

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 07.11.2022 Einreicher: Der Bürgermeister DS-Nr. 109/22

Entgegennahme KSD: *K*

Verfahrensvermerk:

- Genehmigung
 Anzeige
 Ankündigung
 Veröffentlichung
 Bekanntmachung
 Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	8	/	/	14.11.2022	14.11.22	
Hauptausschuss	10	/	/	28.11.2022	28.11.22	
Gemeindevertretung				15.12.2022	15.12.22	

**Betreff: Bebauungsplan
 KLM-BP-006-c-6 "Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße"
 (Aufstellungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

- Für das rund 10.400 m² große Grundstück Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Flurstück 4537; Abgrenzung des Geltungsbereiches vgl. **Anlage 1**) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-6 „Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße“ aufgestellt werden.
- Mit dem Verfahren KLM-BP-006-c-6 soll die festgesetzte Art der Nutzung so erweitert werden, dass auf dem Grundstück Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sind; die übrigen Festsetzungen sollen unverändert beibehalten werden.
 Der Bebauungsplan soll den bisher rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ (vgl. **Anlage 3**), in Kraft getreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow zum 23.02.2018, ersetzen und insoweit ändern.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes geschieht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: *beschlossen* Gremium: *GV* Sitzung am: *15.12.2022*

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Leiter/in der Sitzung

Bürgermeister
 Endunterschrift



Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Fortsetzung Beschlussvorschlag:Anlage/-n:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-c-6 „Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße“
- 2) Antrag des Grundstückseigentümers vom 02.11.2022
- 3) Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 (bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen)

Problembeschreibung/Begründung:

Für das Grundstück Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Flurstück 4537) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-6 „Celsiusstraße / Ecke Pascalstraße“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. **Anlage 1**). Das künftige Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 10.400 m² und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991). Das Grundstück ist im Besitz eines privaten Eigentümers.

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-6 soll das bisher geltende Planungsrecht nur für das betreffende Grundstück ersetzen und insoweit ändern. Es handelt sich um den Bebauungsplan

- KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“, rechtswirksam seit dem 23.02.2018.

Der rechtswirksame Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 setzt u. a. das Grundstück Celsius-/Ecke Pascalstraße als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gemäß der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 1.1 des Bebauungsplanes sind in Gewerbegebieten als bauplanungsrechtliche Ausnahme lediglich Lagerplätze und Tankstellen zulässig (vgl. **Anlage 3**). Andere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind demnach auch nicht ausnahmsweise zulässig.

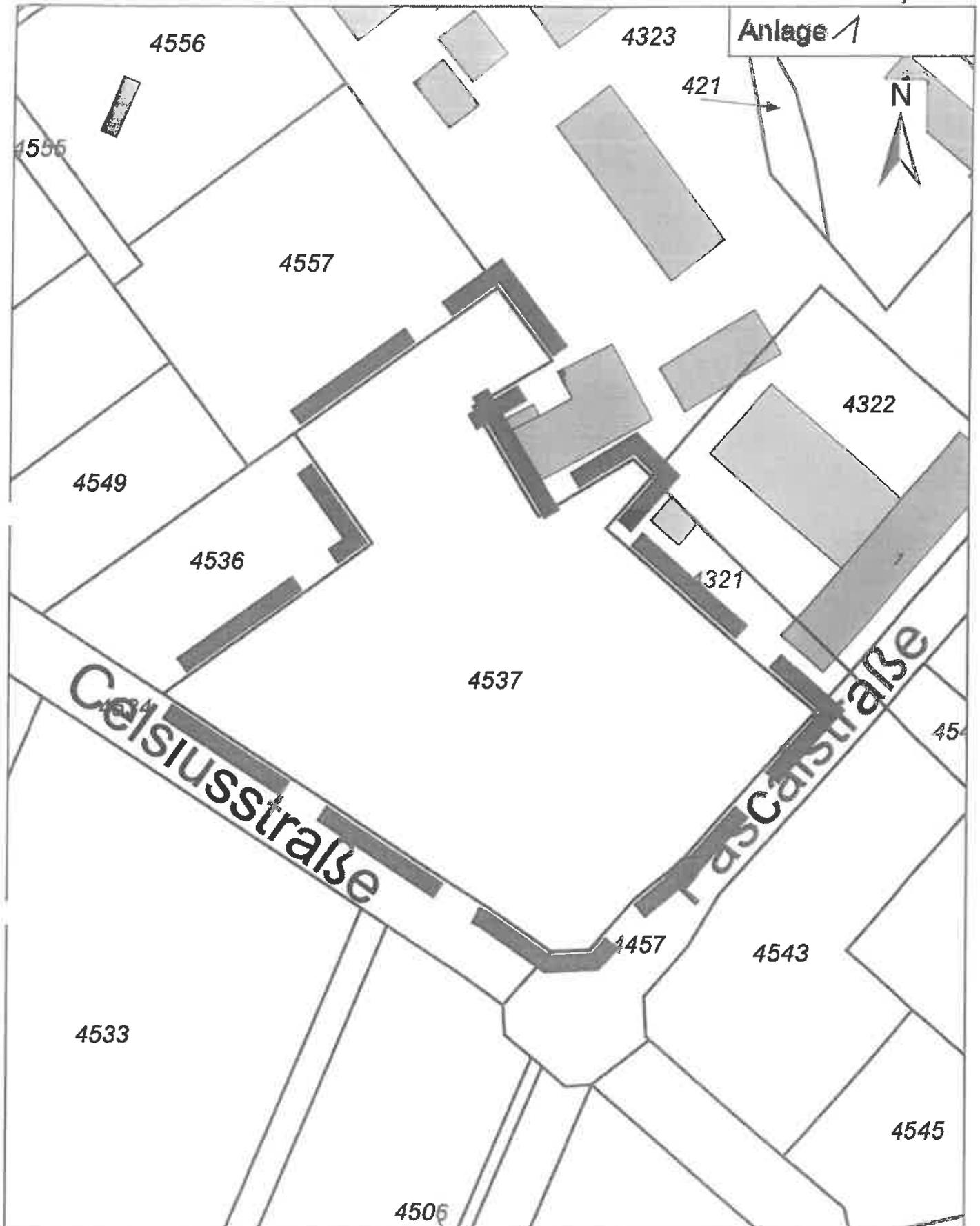
Der Eigentümer des o. g. Grundstückes versuchte Mieter für sein bereits genehmigtes Gebäude zu akquirieren, was sich jedoch als schwierig herausstellte, da die bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten teilweise nicht mehr den nachgefragten Nutzungen bzw. den möglichen/gewünschten Nutzungen des Grundstückseigentümers (vgl. **Anlage 2**) entsprechen. Bestehende interessierte Nutzer sind dem Gesundheitsgewerbe zuzuordnen, wobei auch teilweise Übernachtungen im Sinne der Kurzzeitpflege vorgesehen sind. Diese mögliche Nutzungsart ist jedoch von den festgesetzten o. g. Ausnahmen (Lagerplätze und Tankstellen) nicht erfasst und daher bauplanungsrechtlich unzulässig.

Der Grundstückseigentümer stellte daraufhin einen Antrag zur Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Aufgrund der fehlenden sich eröffnenden Festsetzung, dass gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet zulässig sind, ist eine grundstücksbezogene Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes durch das Verfahren KLM-006-c-6 erforderlich. Hierdurch soll die gewünschte Nutzung für gesundheitliche Zwecke bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Die so künftig bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen jedoch insoweit eingeschränkt werden, dass kein Klinikcharakter auf dem Grundstück entsteht.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird geprüft, ob eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow erforderlich ist.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 ist eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Der angedachte Bebauungsplan KLM-BP-006-c-6 hat den Schallschutz und die Lärmkontingentierung zu berücksichtigen. Ob die angedachten Nutzungen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einhalten, wird im Verfahren überprüft.

Der Antragsteller hat sich bereiterklärt, die Kostenübernahme für das Bebauungsplan-Verfahren zu übernehmen und darüber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.



Bebauungsplan KLM-BP-006-c-6 "Celsiusstraße/Ecke Pascalstraße"
- Abgrenzung des Geltungsbereiches -