegleitende Begrünung ermöglichen.

Der nördliche Brandenburger Platz, d.h. die Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße wird abweichend vom Bestand nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die Straße zukünftig nicht mehr nördlich der „Grünen Passage" geführt werden soll. Dies ist notwendig, um die zukünftige Bebauung des Zentrums zusammenhängend zu entwickeln. Gemäß des vorliegenden städtebaulichen Konzepts (siehe Kapitel 3.5.3) ist vorgesehen auf der heutigen Verkehrsfläche statt der Straße eine öffentlich zugängliche Frei- und/oder Grünfläche herzustellen, die als verbindendes Element zwischen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung fungiert.

Um den Verkehr und insbesondere den Begegnungsverkehr der Busse in adäquater Form abzuwickeln ist eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des östlichen und südlichen Brandenburger Platzes notwendig.

Die genauen Abmessungen der Straßenverkehrsflächen der Karl-Marx-Straße und des Brandenburger Platzes werden zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB festgelegt. Derzeit entspricht die Darstellung dem Bestand.

Die Erich-Klausener-Straße, Mozartweg sowie Schubertstraße werden bestandsorientiert festgesetzt.

5.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Busbahnhof wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Fläche ist so dimensioniert, dass die Realisierung eines Busbahnhofs mit bis zu sechs getrennt an- und abfahrbaren Haltepositionen möglich ist. Die zugrunde gelegten Haltepositionen haben eine Länge von 18 m und sind so ausgelegt, dass sie von Gelenkbussen angefahren könnten. Die Dimensionierung des Busbahnhofs erfolgte im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzepts und orientiert sich an den Vorgaben des Buskonzepts Nordraum TF von 2020.

Der Busbahnhof liegt ganz im Norden des Plangebiets und bietet somit den kürzesten Umsteigeweg für Pendler und insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen einen gut erreichbaren Übergang.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierzu sollen im weiteren Planverfahren Flächen festgelegt werden. Die Festlegung soll durch eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob ein im Vergleich zur geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde reduzierter Stellplatzschlüssel Anwendung finden kann. Dabei sollen neben dem ruhenden PKW-Verkehr auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder Berücksichtigung finden.

Das Kapitel wird im Rahmen des Entwurfs zur förmlichen Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch konkretisiert bzw. ergänzt.

5.2.4 Gehrechte

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das im Bebauungsplan B21 „Zentrum Blankenfelde“ festgesetzte Gehrecht im Sondergebiet Parkhaus auch im neuen Bebauungsplan B 23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ festgesetzt werden soll oder ob es aufgrund des inzwischen realisierten Baus des Parkhaus obsolet ist.

Wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert. Um Hinweise wird gebeten.

5.2.5 Sonstige Wegverbindungen

Die rückwärtige Erschließung der Reihenhäuser an der Erich-Klausener-Straße 60-70a erfolgt über das Flurstück 468, entlang der heutigen Gebäude der Gemeindeverwaltung. Dieser ca. 3 m breite Weg ist unbefestigt und nicht öffentlich gewidmet, soll jedoch weiterhin den betroffenen Anwohnern zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund soll der Weg voraussichtlich als Kennzeichnung bzw. als Planzeichen ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen werden.

Dies wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB in die Planzeichnung integriert.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit eine fußläufige und barrierefreie Querungsmöglichkeit vom Mozartweg über den Busbahnhof in Richtung S- und Regionalbahnhof planungsrechtlich gesichert werden kann/sollte.

Dies wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert. Um Hinweise wird gebeten.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Südlich angrenzend an das P+R-Parkhaus befindet sich eine Fläche, die im geltenden Bebauungsplan B21 „Zentrum Blankenfelde“ als Wald festgesetzt wurde. Im Zuge der Bauarbeiten für die Dresdner Bahn wurde für die Fläche eine Genehmigung für die Umwandlung der Waldfläche beantragt. Die Bäume wurden inzwischen gefällt und die Fläche wird derzeit als Baustelleneinrichtung genutzt. Zukünftig soll hier im Übergang zur Glasowbachniederung eine öffentliche Grünfläche hergestellt werden.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzbindungen

Nördlich der „Grünen Passage“ sind drei erhaltenswürdige Einzelbäume vorhanden, diese werden ggf. nach weiterer Prüfung zum Erhalt festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Ebenso ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu prüfen, ob die Alleebäume der Erich-Klausener-Straße und des westlichen Brandenburger Platzes zum Erhalt festzusetzen sind.

Weitere Festsetzungen können sich im Rahmen des Planverfahrens ergeben, z.B. in Bezug auf einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von befestigten Flächen, Anpflanzgebote oder der Begrünung von Tiefgargen, Dächern und Fassaden.

Wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert. Um Hinweise wird gebeten.

5.5 Gestaltungsregelungen

Wird bei Bedarf zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB ergänzt.

5.6 Technischer Umweltschutz (Lärmschutz)

Ggf. ist im Rahmen des Planverfahrens eine Lärmtechnische Untersuchung zu erstellen, die die Verkehrsimmissionen (Anlieferung, Tiefgaragenzufahrten u.ä.) betrachtet. Daraus können weitere erforderliche Festsetzungen resultieren.

Wird bei Bedarf zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB ergänzt. Um Hinweise hierzu wird gebeten.

5.7 Entwässerung

Ggf. ist im Rahmen des Planverfahrens ein Entwässerungsgutachten zu erstellen. Daraus können weitere erforderliche Festsetzungen resultieren.

Wird bei Bedarf zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB ergänzt.

5.8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

5.9.1 Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ gilt die am 27.02.2020 beschlossene gemeindliche Baumschutzsatzung.

5.9.2 Stellplatzsatzung

Die gemeindliche Stellplatzsatzung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplan B23 keine Anwendung finden. Es ist stattdessen vorgesehen, einen gegenüber der geltenden Stellplatzsatzung reduzierten Stellplatzschlüssel festzusetzen. Dabei sollen neben dem ruhenden PKW-Verkehr auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder Berücksichtigung finden.

Es sollen zudem Bereiche für Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten werden zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB geprüft und der Entwurf konkretisiert. Hinweise hierzu werden erbeten.

5.9.3 Niederschlagswasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ gilt die am 27.01.2011 beschlossene gemeindliche Niederschlagswasserbeseitigungssatzung.

5.9.4 Bodendenkmal

Westlich der Karl-Marx-Straße befindet sich ein eingetragenes, geschütztes Bodendenkmal (Nr. 130.001 der Denkmalliste des Landes Brandenburg). Dabei handelt es sich um den Fundplatz Blankenfelde Nr. 1, eine Siedlung der Bronzezeit. Im Bereich des Parkhauses sind vor dessen Baubeginn im September 2008 Probegrabungen durchgeführt worden, wobei Zeugnisse früher Siedlungstätigkeit gefunden wurden.

Ob das Bodendenkmal weiterhin nachrichtlich zu übernehmen ist, ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zu prüfen. Um Hinweise hierzu wird gebeten.

5.10 Hinweise

5.10.1 Fluglärm

Die Immissionssituation aus Fluglärm aus den Detailkarten zu Lärmschutzbereichen des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) ist zu beachten.

Wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert. Um Hinweise wird gebeten.

5.10.2 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Informationen zu einer Kampfmittelbelastung vor.

Wird zur förmlichen Beteiligung nach §3(2) und §4(2) BauGB konkretisiert. Um Hinweise wird gebeten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bei Realisierung der Planung kommt es zu Einschränkungen für die derzeitigen Mieterinnen und Mieter sowie Nutzende im Plangebiet, für deren Kundschaft sowie für die angrenzende Bewohnerschaft. Zum einen sind dies baustellenbedingte Einschränkungen (Lärm- und Staubimmissionen), zum anderen verkehrliche Einschränkungen, z.B. bei notwendigen Straßen- und/oder Parkplatzsperrung während der Bauarbeiten.

Zudem kann für die Nutzenden und die Mieterschaft innerhalb des Plangebiets als Zwischenlösungen der Umzug an Ausweichstandorte notwendig werden, in Abhängigkeit davon in welchen Bauschritten die geplante Neubebauung realisiert werden kann.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass es durch die Neubau- und Umbaumaßnahmen zu einer deutlichen Modernisierung der vorhandenen Nutzungen kommen wird, die mit einem höheren Komfort (z.B. in Bezug auf die Umsteigebeziehungen zwischen Busbahnhof und S- und Regionalbahnhof), einer höheren Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und einem verbesserten Nutzungsangebot einhergehen wird.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Für die vorhanden Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Einrichtungen der Verwaltung ist aufgrund der mit einem Neubau verbundenen Modernisierung mit einer Verbesserung des derzeitigen Angebots zu rechnen.

6.3 Verkehr

Durch die Neuplanung rückt der Busbahnhof näher an den S- und Regionalbahnhof Blankenfelde, wodurch sich die Umsteigebeziehungen insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Personen deutlich verbessern. Gleichzeit bekommt der Busbahnhof mehr Platz und kann somit bedarfsgerecht und zukunftsorientiert errichtet werden, sodass er auf lange Sicht den steigenden Anforderungen und Ausbaubedarfen gerecht wird.

Insbesondere am Brandenburger Platz kommt es durch die Neuplanung zu einer veränderten Verkehrsführung, die darauf beruht, dass der nördliche Abschnitt zukünftig nicht mehr als Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen wird. Somit entsteht für das Zentrumsgebiet ein zusammenhängender Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger, der dem Aufenthalt und der

Begegnung dient. Um auch dem PKW- und insbesondere auch dem Busverkehr ausreichend Platz zu geben, soll die Straßenverkehrsfläche der Karl-Marx-Straße und des östlichen und südlichen Brandenburger Platzes entsprechend verbreitert werden (siehe hierzu Kapitel 5.2.1).

6.4 Ver- und Entsorgung

Es ist von keinen relevanten Veränderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgungsstruktur auszugehen, da die Erschließung bereits gesichert ist.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Aufgrund der aktuell stattfindenden Um- und Ausbaumaßnahmen durch die Baustelle der Dresdner Bahn sind innerhalb des Plangebiets nur wenige unversiegelte und begrünte Flächen vorhanden. Vorhandener schützenswerter Baumbestand soll erhalten und bei Abgang neugepflanzt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans B 23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“ sollen wieder mehr gestaltete, qualitätsvolle Frei- und Grünflächen entstehen, die der Erholung dienen und einen Beitrag zur Klimaanpassung, z.B. durch Neuanpflanzungen, leisten können. Insgesamt ist von einer deutlichen Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustands auszugehen.

6.6 Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow Kosten für:

- den Bau des Busbahnhofs
- den Neubau des Gebäudes für die Medizinische Einrichtungs-GmbH, den Bürgerservice, das Standesamt sowie ggf. für weitere Gebäude und Einrichtungen der Gemeindeverwaltung
- ggf. für den Abriss der „Grünen Passage“ sowie einem Neubau für die dort vorhandenen Nutzungen
- die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Karl-Marx-Straße und des Brandenburger Platzes

Dem gegenüber stehen Mieteinnahmen durch die potentiellen Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Kosten für Grunderwerb entstehen nicht, da die Gemeinde bereits Eigentümerin der Flächen ist.

7 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach liegen für das Plangebiet vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und setzt mit rund 18.000 m² weniger als 20.000 m² Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es sind keine Natura 2000-Gebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB ist am 22. 05. 2025 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschlossen worden.

8 Rechtsgrundlagen

Zitate werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung weiter aktualisiert und ggf. ergänzt.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18)