

# Entwicklung von Blankenburg

## Positionspapier der „AG Stadtentwicklung Blankenburg“, Stand Mai 2017

### Ausgangssituation:

Blankenburg ist um 1230 als angerförmiges Straßendorf angelegt worden. Blankenburg ist im Bereich um die Kirche mit dem nach Osten anschließenden Anger, eingefasst durch die unter Denkmalschutz stehende Straßenrandbebauung, heute noch gut als das Zentrum der historisch weithin erhaltenen Dorflage erkennbar.

Selbst nach seiner Eingemeindung zu Groß-Berlin im Jahre 1920 blieb Blankenburg ein ländlich geprägter Ortsteil im Stadtbezirk Pankow. In der Folgezeit haben sich um den Ortskern Alt-Blankenburg herum zunächst zwei weitgehend unterschiedliche Siedlungsgebiete entwickelt: Zum einen die „Anlage Blankenburg der Garten- und Siedlerfreunde“, die größte zusammenhängende ehemalige Kleingartenanlage (seit 1990 Erholungsanlage)“ und zum anderen die nach 1990 mit ähnlicher Struktur weiter verdichteten bzw. neu bebauten Flächen im Umfeld. Blankenburg bietet heute annähernd 7.000 Einwohnern und weiteren rund 3000 Siedlern, Erbbauberechtigten, Gartennutzern und Erholungssuchenden Lebensraum. Damit ist Blankenburg bis heute eine Gartenstadt im Nordosten von Berlin, wie sie in ähnlicher Form auch im Westen und im Süden der Stadtfläche seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts existieren.

Neben einigen wenigen einzeln gelegenen kleinen Ackerflächen ist das Gebiet zwischen Blankenburger Pflasterweg und Heinersdorfer Straße der einzige größere unbebaute Landschaftsraum Blankenburgs. Der Bereich westlich der Heinersdorfer Straße übernimmt die wichtige Funktion einer Kalt- und Frischluftflussschneise und ist somit ein Raum von übergeordneter Bedeutung für die Lebensqualität von Bewohnern Berlins. Die östlich daneben liegenden Gebiete haben als Grün- und Freifläche eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung (siehe „Stadtentwicklungsplan Klima“).

Die rund 20 Organisationen und Institutionen, wie die Kirchengemeinde Blankenburgs, die freiwillige Feuerwehr, die SG Blankenburg, die Albert-Schweitzer-Stiftung, der „Runde Tisch Blankenburg“, der Jugendfreizeitclub „Der Blankenburger“ und die Grundschule unter den Bäumen sind u.a. wichtige, identitätsstiftende Stätten des sozialen Lebens. Die gewerblichen Nahversorgungseinrichtungen und Restaurants sind Treffpunkte der Blankenburger und ihrer Besucher. Das Zusammenleben und die Atmosphäre vor Ort ähnelt durchaus dörflichen Strukturen. Viele junge Familien aus dem Mittelstand schätzen diesen Ort gerade wegen seiner naturnahen Struktur und der vergleichsweise wenig urbanen Nachbarschaft bei gleichzeitig verhältnismäßig guter Anbindung an das urbane Zentrum.

In den letzten 15 Jahren ist Blankenburg durch Nachverdichtung (Bebauung von unbebauten Grundstücken oder durch Teilung von Grundstücken) und behutsame Neuerschließung bisher unbebauter Flächen gewachsen und die Flächenversiegelung hat zugenommen. Allerdings ist herauszustellen, dass dies immer gebietstypisch und mit der Bestandssituation verträglich erfolgte.

Damit ist bis heute der Charakter der Gartenstadt erhalten geblieben. Der Siedlungsbau ist geprägt durch zwei- max. dreigeschossige Einfamilienhausbebauung, die weitestgehend von deren Eigentümern selbst bewohnt werden. Selten sind Mehrfamilienhäuser zur Vermietung anzutreffen und bis auf den

Bereich um die Bahnhofstraße/Krugstege sind keine geschlossenen höher als viergeschossigen Bauweisen vorhanden. Der Versiegelungsgrad liegt durchschnittlich bei ca. 30% der Grundstücke. Die Wohnnutzung herrscht vor. Im Dorfangerbereich und um die Krugstege sind einige mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Blankenburg ist gut über die S-Bahn und einige Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Die Kapazitätsgrenzen des ÖPNV werden seit Jahren zu Stoßzeiten regelmäßig überschritten.

Der Beschluß des Senats von Berlin zur Entwicklung von neuen Stadtquartieren und damit auch der Entwicklung des Stadtquartiers „Blankenburger Süden“ ist aus gesamtstädtischer Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum heraus getroffen worden. Dieser großen, sich widersprechenden, Herausforderung soll sich nun nach Vorstellung der verantwortlichen Senatsstellen die vorhandene Wohnbevölkerung stellen.

Die heutige Bevölkerung soll in die Planung und Entwicklung des Quartiers mit einbezogen werden. Dieses Anliegen ist ausdrücklich zu begrüßen. Das Hauptinteresse und damit auch der Schlüssel für die erfolgreiche Bürgerbeteiligung liegt sicher darin, infrastrukturelle Defizite aus der Vergangenheit zu korrigieren, ohne neue ökologische, soziokulturelle oder wirtschaftliche Probleme zu erzeugen. Die heutige und auch künftige Bevölkerung Blankenburgs hat ein Recht darauf, in vergleichbarer oder besserer Qualität zu leben, wie Generationen vorher.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß die jahrzehntelange Nachverdichtung Blankenburgs zu Defiziten in der sozialen Infrastruktur geführt hat. Gerade in den Bereichen Kinder, Jugend, Soziales und Senioren bestehen Engpässe.

Durch die zunehmende Bevölkerung ist es im Bereich des Individualverkehrs zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Ort gekommen. Die ohnehin täglich zu Zeiten des Berufsverkehrs verstopften Straßen „Karower Damm“, „Alt-Blankenburg“, „Krugstege“, „Bahnhofstraße“, „Blankenburger Pflasterweg“ und „Heinersdorfer Straße“ sind schon lange nicht mehr in der Lage, die Verkehrsströme zu bewältigen. Dies ist zum einen in der katastrophalen Situation des Doppelknotens „Heinersdorfer Straße/Blankenburger Pflasterweg“ und „Krugstege/Bahnhofstraße“ begründet aber auch durch die Tatsache, dass Ein- und Auspendler von Buch und Karow mangels Straßenalternativen sich durch das „Nadelöhr“ Blankenburg zwängen müssen.

Die Fahrradstellplatzanlage am S-Bahnhof ist längst nicht mehr in der Lage den täglichen Ansturm zu bewältigen.

Aktuell sind umfangreiche Bauarbeiten im Umfeld von Blankenburg (Sanierung der B 2 in der Dorflage Malchow, Erneuerung des Autobahnezubringers A 114, Schienenersatzverkehr durch Baumaßnahmen der Bahn: Brückensanierung und -neubau, Ausbau des Schienennetzes), aber auch Bautätigkeit in Blankenburg selbst (Erschließungsmaßnahmen der BWB in der Bahnhofstraße) geplant. Diese lassen in naher Zukunft den Verkehrskollaps vermuten!

## Grundsätze:

1. Der Gesamtcharakter der Gartenstadt Blankenburg mit dem historischen Zentrum muss erhalten und auch in der künftigen Bebauung erkennbar bleiben.
2. Das Zentrum von Blankenburg befindet sich im Bereich um die Kirche und den Dorfanger mit seiner angrenzenden Bebauung und Nutzung. Das historische Zentrum ist in seiner Funktion als „Wohnzimmer“, durch Ansiedlung weiterer Dienstleistungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen sowie durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln und städtebaulich als Identifikationspunkt aller Blankenburger zu stärken.
3. Der Bestand ist weitestgehend zu erhalten und zu bewahren! Dies gilt insbesondere auch für die „Erholungsanlage Blankenburg der Garten- und Siedlerfreunde“, die aufgrund ihrer Geschichte und ihrer Größe einen Natur- und Erholungsraum von gesamtstädtischer Bedeutung darstellt.
4. Eingriffe in die Erholungsanlage oder sonstige Bestandsgebiete sind nur zulässig, wo bestehende Probleme gelöst werden sollen (z.B. Verkehr: Auflösung der Doppelkreuzung „Heinersdorfer Straße/Blankenburger Pflasterweg“ und „Krugstege/Bahnhofstraße“ zu einem neuen Knotenpunkt mit Ertüchtigung der Leistungsfähigkeit der neuen Kreuzung insgesamt).
5. Baupotentiale müssen in ihrer Gesamtheit betrachtet werden. Nicht nur die Flächen des geplanten Neubaustandortes „Blankenburger Süden“ sind zu betrachten. Sowohl die weiterhin stattfindende Bestandsverdichtung in Blankenburg als auch die noch vorhandenen Baupotentiale im Bestand – etwa der Bereich in der Triftstraße oder unbebaute Flächen beidseitig des Karower Damms – sind bei der Ermittlung der gesamten Neubauverträglichkeit zu berücksichtigen!
6. Nicht die Zahl der Wohneinheiten ist entscheidend, sondern was auf den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und den Charakter des Ortes Blankenburgs bewahrend sinnvoll eingepasst werden kann! Art und Maß der Nutzung beim Neubau hat sich am Bestand zu orientieren! Eine dem Ortsbild fremde, geschlossene oder gar mehrgeschossige Neubausiedlung würde den Charakter Blankenburgs nachhaltig zerstören und ist deshalb grundsätzlich abzulehnen.
7. Baupläne sollen sich an Gesichtspunkten einer nachhaltigen Stadtentwicklung orientieren. Alle Beteiligten sollen Abwägungsprozesse und die unterschiedlichen Ziele transparent erfassen und beurteilen können: Wir fordern hierfür, dass Politik und Verwaltung in Abstimmung mit Initiativen und der Bevölkerung eine „Entscheidungs-Matrix“ entwickelt. In dieser Matrix sollen Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele fixiert werden. Später sollen alle Planungsansätze anhand dieser Matrix transparent evaluiert werden. Eine Realisierung muss Kongruenz zwischen Matrix und Planung nachweisen.
8. Der unbebaute Landschaftsraum zwischen Blankenburger Pflasterweg und Heinersdorfer Straße hat eine sehr wichtige stadtklimatische Funktion. Es ist sorgfältig abzuwägen, welcher Anteil an diesen Flächen zur Entwicklung des geplanten Vorhabens „Blankenburger Süden“ überhaupt zur Verfügung stehen darf und in seiner Funktion für die Gesamtstadt für immer verloren geht!

9. Vor Beginn der Errichtung von Wohnungsbauten müssen die gegenwärtigen Verkehrsprobleme gelöst sein. Für die zukünftig zu erwartenden Herausforderungen (Verkehr, Unterversorgung soz. Infrastruktur etc.) müssen realisierbare Lösungsansätze vorliegen! Allen Neubauaktivitäten im Bereich des „Blankenburger Südens“, aber auch der Aktivierung von sonstigen Potentialflächen in Blankenburg muss auf Basis der vorhandenen infrastrukturellen Defizite gemein sein, dass der Grundsatz gilt:

Lösung der vorhandenen und zu erwartenden infrastrukturellen Probleme:  
Erst Realisierung von Erschließungsmaßnahmen (örtlicher wie überörtlicher Erschließung) sowie Bau der Infrastruktur bevor der Wohnungsneubau erfolgt!