

Standortvergleich für eine Paket-Zustellbasis (Deutsche Post DHL) – Analyse maßgeblicher Kriterien

	Europarc (Baufelder C2 und D)	TIW-Gebiet (östlich des Dreilindener Weges)
	Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“	Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (im Verfahren)
Verkehrliche und akustische Auswirkungen¹		
Verkehr	Durch den Geschäftsführer der Europarc GmbH wurde zwischenzeitlich darüber informiert, dass es die Vorzugsvariante des Europarc ist, den Verkehr der Paket-Zustellbasis über die Stahnsdorfer Damm-Brücke und den Dreilindener Weg zu führen; Mehrbelastungen im Vergleich zum Bestand: Brücke Stahnsdorfer Damm: deutlich Dreilindener Weg: deutlich, Stahnsdorfer Damm: geringfügig, Stolper Weg: geringfügig, Europarc-Gelände: keine	Mehrbelastungen im Vergleich zum Bestand: Brücke Stahnsdorfer Damm: keine Dreilindener Weg: deutlich, Stahnsdorfer Damm: geringfügig, Stolper Weg: geringfügig, Europarc-Gelände: keine
Lärm	Beurteilungspegel Gewerbe: tags: Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um deutlich mehr als 6 dB(A), nachts: Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet um bis zu 5 dB(A), Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den übrigen Nachbarschaftsbereichen um deutlich mehr als 6 dB(A) Mehrverkehr: teilweise Mehrbelastung um bis zu 2 dB(A)	Beurteilungspegel Gewerbe: tags: Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um deutlich mehr als 6 dB(A), nachts: Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im südlich angrenzenden Gewerbegebiet um bis zu 5 dB(A), Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den übrigen Nachbarschaftsbereichen um deutlich mehr als 6 dB(A) Mehrverkehr: teilweise Mehrbelastung um bis zu 2 dB(A)

¹ siehe: LK Argus GmbH (LK Argus GmbH / Lärmkontor GmbH), Verkehrliche und akustische Einschätzung von möglichen DHL-Standorten in Kleinmachnow, Bericht, Berlin, 21.01.2014, mit INFO 002/14 verteilt an die Mitglieder der Gemeindevertretung zur Sitzung am 30.01.2014.

	Europarc (Baufelder C2 und D)	TIW-Gebiet (östlich des Dreilindener Weges)
	Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“	Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (im Verfahren)
	→ Konfliktpotential im Sinne der TA Lärm lediglich nachts für die direkt angrenzenden (derzeit nicht genutzten) Gewerbegebiete, keine Konflikte im Sinne der TA Lärm in den jeweils nächstgelegenen Kern-, Misch- und Wohngebieten keine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan notwendig, da keine schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des künftigen Gewerbes vorhanden sind	→ Konfliktpotential im Sinne der TA Lärm lediglich nachts für die direkt angrenzenden (derzeit nicht genutzten) Gewerbegebiete, keine Konflikte im Sinne der TA Lärm in den jeweils nächstgelegenen Kern-, Misch- und Wohngebieten Lärmkontingentierung auf der Grundlage von DIN 18005 für Tages- und Nachtzeitraum im Bebauungsplan notwendig, da schutzbedürftige Nutzungen (WR, WA, MI) im Einwirkungsbereich des künftigen Gewerbes vorhanden sind
ÖPNV	Buslinie 620, Haltestellen „Julius-Kühn-Institut“ und „Albert-Einstein-Ring“ sind jedoch zu weit (mehr als 500 m Luftlinie), Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle denkbar	Buslinien 620 und 628, Haltestellen „Heinrich-Hertz-Straße“, „Fahrenheitstraße“ und „Julius-Kühn-Institut“ fußläufig erreichbar (bei Luftlinie von 400 m), Nutzung der Haltestelle im Europarc jedoch aufgrund der Barrierewirkung der Autobahn unwahrscheinlich
Finanzielle Aspekte		
Kaufpreis	keine konkreten Angaben, Grundstück befindet sich im Eigentum der Europarc Dreilinden GmbH	Kaufpreis 120 EUR/m ² , da die gemeindeeigene P&E Planung- und Entwicklungsgesellschaft mbH Eigentümerin der Fläche ist, kommt der Kaufpreis i.H.v. ca. 3,6 Mio. EUR vollständig der Gemeinde zugute
positive Perspektiven	die vertraglich festgelegten Restkaufpreiszahlungen aus Altverträgen (ca. 20 DM/m ²) für die Baufelder C2 und D (138.596,04 Euro) sowie darüber hinaus für das noch unbebaute Baufeld H2 (244.317,54 Euro) an die Gemeinde können sofort erfolgen (Gesamtsumme: 382.913,58 Euro)	durch den Verkauf können jährlich ca. 50 TEUR Finanzierungskosten eingespart werden; da ca. 30 % der Restfläche des TIW-Gebiets an einen Einzelnen verkauft werden könnte, ist von einer Verkürzung des Gesamtvermarktungs-Zeitraums um mind. 3 Jahre auszugehen

	Europarc (Baufelder C2 und D)	TIW-Gebiet (östlich des Dreilindener Weges)
	Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“	Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (im Verfahren)
weiterführende Kosten	das Grundstück ist schon erschlossen	das Grundstück ist schon erschlossen
Städtebaurecht, Naturschutzrecht		
Entwicklungsrecht	mit der Ansiedlung wird der gem. 165 Abs. 3 BauGB geforderten zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprochen (erstmalige Entwicklung des Baufeldes – Waldfläche – im Sinne von § 165 Abs. 2 BauGB)	mit der Ansiedlung wird der gem. 165 Abs. 3 BauGB geforderten zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsprochen (städtebauliche Neuordnung des Baufeldes - Industriebrache - im Sinne von § 165 Abs. 2 BauGB)
Planungsrecht	Änderung B-Plan KLM-BP-006-a: beschränkt auf die Ansiedlungsfläche insbesondere Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, TF-Nr. 1.1 – „Gewerbebetriebe zur Güterverteilung sind nicht zulässig“ u.a.	Änderung B-Plan KLM-BP-006-c: beschränkt auf die Ansiedlungsfläche insbesondere Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, TF-Nr. 1.5 – „im Sondergebiet sind nur Gebäude und Einrichtungen zur Führung eines Mode- Dienstleistungszentrums mit Ausstellungs- und Messeeinrichtungen zulässig“ u.a.
Naturschutzrecht	Prüfung, inwieweit faunistische Standortuntersuchungen erforderlich sind (festzulegen durch die UNB); Waldumwandlung und Ausgleichsmaßnahmen sind schon durchgeführt	Erstellung faunistische Standortuntersuchung; Waldumwandlung und Ersatzmaßnahmen für die - planungsrechtlich schon heute zulässige - Rodung von ca. 20.000 m ² Wald erforderlich; evtl. Verschiebung von Teilen der Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung im ehem. SO Gebiet (zukünftig GE) - Ersatzfläche (hochwertiger Waldbestand ist in unmittelbarer Nähe vorhanden)

	Europarc (Baufelder C2 und D)	TIW-Gebiet (östlich des Dreilindener Weges)
	Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“	Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet“ (im Verfahren)
Sonstiges		
Branchenkompatibilität	gewünschtes Ansiedlungsareal (östlicher Europarc) ist bereits geprägt durch Unternehmen mit Produktion, Lieferverkehr/Transport	Vermarktungsprofil stellt bisher auf Unternehmen aus den Bereichen Technik, Innovation und Wissenschaft sowie Gewerbe und Großhandel ab
Beitrag für die Infrastruktur	Grundstück B7 mit dem unter Denkmalschutz stehenden Wachturm „Checkpoint Bravo“, der an den gleichnamigen Verein verpachtet ist, wird für symbolisch 1 Euro an die Gemeinde übertragen; zeitnahe Umsetzung der Verpflichtung der Resterschließungsarbeiten (Straßenbau) am Teerofendamm (Investitionen in Höhe von 250.000 Euro); Umsetzung der Skateboard Anlage am Wendepunkt Baufeld D in Abstimmung mit der Gemeinde, Übernahme der Kosten	durch den Verkauf können zeitnah 1,2 Mio. Euro für den Neubau der 3. Grundschule/ Hort bereitgestellt werden
Wahrnehmung durch Einwohnerschaft KLM	Baukörper: kaum, da jenseits der BAB A 115; Verkehr: Hauptfrequentierung des Dreilindener Weges	Baukörper: nur vom Dreilindener Weg aus; Verkehr: Hauptfrequentierung des Dreilindener Weges
zeitliche Umsetzung	eine Baugenehmigung für die „Paket-Zustellbasis“ wird erst nach Abschluss eines zuvor erforderlichen B-Plan-Änderungsverfahrens erteilt werden können, Dauer des B-Plan-Änderungsverfahrens ab Aufstellungsbeschluss voraussichtlich rund 12 Monate	eine Baugenehmigung für die „Paket-Zustellbasis“ wird erst nach Abschluss eines zuvor erforderlichen B-Plan-Änderungsverfahrens erteilt werden können, Dauer des B-Plan-Änderungsverfahrens ab Aufstellungsbeschluss voraussichtlich rund 12 Monate