

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 02.04.2024		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 019/24	
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
<input type="checkbox"/> Bekanntmachung						
<input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge		Abstimmung			Sitzung	
		JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin
Bauausschuss					15.04.2024	
Hauptausschuss					29.04.2024	
Gemeindevertretung					16.05.2024	
<b>Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" für das Gewerbegebiet GE2, Teilflächen der Flurstücke 395, 396 und 397 der Flur 1 (Aufstellungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
1. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ soll geändert werden. Die Änderung soll sich darauf beschränken, im Baugebiet GE 2 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Teile der Flurstücke 395, 396 und 397) auch ausschließlich ein Parkhaus zulassen zu können. Dazu sollen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) so angepasst werden, dass fünf gleich große Vollgeschosse möglich sind und die Textliche Festsetzung Nr. 3.8 zur Anordnung oberirdischer Stellplätze/Garagen für den Fall der ausschließlichen Parkhausnutzung im GE 2 modifiziert werden (vgl. <b>Anlage 1</b> , Abgrenzung des Geltungsbereiches).						
2. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt.						
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n:</u>						
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ für das Gewerbegebiet GE 2, Teilflächen der Flurstücke 395, 396 u. 397 der Flur 1						
2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 28.03.2024 mit Skizze						
3. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-e						
4. Präsentation des Antragstellers						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" 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

### Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ trat mit Bekanntmachung am 17.02.2023 in Kraft (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2023 vom 17.02.2023). Das Plangebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Mit Schreiben vom 28. März 2024 beantragten die privaten Eigentümer der angrenzenden Wohnbauflächen, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-e für das Gewerbegebiet GE 2 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Teile der Flurstücke 395, 396 und 397) zu ändern. Die Antragsunterlagen sind als **Anlage 2** beigefügt.

Das Gewerbegebiet GE 2 ist Teil des ehemaligen sog. FATH-Geländes („Fahrzeuge-Technik-Handel“), dessen laufende Altlastensanierung bis zum Frühjahr 2024 abgeschlossen sein soll. Eine Neubebauung des gesamten Geländes entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen ist in Vorbereitung. Das GE 2 befindet sich im Eigentum der gemeindeeigenen Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E).

Der private Eigentümer der angrenzenden Wohnbauflächen beabsichtigt, das GE 2 von der P&E zu erwerben und es zu bebauen.

Die Errichtung und anschließende Vermarktung von Gewerbeflächen mit z. B. einer Büronutzung erweist sich allerdings derzeit als schwierig. Zugleich ist die Bebauung des GE 2 aufgrund ihrer lärmabschirmenden Wirkung zwingende Voraussetzung für die Errichtung der östlich angrenzend geplanten Wohngebäude.

Deshalb hat der private Eigentümer nach eigenen Nutzungsmöglichkeiten für das GE 2 gesucht, um mit der baulichen Entwicklung auch auf seinen Flächen zeitnah beginnen zu können. Nach seiner Einschätzung stellt die Realisierung eines Parkhauses im GE 2 eine sinnvolle Nutzung dar, weil die für den ruhenden (Pkw-) Verkehr erforderlichen Flächen an dieser Stelle gebündelt und auf aufwändige Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) verzichtet werden könnte. Er hat nun beantragt, alternativ zu einer gewerblichen Nutzung auch die Errichtung eines Parkhauses bauplanungsrechtlich zuzulassen.

Gegenwärtig verläuft die für das Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte rückwärtige Baugrenze (von der Planstraße 1 aus betrachtet) für die Vollgeschosse II bis IV in einem Abstand von 15,0 m zur nordwestlich (straßenseitig) festgesetzten Baugrenze. Des Weiteren sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.8 u.a. oberirdische Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig, nämlich dann, wenn sie als Garagengeschosse in sonst anders genutzte Gebäude integriert werden (vgl. **Anlage 3**, Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan).

Die Errichtung eines Parkhauses mit fünf gleich großen Vollgeschossen ist damit zurzeit planungsrechtlich unzulässig.

Um ein Parkhaus realisieren zu können, ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (des „Baufensters“) erforderlich. Die Tiefe des Baufensters für Fahrgasse und Parkständen ist im Hinblick auf eine effektive Nutzung derzeit zu gering und eine Änderung notwendig. Zugleich ist die textliche Festsetzung Nr. 3.8 so zu modifizieren, dass auch eine ausschließliche Nutzung des GE 2 für ein Parkhaus zulässig wird. Die Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Festsetzung Nr. 3.8 soll jedoch nur für ein Parkhaus gelten. Die anderen, bereits zulässigen Nutzungen bleiben in ihren bisher geltenden Baugrenzen unverändert weiter zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e sollen von der Änderung unberührt bleiben.

Der Antragsteller hat sich bereiterklärt, die Kosten für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren sowie die Kosten zur Erstellung einer integrierten Arbeitsfassung des geänderten Bebauungsplanes zu übernehmen und darüber einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen.