



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH KLEINMACHNOW

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Kopie

Anlage.....7.....

Adolf-Grimme-Ring 10 - 14532 Kleinmachnow - Telefon 033203 - 877 5000 - FAX 033203 - 877 2999

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH KLEINMACHNOW
Adolf-Grimme-Ring 10 • 14532 Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow
Bürgermeister Herrn Grubert
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

FEZ Linn	SB Hochbau	FD Sipl./Bio	FD Tiefbau/ Grün	Bürger meister	Finanzen / Satzungen	Bauen / Wohnen
Eing.-Datum 22.07.2013				Büro des Bürger- meisters	EINGANG	
Reg. Zus. Klimaschutz LA21				Bürger- Büro	18. Juli 2013 Nr. 7/117	
Nummer: 3052				Personal	Gemeindeverwaltung	
BV	BV-W	BV-A	BV-G	Recht / Sicherheit / Ordnung		
				Schul-, Kultur und Gebäude- management		

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Datum: 15.7.2013

KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft) – Empfehlungen des Aufsichtsrates der P&E

Sehr geehrter Herr Grubert,

in den Aufsichtsratssitzungen der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E) am 6.5.2013 und 6.6.2013 wurde die Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft) diskutiert.

In Vorbereitung der Aussprache wurden durch die P&E, in Abstimmung mit dem Fachbereich Bauen/ Wohnen, Unterlagen erarbeitet, aus denen unsere Überlegungen zur Gliederung und Nutzung des Plangebietes sowie die Zielstellungen bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes hervorgehen. Weiterhin wurden in einer Synopse die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ den zu diskutierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ gegenübergestellt und die Änderungsvorschläge sichtbar gemacht. Zur visuellen Veranschaulichung haben wir die Gliederung und Erschließung des Plangebietes sowie die möglichen Nutzungskennziffern kartografisch dargestellt. Aus der Überlagerung der Planung mit dem rechtswirksamen B-Plan wird der Änderungsbedarf am Bebauungsplan deutlich.

Die Ergebnisse der „Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3“ haben wir nach Abstimmung mit der Gemeinde in die o.g. Unterlagen eingearbeitet und möchten Ihnen diese als Empfehlungen des Aufsichtsrates zur Einleitung der dazu notwendigen Verfahrensschritte übergeben. Wir gehen davon aus, dass wir die Hinweise des Aufsichtsrates umfassend widergegeben haben, so dass diese als Grundlage für die weitere Diskussion in den Gemeindegremien genutzt werden können.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Rahn
Geschäftsführer

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Kto.-Nr. 3 523 301 571
BLZ 160 500 00

Amtsgericht Potsdam HRB 2444 P
Ust-Id Nr. DE 138458696
Steuer-Nr. 046/126/00649

Geschäftsführer:
Martin Rahn
Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Jens Klocksinn

17

Anlagen:

- *Anlage 1: Vorstellungen zur Gliederung und Nutzung des Plangebietes*
- *Anlage 2: Zielstellungen bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes*
- *Anlage 3: Gegenüberstellung von ausgewählten textlichen Festsetzungen*
- *Anlage 4: Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“, Abgrenzung des Geltungsbereichs und Flächenausweisungen*
- *Anlage 5: Überschneidung des rechtswirksamen KLM-BP-006-c „Fashion Park“ mit dem Entwurf KLM-BP-006-c-3*
- *Anlage 6: Ursprungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“*



➤ **Vorstellungen zur Gliederung und Nutzung des Plangebietes**

1. Mit der Verbindungsstraße zwischen Fahrenheitstraße und Dreilindener Weg soll eine flexible Parzellierung ermöglicht werden.
2. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan) ausgewiesenen Flächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsbindung sollen übernommen werden.
3. Durch die geplanten Wegeverbindungen kann der Stolper Berg als öffentlichen Grünfläche von der westlichen Seite des Plangebietes begangen werden.
4. Die Wegeverbindungen könnten als die für Kleinmachnow typischen „Schluppen“ ausgebildet werden und damit wie im „Grundlagenpapier zum Masterplan Fahrrad Kleinmachnow“ angeregt, als kleinräumig angelegte Erschließungsrouten eine Vernetzung der Haupt- und Nebenrouten (Dreilindener Weg und Fahrenheitstraße) ermöglichen.
5. Mit der Ausweisung eines Kreisverkehrs kann der Verkehrsfluss verbessert und die Verkehrssicherheit gegenüber einer Straßenkreuzung erhöht werden.
6. Im Plangebiet sollten 1/3 der Fläche als Grün gesichert werden.
7. Im damals angedachten zentralen Bereich des „Fashion Parks“ (MK-Gebiete und urbane Achse) könnten die Nutzungskennziffern deutlich reduziert werden.
8. Auf die im Ursprungsplan festgelegte zwingende Geschossigkeit, kann zugunsten einer Festsetzung eines Höchstmaßes der Geschossigkeit verzichtet werden.



- **Zielstellungen (in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und im Ergebnis der Aufsichtsratssitzungen vom 11.3.2013, 6.5.2013):**
1. Schaffung einer klaren u. aktuellen planungsrechtlichen Grundlage für das gesamte verbleibende TIW-Gebiet, jedoch ohne Stolper Berg, Nord-/ Süd Grünverbindung und Mischgebiet südlich Stahnsdorfer Damm.
 2. Schaffung von attraktiven gewerblichen Bauflächen, deren Größe flexibel gestaltet werden kann.
 3. Beseitigung der Vermarktungshemmnisse, wie bestehenden Baulinien und Baugrenzen, Zuschnitt der Baufelder, verkehrliche Erschließung , zwingende Geschossigkeit.
 4. Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Stolper Bergs durch neue Wegeverbindungen.
 5. Schaffung einer Verkehrsverbindung in Ost-West Richtung.
 6. Zeitnahe Vorbereitung der Flächen für Tiefenentrümmerung und Erschließung.
 7. Zwischenzeitlich erfolgte Bebauungen im Bereich der Fahrenheitstraße sind Bestandteil des Plangebietes.

Anlage 3 zum Schreiben der P&E vom 15.7.2013

P&E mbH – Empfehlungen aus der Aufsichtsratsitzung vom 06.06.2013, TOP 5 (Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3)

Gegenüberstellung von ausgewählten Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	Grobkonzept Vorentwurfsinhalte B-Plan 006-c-3 (Stand: 06.06.2013, überarbeitet: 26.06.2013)
A Planungsrechtliche Festsetzungen 1.0 Art der baulichen Nutzung 1.1 Mischgebiete § 6 BauNVO 1.2 Kerngebiet § 7 BauNVO Nicht zulässig sind: - nicht wesentlich störende Gewerbegebiete gemäß § 7 (2) - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2)5 - Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2)2 1.3 Gewerbegebiet GE 1, § 8 BauNVO Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen werden: - Lagerplätze gemäß § 8 (2)1 - Tankstellen gemäß § 8 (2)3 - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2)4 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3)3 1.4 Gewerbegebiet GE 2, § 8 BauNVO - (analog GE 1) 1.5 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO Im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Führung eines Mode- und Dienstleistungszentrums mit Ausstellungs- und Messeeinrichtungen zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen werden: - Einkaufszentren gemäß § 11 (3)1 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3)2	– Mischgebiet liegt außerhalb der Plangebietsgrenze – 1.2 – 1.5 Gewerbegebiet GE, § 8 BauNVO Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Ausdrücklich ausgeschlossen werden: - Lagerplätze gemäß § 8 (2)1 - Tankstellen gemäß § 8 (2)3 - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2)4 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3)3 Hinweis, im Rahmen der Planänderung sollte: • es gewährleistet werden, dass ortsansässige Handwerksbetriebe, wie Schlossereien und Schreiner sowie Sporteinrichtungen (z.B. Fitnessstudio) zulässig sind. • Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Anlage 3 zum Schreiben der P&E vom 15.7.2013

P&E mbH – Empfehlungen aus der Aufsichtsratssitzung vom 06.06.2013, TOP 5 (Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3)

Gegenüberstellung von ausgewählten Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)		Grobkonzept Vorentwurfsinhalte B-Plan 006-c-3 (Stand: 06.06.2013, überarbeitet: 26.06.2013)
- Großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 (3)3		
2.0 Maß der baulichen Nutzung		
2.1 In allen Baugebieten darf unter Beachtung des § 19 (4) Satz 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschritten werden.		2.1 In allen Baugebieten darf unter Beachtung des § 19 (4) Satz 3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 nicht überschritten werden.
3.0 Bauweise		
3.1 Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gilt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die gekennzeichneten Gebäudedefluchten in einer Bautiefe von 10,0 m.		– entfällt – (keine Festsetzung der Bauweise)
3.2 Im Sondergebiet und in den GE 1 – Gebieten gilt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise nur für die gekennzeichneten Gebäudedefluchten an der Entwicklungsachse, in einer Bautiefe von 10,0 m.		
4.0 Nebenanlagen		
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.		– entfällt – (Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.)
4.2 Arbeits- und Lagerflächen sind im Freien unzulässig.		4.2 Arbeits- und Lagerflächen sind im Freien unzulässig.
		Hinweis, im Rahmen der Planänderung sollten: • Außenarbeitsplätze für Künstler möglich sein.
5.0 Stellplätze und Garagen		
5.1 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders ausgewiesenen Stellplatz-Flächen unzulässig.		5.1 Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der besonders ausgewiesenen Stellplatz-Flächen unzulässig.

Anlage 3 zum Schreiben der P&E vom 15.7.2013

P&E mbH – Empfehlungen aus der Aufsichtsratssitzung vom 06.06.2013, TOP 5 (Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3)

Gegenüberstellung von ausgewählten Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	Grobkonzept Vorentwurfsinhalte B-Plan 006-c-3 (Stand: 06.06.2013, überarbeitet: 26.06.2013)
6.0 überbaubare Grundstücksfläche 6.1 Zur Gliederung der Fassaden dürfen die Baulinien in den Obergeschoss bis zu einem Meter überbaut werden. Rücksprünge sind im Verlauf ...	– entfällt – (Baulinien sind nicht mehr vorgesehen, Spielräume für evtl. geringfügige Überschreitungen einer Baugrenze bestimmen sich nach der BauNVO.)
B Grünordnerische Festsetzungen 2.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2.4 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft W 1 sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. 2.5 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft W 2 ist ein Kiefern-Eichenmischwald aufzubauen.	– entfällt – (Maßnahmen wurden bereits erbracht.) – entfällt – (Maßnahmen wurden bereits erbracht.)
3.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
3.4 Im Misch-, Kern-, Gewerbe- und Sondergebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.	3.4 Im Misch-, Kern-, Gewerbe- und Sondergebiet ist ein Flächenanteil von mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
	Hinweis, im Rahmen der Planänderung sollte(n): • Ortsuntypische Arten, wie Kirschlorbeer und Thuja ausgeschlossen werden. • eine Pflanzliste vorgegeben werden • der rechtlich unbestimmte Begriff „gärtnerisch“ überprüft werden.

Anlage 3 zum Schreiben der P&E vom 15.7.2013

P&E mbH – Empfehlungen aus der Aufsichtsratssitzung vom 06.06.2013, TOP 5 (Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3)

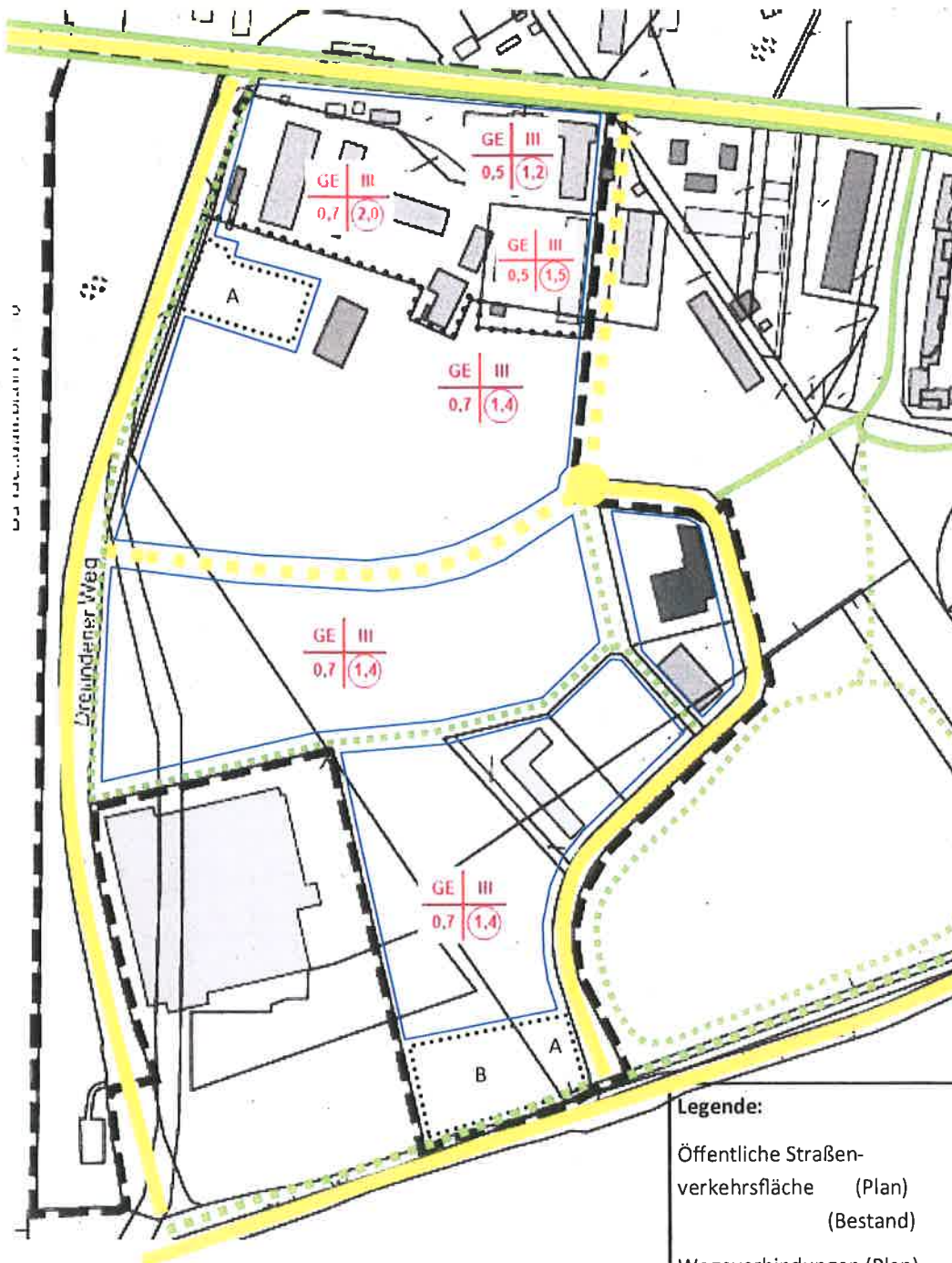
Gegenüberstellung von ausgewählten Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	Grobkonzept Vorentwurfsinhalte B-Plan 006-c-3 (Stand: 06.06.2013, überarbeitet: 26.06.2013)
3.9 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu 70% der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.	3.9 Auf Flachdächern mit flachgeneigten Dächern bis zu 15° Dachneigung ist zu <u>70%</u> <u>35%</u> der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten.
4.0 Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
4.1 Auf den festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten. Auf der Fläche A ist der Vegetationsbestand zu erhalten. Auf der Fläche B ist der Kiefernaltbestand zu erhalten und zu einem Kiefern-Eichenmischwald weiterzuentwickeln.	4.1 Auf den festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten. Auf der Fläche A ist der Vegetationsbestand zu erhalten. Auf der Fläche B ist der Kiefernaltbestand zu erhalten und zu einem Kiefern-Eichenmischwald weiterzuentwickeln.
4.2 Die vorhandene Vegetation innerhalb der Baufenster sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu erhalten.	4.2 Die vorhandene Vegetation innerhalb der Baufenster sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist bis zur Erteilung der Baugenehmigung zu erhalten.
C Gestalterische Festsetzungen	
4.0 Gebäudehöhen	
4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der öffentliche Erschließungsfläche nicht über- oder unterschreiten: II = max. 9,0 m III = max. 12,5 m IV = max. 16,0 m	4.1 Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen über der öffentliche Erschließungsfläche nicht über- oder unterschreiten: II = max. 9,0 m III = max. 12,5 m IV = max. 16,0 m
III = max. 12,5 m, min. 10,0 m	III = max. 12,5 m, min. 10,0 m
IV = max. 16,0 m, min 13,5 m	IV = max. 16,0 m, min 13,5 m

Anlage 3 zum Schreiben der P&E vom 15.7.2013
P&E mbH – Empfehlungen aus der Aufsichtsratssitzung vom 06.06.2013, TOP 5 (Aussprache zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses KLM-BP-006-c-3)
Gegenüberstellung von ausgewählten Textlichen Festsetzungen
 (Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 006-c „Fashion Park“ (rechtswirksam seit 27.03.1997)	Grobkonzept Vorentwurfsinhalte B-Plan 006-c-3 (Stand: 06.06.2013, überarbeitet: 26.06.2013)
⊙ = max. 19,5 m, min. 17,0 m	⊙ = max. 19,5 m , min. 17,0 m
5.0 Einfriedungen	
5.1 Hohe Einfriedungen – über 0,50 m bis max. 2,0 m – sind nur im Bereich des Gewerbegebietes 1 in zwingend betriebsbedingtem Umfang zulässig. Sie sind dauerhaft einzugrünen.	5.1 <u>Es sind nur offene Einfriedungen zulässig.</u> Hohe Einfriedungen – über 0,50 m bis max. 2,0 m – sind nur im Bereich des Gewerbegebietes 1 in zwingend betriebsbedingtem Umfang zulässig. Sie sind dauerhaft einzugrünen.
6.0 Werbeanlagen	
6.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.	6.1 Werbeanlagen in Form von selbstleuchtenden Schrifttafeln und Bändern sind unzulässig.

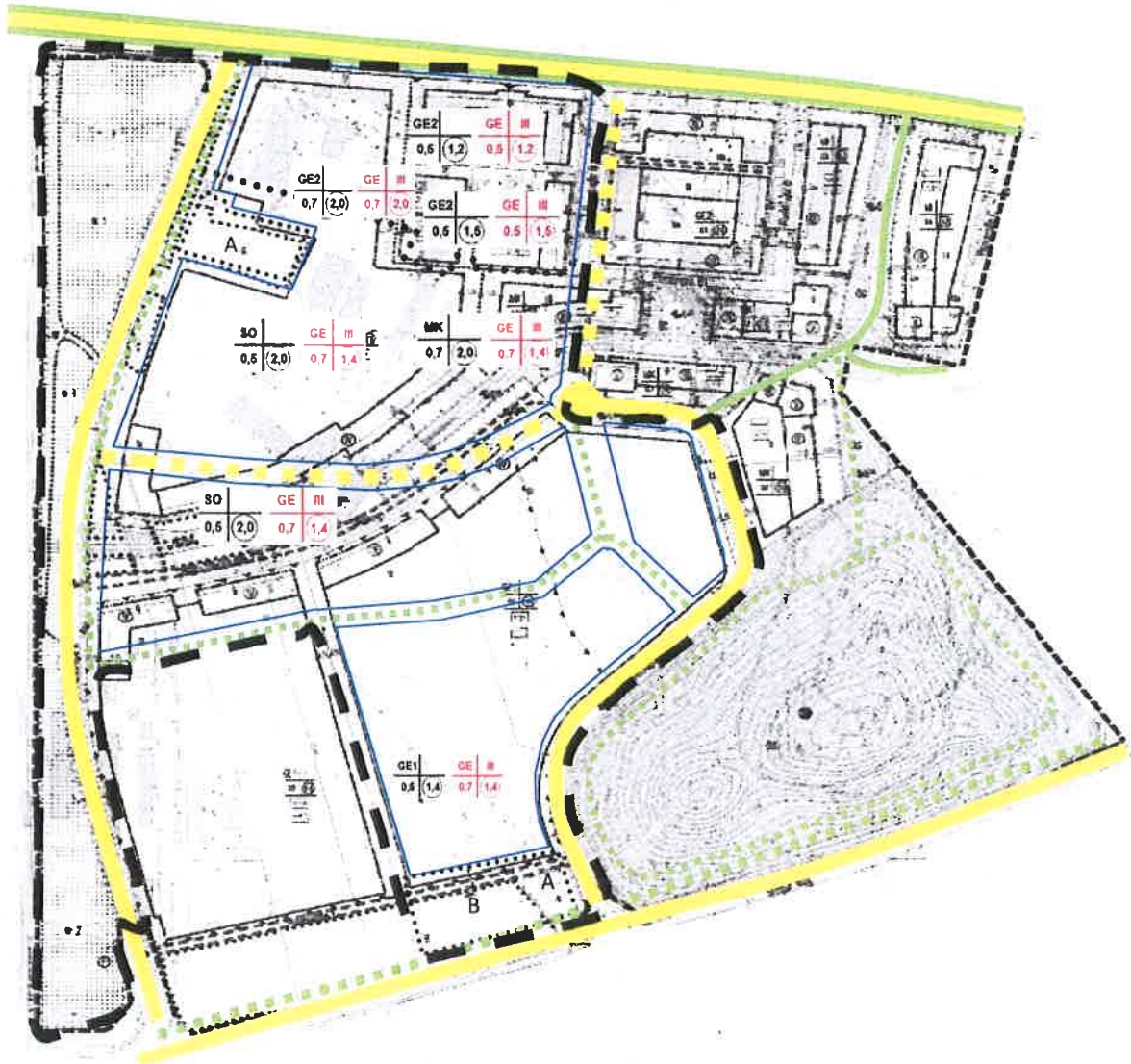


0 30 60 90 120 150m

Stand: 10.07.2013

Legende:

- Öffentliche Straßen-
verkehrsfläche (Plan)
- (Bestand)
- Wegeverbindungen (Plan)
- (Bestand)
- Abgrenzung Flächen des
Landes Brandenburg/ P&E
- Baugrenze
- Pflanz-/ Erhaltungsbindung
- Nutzungsschablone
- Abgrenzung möglicher



Stand: 10.07.2013



Legende:	Bestand	Planung
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
Wegeverbindungen		
Abgrenzung Flächen des Landes Brandenburg/ P&E		
Baugrenze		
Pflanz-/ Erhaltungsbindung		
Nutzungsschablone		
Abgrenzung möglicher Geltungsbereich KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“		

