

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“

– Auswertung der erneuten Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße"

Abwägungsprotokoll

zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Auslegungszeitraum vom 07.01.2019 bis einschl. 08.02.2019

Legende

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

P	=	Änderung der Planzeichnung
L	=	Änderung der Legende
T	=	Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
B	=	Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
H	=	Sonstiger Handlungsbedarf
K	=	Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
N	=	Nichtberücksichtigung
V	=	Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
Z	=	Zurückweisung der Argumentation

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1		28.01.2019	Der 2. Entwurf dieses Bebauungsplanes ist ein weiterer Schritt der Gemeinde, gewerbliche großhandelerische, institutionelle, wissenschaftliche u.ä. Nutzungen bzw. Ansiedlungen nicht im ursprünglichen Maße (Pine 1999 und später) in Kleinmachnow zu Gunsten von Wohnbau zu zulassen bzw. zu vermindern.	Die von der Planung betroffenen Flächen werden lediglich in geringem Teil gewerblich genutzt. Der Großteil des Plangebiets liegt seit mehreren Jahren brach und es besteht keine gewerbliche Nachfrage für diese Flächen. Weiterhin besteht auch mit der Umwidmung der baulichen Nutzung die Möglichkeit für klein- und mittelständische Unternehmen sich in den Mischgebieten anzusiedeln. Zudem besteht in Kleinmachnow der erhöhte Bedarf zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Im Ergebnis erfolgt keine Änderung der geplanten Nutzungen.	K
			Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt nach Angaben in den Auslageunterlagen für die Öffentlichkeit 38.670 qm. Sie waren nach dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 08.12.1999 sowie nach der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.07.2014 gemäß Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet bzw. Sondernutzungsgebiet ausgewiesen. Nunmehr sollen davon 21.143 qm für allgemeines Wohngebiet und 6.835 qm als Mischgebiet, in dem Wohnen zulässig ist, gewandelt werden. Die umweltschonende und verkehrsmindernde Nutzung „Arbeiten und Wohnen“ wird aufgegeben.	Durch die Festsetzung von Mischgebieten, in denen ca. 50 % der Fläche zum Wohnen genutzt werden sollen, wird das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und damit die Minderung von Verkehr begünstigt.	K
			Das bedeutet bei kleinteiliger Bebauung in Abhängigkeit des Umfangs von Erschließungs- und Grünflächen (angenommen 20 %) die Bereitstellung ca. 31.000 qm Baulandflächen. Bei einem angenommenen zulässigen Maß der baulichen Nutzung – Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 in Randgebieten von Kleinmachnow – ca. 18.500 qm Geschossfläche oder ein Bevölkerungszuwachs von 550	Der Bebauungsplan setzt eine GFZ von 1,0 in den Allgemeinen Wohngebieten und von 1,1 in den Mischgebieten fest. Die Zahl der neuen Einwohner dürfte damit sogar noch höher liegen als vom Petenten errechnet. Ein Anwachsen der Bevölkerungszahl in den vergangenen 20 Jahren ist kein Alleinstellungsmerkmal.	K

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			bis 650 Personen. Welche GFZ dann wirklich zugelassen wird, ist noch unklar. Vielleicht beträgt sie 0,8. Dann würden aber 700 bis 800 Personen in der Lage zuwandern. Die Bevölkerungsentwicklung – 1947 ca. 14.000 ER; 1990 ca. 14.000 EW; 2.000 ca. 17.000; 2005 ca. 18.000; 2018 = 20.480 EW – kostete aber bisher die Abholzung von mindestens 45 – 50 ha Wald bzw. Umwidmung von Kulturlflächen. Eine derartige Bevölkerungsentwicklung entspricht offensichtlich dem Willen von Verantwortlichen der Gemeinde, die beispielsweise Wohnbebauung auf dem ehemaligen FATH-Gelände, durch eine Erweiterung der Bebauung an der Haake-burg oder Zulassung von Wohnungsbau auf Erholungs-, Grün- bzw. Waldflächen (z.B. Am Rund, Wolfswerder, Klein Moskau) mehr Einwohner als gegenwärtig in Kleinmachnow wollen. Offensichtlich ist das Ziel, die Bevölkerung in Kleinmachnow auf über 25.000 EW anwachsen zu lassen, u.a. damit entsprechend der Einstufungsverordnung der kommunalen Wahlbeamten eine Erhöhung der Besoldungsgruppe von B2 zu B3 erfolgt. Insofern ist die Feststellung in der Auslage zur Beteiligung der Öffentlichkeit S. 56 IV.4, dass „keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt“ entstehen, perspektivisch sicherlich falsch.	lungsmerkmal der Gemeinde Kleinmachnow. Vielmehr ist nahezu im gesamten Berliner Umland ein kontinuierlicher Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen, insbesondere in Gemeinden mit Anteil am Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Dies kann als Ausdruck der anhaltend großen Attraktivität der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gedeutet werden. Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nicht durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu begegnen, würde dazu führen, dass bei gleich bleibendem Flächenangebot und steigender Nachfrage die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Wohnhäuser stark ansteigen würden. Bewohner Kleinmachnows, die z.B. nach dem Schulabschluss einen eigenen Haushalt gründen wollen, hätten erhebliche Schwierigkeiten, preiswerten Wohnraum zu finden. Dem beugt der Bebauungsplan vor, indem er Wohnbaubereiche festsetzt und die Eigentümer dazu verpflichtet, einen Teil der Wohnungen mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung preiswert anzubieten.	
			Wichtig zu wissen ist auch, dass unterschiedliche Baulandqualitäten einen unterschiedlichen Preis haben. Bei einer Umwidmung der betroffenen Flächen (Gewerbebauland → Wohnbauland) verdoppelt sich etwa der Wert für die Eigentümer (hier vielleicht ca. 8 Mio €).	Der Fakt ist bekannt. Keine Abwägung erforderlich	K
			Die Auslage macht auf Seite 56 IV.3 eine spürbare Verkehrsbelastung des Stahnsdorfer Damms deutlich, der schon heute infolge der Ansiedlung von DHL im Europark und entgegen allen Beteuerungen der Ge-	Die Verkehrsbelastung wird bei Umsetzung der Planung zunehmen. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen jedoch, dass das vorhandene Straßennetz die zusätzliche	K

Lfd. Nr.	Bürger/in	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			meinde vor der Ansiedlung durch mehr Klein-LKW-Verkehr belastet ist als „berechnet“. Auch LK Argus S. 27 weist in der Beteiligungsauslage auf eine Verkehrszunahme von 3.320 Fahrten werktäglich (das sind 4-6 je Minute mehr in den Verkehrszeiten) hin. Schließlich wird auf S. 25 auf schalltechnische Konflikte hingewiesen. Der Verkehrsknoten Hohe Kiefer / Stansdorfer Damm / Stolper Weg wird – auch durch aktuellen Geschosßwohnungsbau im Kreuzungsbereich – weiter belastet. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme zum Entwurf der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes vom 16.12.1916, eine grundsätzliche Änderung der Verkehrsführung in Kleinmachnow zu planen und zu realisieren.	Belastung bewältigen kann. Aufgrund der Lärmbelastung werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplangebiet sichergestellt werden können.	
			Die Stellungnahme bezieht sich auf die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zeitraum der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (im Zeitraum 22.11.2016 bis 23.12.2016) abgegeben wurde und bereits im Verfahren abgewogen wurde. Der Flächennutzungsplan ist am 15.12.2017 inkraftgetreten.		K

Der planaufstellenden Kommune sind keine weiteren Belange bekannt, die von den Bürgerinnen und Bürgern nicht vorgebracht wurden und dennoch für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

- | | |
|-------------|---|
| I. | Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende |
| – Keine – | |
| II. | Änderungen oder Ergänzungen des Plandokumentes mit rein klarstellendem Charakter (erneute Beteiligungsrunde nicht erforderlich) |
| – Keine – | |
| III. | Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen (T) |
| IV. | – Keine – |
| V. | Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U) |
| – Keine – | |
| VI. | Sonstiger Handlungsbedarf (H) |

Gemeinde Kleinmachnow

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“

– Auswertung der erneuten Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

V. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

– Keine –

VI. Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

– Keine –