Bebauungsplanverfahren B 23 „Zentrum Bahnhofsumfeld Blankenfelde“

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB / § 4(1) BauGB

Textliche Festsetzungen Stand: 10.04.2025

1. Kerngebiet

1.1 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.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 BauNVO)

1.2 Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelbetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 BauNVO)

1.3 Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Im Kerngebiet sind Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße lärmschutzbedürftige Einrichtungen unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO)

2. Sondergebiet „Parkhaus“

2.1 Das Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie der Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus.

2.2 Zulässig sind:

- Parkflächen für Kraftfahrzeuge auf mehreren Ebenen
- Fahrradabstellplätze
- Bis zu sechs Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 50 m²;

(§ 11 BauNVO)

2.3 Die oberste Geschossdecke des Parkhauses darf als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt werden
(§11, §16 Abs. 6 BauNVO)

Mögliche weitere textliche Festsetzungen

Im weiteren Planverfahren können sich weitere textliche Festsetzungen ergeben, u.a.:

- Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit oder zum Ausschluss einzelner Nutzungen im Kerngebiet,
- Weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Sondergebiet „Parkhaus“ ,
- Festsetzungen zur Lage außerhalb der Baugrenzen für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen),
- Festsetzungen zum Stellplatzschlüssel,
- Festsetzungen zur notwendigen Entwässerung (je nach den Ergebnissen eines Entwässerungsgutachtens),
- Festsetzung zu notwendigen Gehrechten,
- Festsetzungen zur Beschaffung befestigter Flächen (wasser- und luftdurchlässiger Aufbau),
- Festsetzungen zu Dach- und/oder Fassadenbegrünung,
- Festsetzung zu Pflanzbindungen und Anpflanzungen,
- Festsetzungen, die aufgrund der Ergebnisse einer Lärmschutzuntersuchung notwendig werden (Anforderungen an Lärmschutz / technischer Umweltschutz)