

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 19.03.2014		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 035/14		
Entgegennahme KSD: <i>Ne</i>						
Verfahrensvermerk:						
<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	Bemerkung
Bauausschuss	5	1	1	31.03.2014	31.03.14	
Hauptausschuss	6	2	1	28.04.2014	28.04.14	
Gemeindevertretung				15.05.2014	15.05.14	
Betreff: Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a "Europarc Dreilinden" vom 04.10.2007 (DS-Nr. 220/07)						
Beschlussvorschlag:						
Der Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 220/07 vom 04.10.2007 wird wie folgt neu gefasst:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 17.04.2003, soll geändert und dazu eine Satzung mit der Bezeichnung „2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. Anlage 1). 2. Mit der 2. Änderung soll die Errichtung einer mechanisierten Paket-Zustellbasis innerhalb des Gewerbegebietes an der Hermann-von-Helmholtz-Straße zulässig werden. Hierfür ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet, Bauflächen C (teilweise) und D, zu erweitern. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten werden. 3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 4. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen. Der Entwurf ist der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen. 5. Die im Zusammenhang mit der Beschlussfassung DS-Nr. 005/14 vom 13.02.2014 (Ansiedlung Paket-Zustellbasis) getroffenen Festlegungen sind vor Erreichen der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 33 BauGB (Planreife) in einem Städtebaulichen Vertrag zu Planungs- und Folgekosten abzusichern. 						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <input checked="" type="checkbox"/>				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>		Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>15.05.2014</i>		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	<i>x</i>	<i>x</i>			<i>x</i>	
Leiter der Sitzung: <i>K.-J. Hi</i>						
Bürgermeister (Endunterschrift)			Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)	
				Antragseinreicher		

1117

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

Anlagen:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches
- 2) Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit Anlagen
nur zur Information:
- 3) Bebauungsplan KLM-BP-006-a, Planzeichnung und Textliche Festsetzungen (Auszug)
- 4) DS-Nr. 220/07 vom 04.10.2007 (ohne Anlagen)

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ (B-Plan) trat am 02.03.1995 in Kraft und wurde zuletzt zur Vorbereitung der Ansiedlung einer Tankstelle mit Schnellrestaurant durch Aufstellung einer 1. Änderung geändert. Diese 1. Änderung trat am 17.04.2003 in Kraft. Das gesamte Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Wohnen u. Arbeiten nördlich u. südlich der BAB A 115" (Beschluss v. 05.09.1991/DS-Nr. 186/91).

Ein Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes wurde bereits am 04.10.2007 mit DS-Nr. 220/07 eingeleitet. Damaliges Ziel des Änderungsverfahrens war es, Voraussetzungen für die Errichtung einer Musterhaussiedlung entlang der BAB A 115 auf der Baufläche C (Hermann-von-Helmholtz-Straße) zu schaffen. Dazu sollten Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Grünordnung angepasst werden (vgl. **Anlage 4**, DS-Nr. 220/07, ohne Anlagen).

Dieses Planungsziel ist jedoch seit längerem aufgegeben.

Im Jahr 2013 bekundete die Deutsche Post DHL Interesse, auf einem rund 25.000 m² großen Grundstück im Städtebaulichen Entwicklungsbereich eine mechanisierte Paket-Zustellbasis zu realisieren. Nach Prüfung der dazu vorgelegten Unterlagen sprach sich die Gemeindevertretung am 13. Februar 2014 mit DS-Nr. 005/14 dafür aus, das Vorhaben auf einer Fläche entlang H.-von-Helmholtz-Straße anzusiedeln. Sie stellte zugleich in Aussicht, den B-Plan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ so zu ändern, dass eine Paket-Zustellbasis zulässig wird. Nach der Textlichen Festsetzung (TF) zur Art der baulichen Nutzung sind „Gewerbebetriebe zur Güterverteilung“ – und damit auch eine Paket-Zustellbasis – derzeit noch ausgeschlossen (vgl. **Anlage 3**, TF-Nr. I 1.1).

Vor diesem Hintergrund ist der Aufstellungsbeschluss von 2007 neu zu fassen. Der Geltungsbereich des Verfahrens zur 2. Änderung wird wie in **Anlage 1** dargestellt abgegrenzt, die städtebaulichen Ziele werden so geändert, dass eine Paket-Zustellbasis realisierbar wird.

Haushaltsmittel stehen für diese Bauleitplanung nicht zur Verfügung. Die Kosten für notwendige stadtplanerische und weitere Leistungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren (insbesondere: vertiefende verkehrliche und schalltechnische Untersuchungen) trägt die Deutsche Post DHL. Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag ist in Vorbereitung. Der Bebauungsplan-Entwurf soll der Gemeindevertretung nach der Sommerpause vorgelegt werden.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wird außerdem ein Vertrag vorbereitet, der die Übernahme von Folgekosten, die in dem GV-Beschluss DS-Nr. 005/14 vom 13.02.2014 beschlossen wurden.

10

2112

Corporate Real Estate Germany
Produktionskonzept Paket 2012 Zustellbasen

Deutsche Post DHL

Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Management GmbH
Dessauer Str. 3 · 10963 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienstleiter Stadtplanung/Bauordnung
Herrn Jörg-Arnold Ernsting
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow

FB, Ltrn	SB Hochbau	FD Stpl/Bo	FD Tiefbau/ Grün
Eing.-Datum: 18.03.2014		FD Reg. Zus., Klimaschutz LA 21	
Nummer: 983			
BV	BV-V	BV-A	BV-G

18.03.2014
18.3.14 X

Ihr Zeichen: Hr. Ernsting
Unser Zeichen: Hr. Wiehl
Telefon: 030/55006750
E-Mail: t.wiehl@dpdhl.com
Datum: 14.03.2014
Betrifft: Antrag auf Änderung des B-Plan; Bezugsplan KLM-BP-006/a Europarc Dreilinden, Unterlagen

Sehr geehrter Herr Ernsting,

zur Änderung des Bebauungsplans auf den von uns zum Erwerb vorgesehenen Grundstücken übersenden wir Ihnen die folgenden Unterlagen:

1. durch das Architekturbüro PLAN.ART gefertigte Unterlage zur textlichen Änderung des Bebauungsplans
2. Nachweis der Einhaltung der städtebaulichen Kenndaten aus dem Bebauungsplan durch Lageplan nebst Berechnung der GRZ und GFZ des Vermessungsbüros Besgen
3. Ansichtszeichnungen zur Veranschaulichung des Projekts

Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um kurzfristige Nachricht. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen


Thomas Wiehl

Geschäftsadresse
Fritz-Erler-Straße 5
53113 Bonn

Kontoverbindung
Postbank Köln
Konto-Nr.: 106 831 505
BLZ: 370 100 50

Geschäftsführung
Klaus Ansmann
Stephan Kreysel
Lars Landewee

Sitz Bonn
Registergericht Bonn
HRB 6102

4 12

PLAN.ART Ingenieure Schulzendorfer Str. 66 12526 Berlin

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienstleiter Stadtplanung/Bauordnung
Herrn Jörg-Arnold Ernsting
Adolf-Grimme-Ring 10
14532 Kleinmachnow



17.3.2014

**Antrag auf 2. Änderung zum B-Plan
Bezugsplan KLM-BP-006/a „Europarc Thyssen“ jetzt Europarc Dreilinden**

Sehr geehrter Herr Ernsting,

gemäß den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Planteil B - I. Textliche Festsetzungen sind unter 1. Art der baulichen Nutzung für Gewerbebetriebe zur Güterverteilung für unzulässig erklärt.

Hiermit beantragen wir ausschließlich für die Grundstücke C2 und D den Bebauungsplan so zu ergänzen, dass eine Nutzung der Grundstücke für Verteilung von Gütern auf den vorgenannten Grundstücken erlaubt wird.

Begründung:

Der Betrieb einer mechanischen Zustellbasis in unmittelbarer Nähe der Autobahn A115 stellt keine Beeinträchtigung für die Gemeinde Kleinmachnow dar.

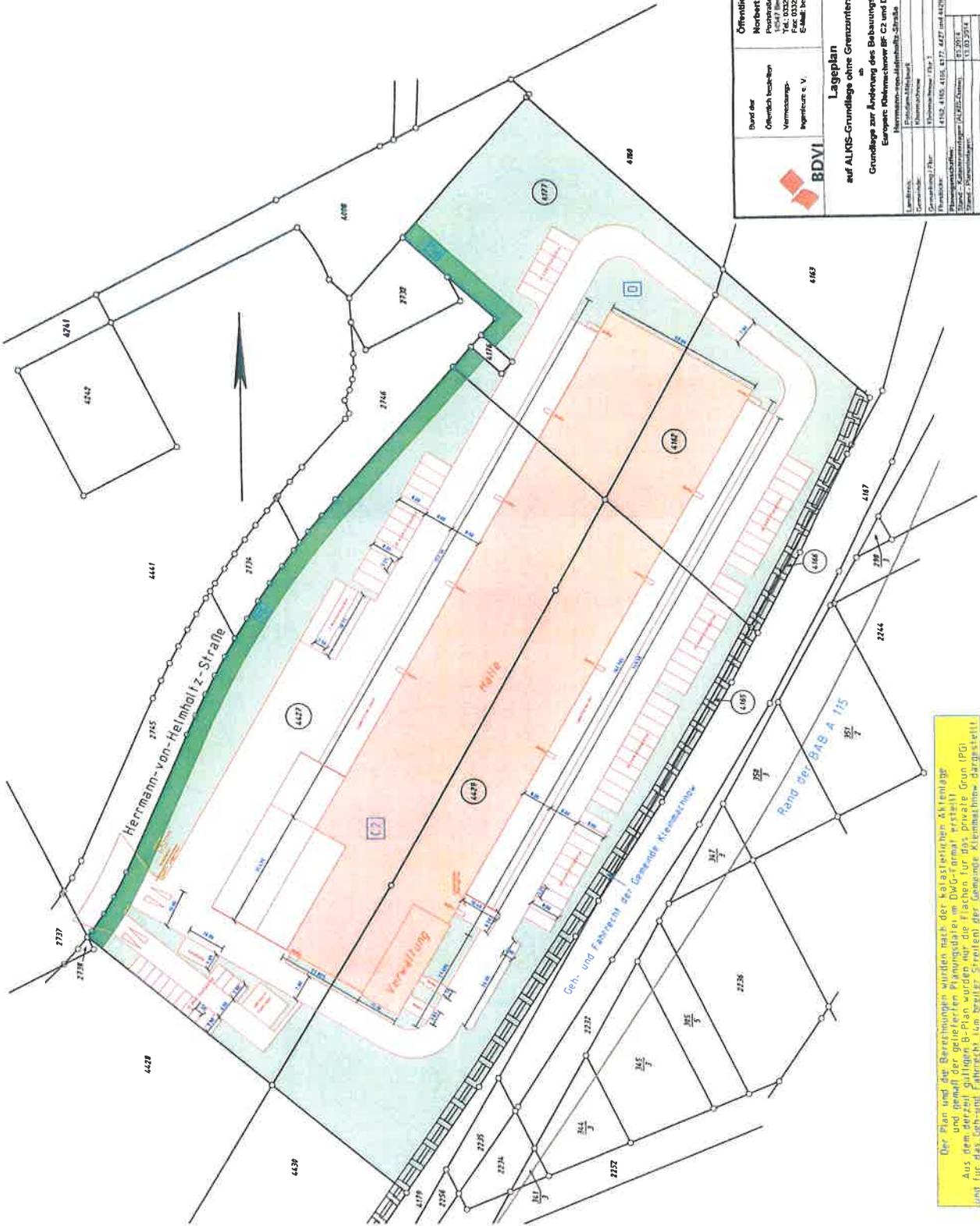
Die Hauptanlieferung der Güter erfolgt in der Zeit zwischen 02.00 bis 06.00 Uhr, so dass in den normalen Geschäftszeiten für die Anrainer keine Beeinträchtigung erfolgt.

Die Verteilung der Güter in drei Wellen von 07.15 bis 08.15 Uhr mit 60 Fahrzeugen, von 08.15 bis 09.15 Uhr mit 60 Fahrzeugen und 9.15 bis 10.15 Uhr mit 30 Fahrzeugen stellt für die vorhandene Infrastruktur keine zusätzliche Belastung dar. Straßenquerschnitte und getroffene Schallschutzmaßnahmen sind ausreichend bemessen.

Durch das Anwachsen des Bestell- und Internethandels entstehen in unmittelbarer Nähe der Gemeinde Kleinmachnow 135 neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor.

Mit freundlichen Grüßen

R. Weitzel



Der Plan und die Berechnung wurden nach der kollektiven Antragsform erstellt.
 Aus dem derzeit gültigen B-Plan wurden nur die Flächen für das private Grün (PG) und für das Geh- und Fußgänger- (GF) Strahlensystem der Gemeinde Krenathhöhe dargestellt.

	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Norbert Besgen Postfach 12 10427 Berlin Tel.: 030 20462893 Fax: 030 20462894 E-Mail: besgen@bdvi.com	BzNr: 14-0115 P.Nr.: 7 MESSSYSTEM: IHN Datum: 01.10.2014
	Lageplan auf ALRS-Grundlage ohne Grenzuntersuchung ab Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes Europac-Kilometerweg Bf C2 und D Hermann-von-Helmholtz-Straße	Maßstab 1 : 1000 Mischmaßstab (Verdichtungswahl)
Auftraggeber: Herrmann-von-Helmholtz-Straße 10427 Berlin 4192, 4193, 4194, 4177, 4427 und 4429	Auftraggeber: Herrmann-von-Helmholtz-Straße 10427 Berlin 4192, 4193, 4194, 4177, 4427 und 4429	Datum: 17.11.2014 Blatt: 1/1 Projekt: 10427/14 Zeichnung: Lageplan
Projekt: 10427/14	Blatt: 1/1	Datum: 17.11.2014
Zeichnung: 10427/14	Blatt: 1/1	Datum: 17.11.2014
Datum: 17.11.2014	Blatt: 1/1	Datum: 17.11.2014

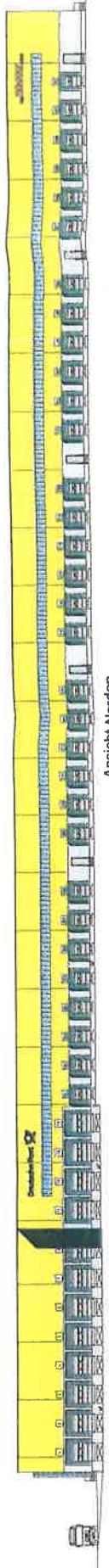
Anlage zum Lageplan GB-Nr. 14-0015 vom 17.03.2014

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Norbert Besgen

Zusammenstellung der berechneten Teilflächen für den Nachweis der GRZ und GFZ für die Baufelder C2 und D im Europarc Kleinmachnow

Nachweis der Grundflächenzahl (GRZ)	
Buchfläche der Grundstücke	27759,0 m ²
- Fläche im privaten Grün (PG)	1152,0 m ²
Fläche im Bauland	26607,0 m ²
Fläche Halle und Büro (HA)	7773,0 m ²
Summe Hauptanlagen	7773,0 m²
GRZ Hauptanlage	0,292
Fläche Zufahrt (NA)	5457,8 m ²
Fläche 58 VAN Stellplätze	1510,1 m ²
Fläche 15 PKW Stellplätze	187,5 m ²
Fläche 3 Wechselbrücken	196,9 m ²
Fläche Fahrrad Stellplätze	75,2 m ²
Fläche Eingangsbereiche	81,1 m ²
Fläche Ladefläche-West	1990,6 m ²
Fläche Ladefläche-Ost	1185,8 m ²
Fläche Ladefläche Montagetor	61,8 m ²
Fläche Abfallbehälter (NA)	46,0 m ²
Summe Nebenanlagen	10792,8 m²
Summe HA + NA	18565,8 m²
GRZ Gesamt (HA+NA)	0,698
nachrichtlich: unversiegelte Flächen	8047,2 m ²

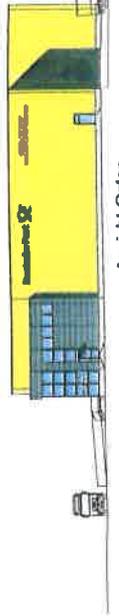
Nachweis der Geschoßflächenzahl (GFZ)	
Buchfläche der Grundstücke	27759,0 m ²
- Fläche im privaten Grün (PG)	1152,0 m ²
Fläche im Bauland	26607,0 m ²
Fläche Halle und Büro (EG+OG)	8080,0 m ²
Summe Geschoßflächen	8080,0 m²
GFZ	0,304



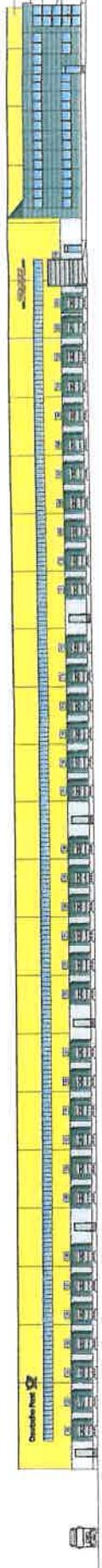
Ansicht-Norden



Ansicht-Westen

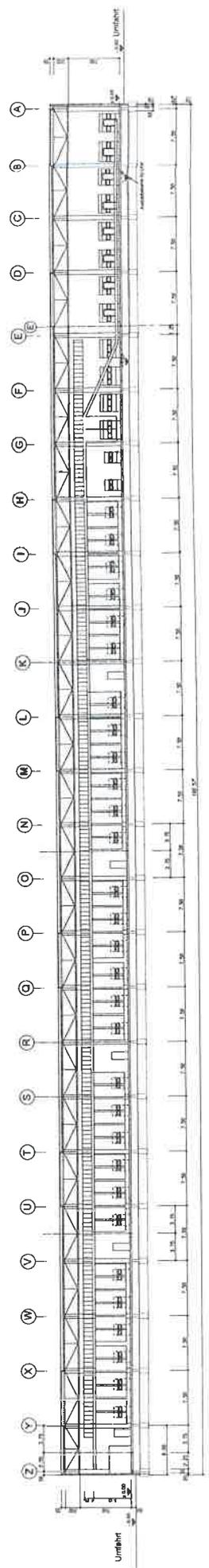


Ansicht-Osten

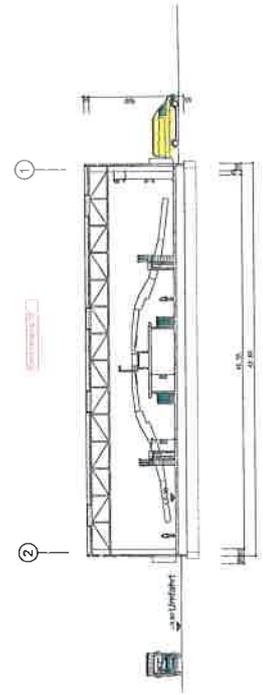


Ansicht-Süden

NCS S_0580_Y08 Postgeb
 RAL 7011 Fassade Blaustrak
 RAL 7021 Fensterrahmen



Schnitt B - B



Schnitt A - A

Planungs-Verfahren:

Art: 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20

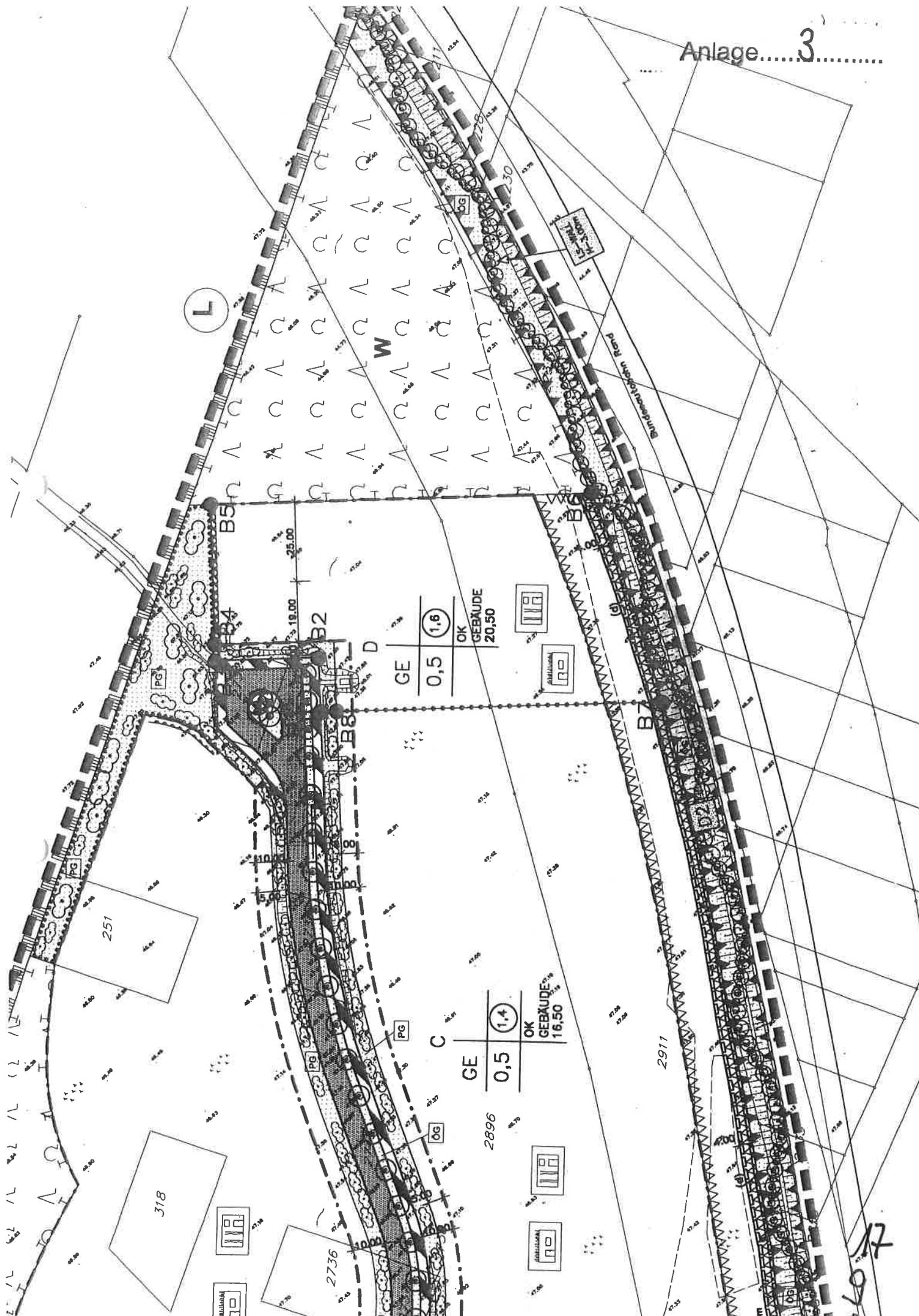
Dat: 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20

PROJ. C. E. LE
 MANAGEMENT
 PLANUNGSTEAM
 Neubaustadt
 Musterstadt
 GUTTENBERGSTR. 13 Neubaustadt 100 88
 07141
 07141 9179 10 100 88
 GLOBAL BUSINESS SERVICES

Ideallayout MechZB 120

Neubau MechZB 120
 Musterstadt, Musterstraße

Entwurf
 Ansichten und Schnitte



GE	0,5	(1,6)
OK GEBÄUDE 20,50		

GE	0,5	(1,4)
OK GEBÄUDE 16,50		

251

318

2736

2896

2911

107

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen – Gesetzesgrundlage (§ 9 (1) BauGB)

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

BAUORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg. I, S.82) bzw. in der zuletzt geänderten Fassung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- 1 Planzeichnung (Teil A)
Bebauungsplan KLM-BP-006a mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000
textliche Festsetzungen (Teil B)

mit dazugehöriger Begründung

Verfasser:
STEINBECK ARCHITEKTEN, BERLIN

Verfasser Grünordnungsplan:
IUS, Institut für Umweltstudien
Weisser & Ness GmbH, Potsdam

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (9) BauNVO)

- 1.1 Die Flächen A–H werden als GE, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 (6) BauNVO sind:
– Vergnügungsstätten

Nicht zulässig gem. § 1 (9) BauNVO sind:
– von Gewerbebetrieben aller Art:
– Verkehrsgewerbebetriebe
– Gewerbebetriebe zur Güterverteilung
– Lagerplätze

- 1.2 Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A–C und F–H werden gemäß § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert.
In den mit GE* bezeichneten Flächen A–C und F–H, angrenzend an das Kerngebiet, sind nur solche Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich störend sind. Das festgesetzte Maß der Nutzung entspricht dem des angrenzenden GE-Gebietes.

- 1.2.1. Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen A–H werden gemäß § 1 (4) 1 BauNVO gegliedert:

- In den mit GE und mit GE* gekennzeichneten Flächen in den Flächen A–H sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen unzulässig.
- In der mit GE** gekennzeichneten Teilfläche der Fläche A sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- 9.3 Bei einer Bebauung kann es zu einer weiteren Bauvorhaben kommen.

Diese Abschirmwirkung der Gebäude kann vorgeordneten Anforderungen an das schutzbedürftigen Bauteilen für weit In diesem Fall ist ein Nachweis über Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Antrag auf Baugenehmigung beizufügen

Für ein GE-Gebiet

Tagsüber: 65 dB(A)
Nachts: 55 dB(A)

- 9.4 In der mit GE** festgesetzten Flächen lichen Umwelteinwirkungen im Sinne gesetzes, die schutzbedürftigen, Rür Schallquelle, nämlich BAB A 115, ab ordnen (Lärmgeschützte Grundriss- bz

- 9.5 Alternativ sind für das unter 9.4 ge Entfernung von 50 m zur Autobahn abschließenden Bauteile, der der Lär zugewandten Außenbauteile so auszu der Schalldämmung (DIN 4109, Tab

Tabelle: Anforderungen an die festge mung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenpegel db(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Diese Festsetzungen gelten für folge

- 9.5.1 Zur Einhaltung des Tageswertes für enthaltene Räume der der Lärmquelle, r Gebäudeseite

Baugebiete	Lärmpe
Fläche A /GE** Entlang der BAB A 115	
Fläche A /GE** Entlang der BAB A 115	

- 9.5.2 Zur Einhaltung des Nachtwertes bei (22.00 – 06.00 Uhr) bestimmten, r zugewandten schutzbedürftigen Rür

Baugebiete	Lärmpe
Fläche A /GE** Entlang der BAB A 115	

Gemeinde Kleinmachnow

Beschluss **Antrag** **Anfrage** **öffentlich** **nichtöffentlich**

Datum: 30.08.2007

Einreicher: Fachbereich
Bauen/Wohnen

DS-Nr. **22007**

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:

Genehmigung Anzeige Ankündigung Veröffentlichung
 Bekanntmachung
 Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Finanzausschuss		-				
Bauausschuss	5	1	/	13.09.2007	13.09.07	
Kulturausschuss						
Umweltausschuss	0	5	0	12.09.2007	12.09.07	
Hauptausschuss	8	3	/	24.09.2007	24.09.07	
Gemeindevertretung				04.10.2007	04.10.07	

Betreff: **Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ (Aufstellungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ i.d.F. der 1. Änderung vom 12.09.2002 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow v. 17.04.2003) soll geändert und dazu eine Satzung mit der Bezeichnung „2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden““ aufgestellt werden.
2. Mit der Änderung soll es möglich werden, den Lärmschutzwall entlang der BAB A 115 im Bereich des nordöstlichen Teils von „Baufläche C“ (Hermann-von-Helmholtz-Straße) zurückzubauen, damit die Fläche bei bestimmten gewerblichen Nutzungen von der BAB aus einsehbar ist. Dazu sind insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Grünordnung anzupassen. Die übrigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen, werden unverändert beibehalten.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.
4. Zu der Planung ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen; Ort und Zeit sind rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.

Ausgeschlossen nach § 28 GO: /

Beratungsergebnis: beschlossen				Gremium: GV		Sitzung am: 04.10.2007		Gemeindevertreter
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	lt. Beschluss	abw. Beschluss		
	x	x			x			

Leiter der Sitzung:

Bürgermeister
(Eigentäterschrift)



Bürgermeister

Fachbereichsleiterin

Antragseinreicher

M 19

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Veranschlagung:

VWH 200 VMH 200 €:

Haushaltsstelle: /

Anlagen:

1. Geltungsbereich 2. Änderung KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“
2. BDF e.V. / Europarc Dreilinden GmbH, Fertighausausstellung, Nutzungsbeschreibung und Lageplan (Stand: 29.08.2007)

nur zur Information:

3. Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ i.d.F. der Bekanntmachung v. 17.04.2003, Auszug Planteil A (Planzeichnung) u. Planteil B (Textl. Festsetzungen)

Problembeschreibung / Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ (B-Plan) trat am 02.03.1995 in Kraft und wurde zuletzt zur Vorbereitung der Ansiedlung einer Tankstelle durch Aufstellung einer 1. Änderung geändert, die am 17.04.2003 in Kraft trat. Das gesamte Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Wohnen u. Arbeiten nördlich u. südlich der BAB A 115" (Beschluss v. 05.09.1991/DS-Nr. 186/91).

Es ist nun beabsichtigt, eine als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Fläche für eine Fertighausausstellung mit 19 –23 Musterhäusern zu nutzen. Vorgesehen ist dafür der nordöstliche Teil von „Baufläche C“ an der Hermann-von-Helmholtz-Straße. Das beabsichtigte Vorhaben und eine Nutzungsbeschreibung sind **Anlage 2** zu entnehmen.

Aus Sicht des Investors ist zwingende Voraussetzung für das Vorhaben, dass die Ausstellungsfläche von der BAB A 115 aus gut einsehbar ist. Das ist zur Zeit auf Grund des dort vorhandenen Lärmschutzwalls nicht möglich.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-a sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Lärmschutzwall in dem betreffenden Bereich rückgebaut werden kann.

Die Änderung soll sich beschränken auf Anpassungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz. Anpassen sein werden in diesem Zusammenhang auch Regelungen zur Nutzungsart, da stärker schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen auf dem betroffenen Teil von „Baufläche C“ künftig auszuschließen sind sowie grünordnerischen Festsetzungen, da Anpflanzungen im Bereich des Lärmschutzwalls entfallen. Hierfür sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Da die schalltechnischen Auswirkungen über die eigentliche Baufläche hinausreichen, ist der Änderungsbereich weiter gefasst; der betroffene Bereich ist in **Anlage 1** gekennzeichnet.

Mit der 2. Änderung sollen solche Regelungen des B-Planes KLM-BP-006-a „Europarc Dreilinden“ i.d.F. der 1. Änderung ersetzt werden, denen Festsetzungen der bevorstehenden 2. Änderung entgegenstehen. Die zur Zeit rechtswirksame Fassung des B-Planes und insbesondere die zu ändernden / zu ergänzenden Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 und 9.1 sind in **Anlage 3** wiedergegeben.

Das Planverfahren soll mit Unterstützung externer Fachplaner durchgeführt werden, es ist vorgesehen, hierzu eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Investor abzuschließen. Mittel aus dem Verwaltungshaushalt sind für dieses Bauleitplan-Verfahren nicht erforderlich.