

Gemeinde Kleinmachnow						
<input checked="" type="checkbox"/> Beschluss <input type="checkbox"/> Antrag <input type="checkbox"/> Anfrage <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich						
Datum: 27.04.2006		Einreicher: Fachbereich Bauen/Wohnen DS-Nr.: 112/06				
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: <input type="checkbox"/> Genehmigung <input type="checkbox"/> Anzeige <input type="checkbox"/> Ankündigung <input type="checkbox"/> Veröffentlichung <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Bekanntmachung <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Finanzausschuss						
Bauausschuss	7	-	-	06.04.2006	06.04.06	
Kulturausschuss						
Umweltausschuss						
Hauptausschuss	7	-	-	08.05.2006	08.05.06	
Gemeindevertretung				01.06.2006	01.06.06	
Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft)“ (bisher: „Fashion-Park“), hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 10.10.2002 (DS-Nr. 147/02)						
Beschlussvorschlag: Der am 10.10.2002 gefasste Beschluss über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (DS-Nr. 147/02) wird geändert und wie folgt neu gefasst:						
1. Der seit dem 27.03.1997 rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ soll geändert und dazu eine Satzung mit der Bezeichnung 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft)“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. Anlage I).						
2. Mit der Änderung soll insbesondere ein „Sondergebiet, Zweckbestimmung Biologische Bundesanstalt“ für Verwaltung und Institute, Versuchseinrichtungen, Lager- u. Maschinenhallen, Garagen, Gewächshäuser u. Versuchsfelder sowie Verkehrsflächen festgesetzt werden. Durch zwischenzeitlich erfolgte Änderungen am Grundstückszuschnitt werden auch Änderungen für die angrenzenden Bereiche erforderlich. Die bisher zulässigen Nutzungsmaße (GRZ / Hauptanlage: max. 0,5; GRZ inkl. Nebenanlagen: max. 0,7; GFZ: max. 2,0) sollen als Obergrenzen beibehalten werden.						
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen vor Durchführung einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Bürgerbeteiligung) der Gemeindevertretung zur Beratung vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 28 GO:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis: beschlossen						Gremium: GU
Sitzung am: 01.06.2006						
einmündig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	lt. Beschluss	abw. Beschluss
X		25	/	/	X	
Leiter der Sitzung: <i>[Signature]</i>						
Bürgermeister (Eckunterschrift)					Bürgermeister	
						<i>[Signature]</i> Fachbereichsleiterin
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Veranschlagung:

VWH 200 VMH 200 €:

Haushaltsstelle: /

Anlagen:

1. Kennzeichnung des Geltungsbereiches

nur zur Information:

2. Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Auszug Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000)
3. Beschluss v. 10.10.2002, DS-Nr. 147/02 (Aufstellungsbeschluss)
4. Übersicht Erweiterungsfläche BBA-Ost, Stand 24.02.2006

Problembeschreibung / Begründung:

Das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-c gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (Beschluss v. 05.09.1991, DS-Nr. 186/91). Der Bebauungsplan trat am 27.03.1997 in Kraft und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 34,1 ha. Seine ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, in einem Sondergebiet, Zweckbestimmung Modezentrum den Betreiber einer Modemesse und in einem Gewerbegebiet produzierende Betriebe der Textilindustrie (Konfektionäre) anzusiedeln, wird seit dem Rücktritt der Konfektionäre vom Kaufvertrag nicht weiterverfolgt (vgl. Anl. 2, Auszug rechtswirksamer B-Plan).

Der Bebauungsplan-Titel „Fashion Park“ ist seitdem überholt. Mit dem Namen 3. *Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft)“* wird der künftig angestrebten Nutzung des Gebietes Rechnung getragen.

Zwei Teilflächen des Plangebietes wurden inzwischen durch Änderung neu überplant: Für einen Markt der „MIOS Großhandel GmbH“ wurde der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-1 (ca. 3,9 ha) und für eine Fläche östlich der Fahrenheitstraße der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ (ca. 0,7 ha) aufgestellt. Beide (Änderungs-)Bebauungspläne traten am 28.06.2002 in Kraft.

Für die verbliebene Teilfläche (ca. 29,5 ha) beschloss die Gemeindevertretung am 10.10.2002 die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“, um die Ansiedlung eines Bau- u. Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 18.300 m², davon 5.800 m² für Baustoffhandel, zu ermöglichen (vgl. Anl. 3, Aufstellungsbeschluss v. 10.10.2002). Parallel wurde die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet (KLM-FNP-08).

Am 05.11.2003 erklärte jedoch das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg (OVG) eine landesplanerische Festlegung für nichtig, wodurch eine neue Rechtslage entstand und großflächiger Einzelhandel in der Gemeinde Kleinmachnow unzulässig wurde. Nachdem der von der Gemeinde daraufhin gestellte „Antrag auf Zielabweichung“ von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Bescheid v. 27.09.2005 endgültig abgelehnt worden war, hatten sich auch die Planungen zum Bau- u. Gartenmarkt erledigt.

Mittlerweile ist die Biologische Bundesanstalt für Land- und Forstwirtschaft (BBA, Bundesforschungsanstalt und selbständige Bundesoberbehörde, Sitz Braunschweig) mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, eine Fläche von ca. 10 ha im „Fashion Park“ erwerben und für den Standort Ost der BBA nutzen zu können.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr. 2

Ergänzungsblatt Nr. 2

Fortsetzung Problembeschreibung / Begründung:

Im Rahmen der Planänderung sollen daher insbesondere folgende, für die Ansiedlung notwendige Anforderungen in einem „Sondergebiet, Zweckbestimmung Biologische Bundesanstalt“ berücksichtigt werden: ca. 10.000 m² für einen Gebäudekomplex für Institute, Verwaltung u. Infrastruktur, ca. 5.000 m² für Lagerhallen, Maschinenhalle, Garagen u. Versuchseinrichtungen, ca. 6.000 m² Gewächshäuser, ca. 50.000 m² Versuchsfeld, ca. 12.000 m² Gärtnerei/kleinparzellige Versuchsflächen u. -anlagen sowie ca. 15.000 m² Verkehrsfläche/Funktionsfläche/Parkplätze.

Die Nutzungsmaße GRZ/Hauptanlage max. 0,5, GRZ inklusive Nebenanlagen max. 0,7 und GFZ max. 2,0, die für das SO, Zweckbestimmung Modezentrum bisher rechtswirksam sind, sollen auch für das künftige SO, Zweckbestimmung „Biologische Bundesanstalt“ als Obergrenzen beibehalten werden.

Für den Standort Ost der BBA wurde ein Grundstückszuschnitt (vgl. Anl. 4) gewählt, der eine für die innerbetriebliche Organisation sinnvolle Anordnung von Gebäuden und Freiflächen zulässt.

Der vorgesehene Grundstückszuschnitt wirkt sich auch auf die angrenzenden Flächen des Plangebietes aus und macht deshalb Änderungen der gesamten städtebaulichen Konzeption erforderlich. Grünerhalt, Fuß-/Radweg-Verbindungen, Straßenverkehrsflächen, Belange des Immissionsschutzes und weitere Fragen sind deshalb neu zu prüfen und in einem schlüssigen städtebaulichen Gesamtkonzept umzusetzen. Aktualisiert werden soll ferner die Plangrundlage (Vermessungsplan), in die der aktuelle Bestand des Liegenschaftskatasters und die neuen Straßen- und Grundstücksbezeichnungen aufzunehmen sind. Ein entsprechender Bebauungsplan-Vorentwurf wird der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt werden.

Mit dem Änderungsverfahren soll bereits bestehendes Baurecht an die Erfordernisse neuer bzw. anderer Nutzungen angepasst werden. Es werden keine neuen (unbepflanzten) Flächen als Bauland beansprucht. Die Ansiedlung der BBA trägt dazu bei, den Bereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ entsprechend §§ 165 ff BauGB erfolgreich weiterzuentwickeln.

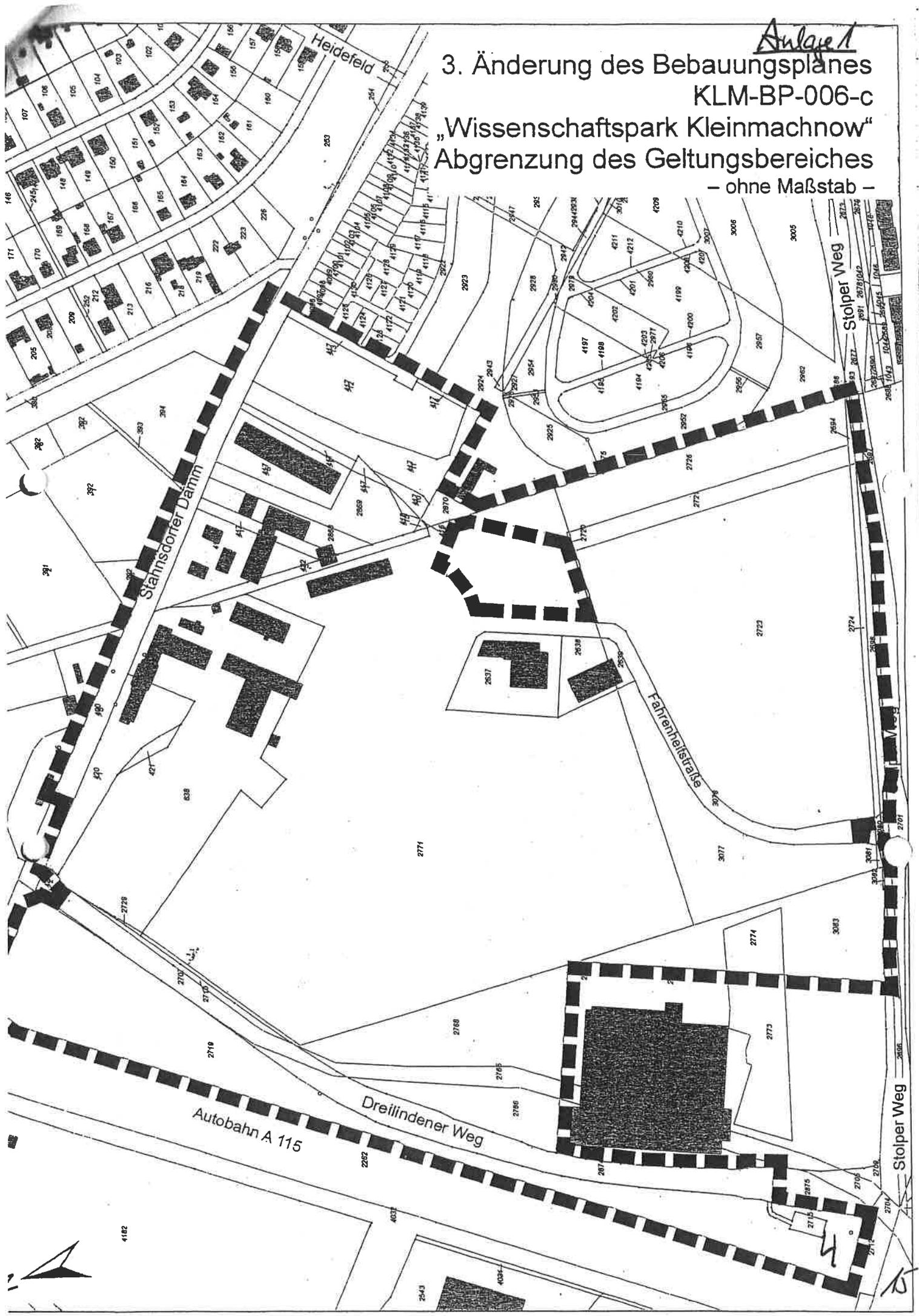
Hinweis: Das Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998, S. 137), zul. geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) durchgeführt. Parallel ist der Flächennutzungsplan an die neuen Planungsziele anzupassen (Verfahren KLM-BP-08).

Kosten: Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplan-Änderung einschließlich der zugehörigen Fachbeiträge (Grünordnungsplan/Umweltbericht, verkehrliche u. schalltechnische Untersuchungen) keine Kosten. Hierzu wird eine Regelung durch die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (P&E) als Geschäftsbesorger der Gemeinde getroffen.

Ergänzende Information entsprechend Anregung HA v. 08.05.2006: Für das B-Plan-Verfahren sind die städtebaulichen Leistungen mit rund 64.300 € und die landschaftsplanerischen Leistungen mit rund 7.900 € (jeweils brutto / inkl. MwSt.) angeboten. Die Kosten für die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes werden sich auf voraussichtlich rund 9.000 € belaufen. Noch nicht ermittelt sind die Kosten für Fachgutachten zu den Themen Verkehr und Schall/Immissionen.

Anlage 1

3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Wissenschaftspark Kleinmachnow“ Abgrenzung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab –



15