

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 21.10.2024		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 116/24		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				11.11.2024		
Hauptausschuss				25.11.2024		
Gemeindevertretung				12.12.2024		
Betreff: Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "Nördlich Stahnsdorfer Damm" für die Baugebiete GE2, MI und WA (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ soll geändert werden (vgl. Anlage 1 , Abgrenzung des Geltungsbereiches). Mit der Änderung sollen – im Baugebiet GE 2 (Gewerbegebiet Nr. 2) durch Änderung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse; textliche Festsetzung Nr. 3.8 zu oberirdischen Stellplätzen und Garagen) die Zulassung eines Gebäudes mit Parkhaus-/Büronutzung <i>und</i> – im Baugebiet MI (Mischgebiet) durch Änderung der Art der Nutzung eine ausschließliche Wohnnutzung ermöglicht werden. Mit der Bündelung der Stellplatz-Bedarfe der Baugebiete GE 2, MI und WA in einem Parkhaus soll zugleich die Zulässigkeit von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche aufgehoben und die damit verbundene Bodenversiegelung begrenzt werden (textliche Festsetzungen Nr. 3.4 und 3.6). 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.						
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	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Anlage/-n:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördlich Stahnsdorfer Damm“ für die Baugebiete GE 2, MI und WA
2. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 21.10.2024
3. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-e

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 02/2023 am 17.02.2023 in Kraft. 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 trat der private Eigentümer der Wohnbauflächen im Geltungsbereich an die Gemeinde heran und beantragte, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet GE 2 zu ändern, um dort ein Parkhaus errichten zu können. Diesen Antrag zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e für das Gewerbegebiet GE 2, Teilflächen der Flurstücke 395, 396 und 397 der Flur 1 lehnte die Gemeindevertretung am 16.05.2024 jedoch einstimmig ab.

Aufgrund neuer Überlegungen beantragte der private Eigentümer mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 erneut, den rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-e zu ändern, nun für die Baugebiete GE 2, MI und WA (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 1, Teile der Flurstücke 395, 396, 397 und 399). Die Antragsunterlagen sind als **Anlage 2** beigefügt.

Das Gewerbegebiet GE 2, das Mischgebiet (MI) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind Teil des ehemaligen sog. FATH-Geländes („Fahrzeuge-Technik-Handel“), dessen laufende Altlastensanierung bis zum Frühjahr 2025 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). Das MI und das WA befinden sich im Eigentum eines privaten Eigentümers. Dieser beabsichtigt, das GE 2 von der P&E zu erwerben und es zu bebauen.

Die Errichtung und anschließende Vermarktung von Gewerbeflächen, wie sie im GE 2 und auch im MI aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung zulässig/erforderlich sind, mit z. B. einer Büronutzung, erweist sich allerdings derzeit als schwierig. Andererseits ist die Bebauung des GE 2 und des MI aufgrund ihrer lärmabschirmenden Wirkung zwingende Voraussetzung für die Errichtung der östlich angrenzend geplanten Wohngebäude (Baugebiet WA).

Deshalb hat der private Eigentümer nach eigenen Nutzungsmöglichkeiten für das GE 2 und das MI 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 und eine reine Wohnnutzung im MI eine sinnvolle Nutzung dar, weil die für den ruhenden (Pkw-)Verkehr erforderlichen Flächen im GE 2 gebündelt und auf aufwändige Tiefgaragen im MI und WA, die mit erheblicher Bodenversiegelung einhergehen, verzichtet werden könnte.

Baugebiet GE 2

Gegenwärtig verläuft die für das Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte rückwärtige Baugrenze (von der Christa-Wolf-Straße [ehem. Planstraße 1] aus betrachtet) für die Vollgeschosse II bis IV in einem Abstand von 15,0 m zur nordwestlich (straßenseitig) festgesetzten Baugrenze. Die zurzeit festgesetzte straßenseitige Baugrenze (vom Stahnsdorfer Damm aus betrachtet) verläuft für das IV. Vollgeschoss in einem Abstand von 5,0 m. 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 und eines Bürogebäudes mit fünf gleich großen Vollgeschossen ist damit zurzeit planungsrechtlich unzulässig.

Um ein Parkhaus und ein an dieses städtebaulich anschließendes Gewerbegebäude realisieren zu können, ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (des „Baufensters“) erforderlich. Die max. Zahl der Vollgeschosse, die Tiefe des Baufensters für Fahrgasse und Parkstände 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 bei zwei aneinandergrenzenden Gebäuden eines über eine ausschließliche Nutzung als Parkhaus verfügen darf. Die „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist so anzupassen, dass neben dem Lärm der BAB auch der Parkhauslärm die Wohnnutzungen im WA nicht beeinträchtigt.

Die Änderungen sollen nur für ein Parkhaus mit angrenzendem Bürogebäude gelten.

Baugebiet MI:

Innerhalb des bisher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Baugebietes sind die Nutzungen Gewerbe und Wohnen in einer ungefähr gleichen Größenordnung erforderlich, wobei keine dieser Nutzungsarten untergeordnet sein darf.

Nachdem die Vermarktung von gewerblichen Einheiten derzeit schwierig ist, die zeitnahe Bebauung der Baugebiete GE 2 und MI aber erforderlich, um die erforderliche Lärmschutzwirkung gegenüber der östlich geplanten Wohnbebauung zu erhalten, soll die Nutzungsart so geändert werden, dass auch eine ausschließliche Wohnnutzung zulässig wird. Da das (bisherige) MI bauplanungsrechtlich auch als Lärmschutzriegel fungiert, wird die Lärmthematik bei der angedachten Änderung der Nutzungsart von besonderer Bedeutung sein.

Der Antragssteller hat zudem erklärt, im (bisherigen) MI auf einer Fläche von ca. 600 m² Wohneinheiten als Sozialwohnungen mit einer zehnjährigen Belegungsbindung durch die Gemeinde Kleinmachnow bereitzustellen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 sind im MI u. a. auch Garagengeschosse und Tiefgaragen zulässig. Da die für das Gebiet erforderlichen Stellplätze im angedachten Parkhaus im Baugebiet GE 2 untergebracht werden sollen, kann die bisherige Zulässigkeit von Garagengeschossen und Tiefgaragen entfallen.

Des Weiteren wurde beantragt, im Bebauungsplan von der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde abweichende Richtzahlen für die Wohnnutzung festzusetzen (bei Mehrfamilienhäusern anstelle von bisher „1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m² Wohnfläche“ nun „1 Stellplatz je Wohnung bis 90 m² Wohnfläche“).

Baugebiet WA:

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.4 sind im WA u. a. Tiefgaragen zulässig. Da die für das Gebiet erforderlichen Stellplätze im angedachten Parkhaus im Baugebiet GE 2 untergebracht werden sollen, kann die bisherige Zulässigkeit von Garagengeschossen und Tiefgaragen entfallen.

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.