

- öffentliche -

**BESCHLUSSVORLAGE**  
für die **Gemeindevertretung**  
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

<b>TOP</b>	<b>Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde</b>
------------	--

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
05.06.2023	Ortsbeirat Blankenfelde der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
08.06.2023	Bauausschuss der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Empfehlung
29.06.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 22 „Großflächiger Einzelhandel Blankenfelder Dorfstraße“ im Ortsteil Blankenfelde.

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 1,5 ha folgende Flurstücke (Anlage 1):

Gemarkung/ Flur	Flurstücke	Flurstücke teilw.
Gemarkung Blankenfelde, Flur 13	14/2; 15/2; 304; 302; 306; 307; 371; 372; 384; 390	305; 389;
Gemarkung Blankenfelde Flur 2	-	1763; 1988

Ziel der Planung ist der Erhalt des bestehenden Einzelhandelstandorts und die damit einhergehende Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes (Vollsortimenter) sowie der benötigten Stellplatzanlage.

Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen. Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

## Begründung

Der historische Dorfkern von Blankenfelde ist siedlungsstrukturell prägend und identitätsstiftend, zeitgleich jedoch ein wichtiger Anlaufpunkt für die Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow.

Im Zuge der geplanten Neuordnungs- und Erweiterungsabsichten von EDEKA am bestehenden Standort, wurde das städtebauliche Konzept „*Entwicklung historischer Dorfkern in Verbindung mit der Neugestaltung des ansässigen Einzelhandels (EDEKA)*“ erarbeitet. Dieses Konzept trägt der Entwicklung des Ortskerns mit seiner räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Bedeutung Rechnung und zieht dabei den Einzelhandelsstandort ebenfalls in die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit ein.

Der Vorhabenträger EDEKA beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) und beschreibt sein Vorhaben wie folgt:

*Der bestehende EDEKA-Markt am Standort Blankenfelder Dorfstraße ist aus den 1990er Jahren und verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup>. Das Gebäude weist bauliche und funktionale Mängel auf. Änderungen bzw. Umbauten im Bestandsmarkt sind mit Blick auf aktuelle bauliche Anforderungen nicht umsetzbar. Damit ist der Standort nicht mehr konkurrenzfähig bzw. entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an attraktives und komfortables Einkaufen (u.a. zu wenig Verkaufsfläche, eingeschränktes Angebot, zu schmale Gänge, geringe Übersichtlichkeit etc.) Ziel ist der Erhalt des bestehenden, integriert gelegenen Einzelhandelsstandorts und eine deutliche Verbesserung der Angebotsqualität. Hierfür ist der Neubau eines sogenannten E-Centers vorgesehen. Aufgrund der Lage im städtebaulich sensiblen Bereich des Dorfkerns, soll der Neubau durch hochwertige und der Umgebung angepasste Gestaltung sowie unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erfolgen.*

Der Erhalt des Vollsortimenters im Bereich des Dorfkerns Blankenfelde zur Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wird als wichtig erachtet. Im Rahmen des INSEK der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow wurde bereits die Sicherung und Stärkung der integrierten Zentren- und Einzelhandelslage in Blankenfelde (Blankenfelder Dorfstraße/Zossener Damm) als Zielsetzung benannt. Mit den geplanten Neuordnungs- und Erweiterungsabsichten von EDEKA am bestehenden Standort, ergibt sich demnach die Chance den Raum im Kontext mit dem Dorfanger städtebaulich aufzuwerten, den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten und die Nahversorgungsfunktion zu stärken.

Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen und grünordnerischen Planungen sowie sonstiger notwendiger Gutachten zu tragen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt dabei unberührt. Grundlage hierfür ist §11 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Mit der Entscheidung das Verfahren einzuleiten, bekundet die Gemeinde Interesse an dem beabsichtigten Vorhaben und veranlasst damit den Vorhabenträger die notwendigen Schritte zu vollziehen, um die Planung voranzutreiben.

Mit dem Planverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll unter Beachtung der nachbarschaftlichen Interessen ein verbindlicher Rahmen für die Verwendung des Grundstücks geschaffen werden.

Mitzeichnungen

Hauptamt \_\_\_\_\_

Kämmerei \_\_\_\_\_

Kommunalservice \_\_\_\_\_

Gemeindeplanungsamt \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich des Plangebietes

Anlage 2 Luftbild des Plangebietes

Antrag auf Einleitung des Planverfahrens