



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow

Beschlussvorlage

Datum: 29.06.2015 Einreicher: Geschäftsführer

	DS-Nr.	Sitzung	
		geplant	Endtermin
Aufsichtsrat P & E	03/15	13.07.15	13.07.15

Betreff:

Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden

Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E)

Beschluss über die Empfehlung zur Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms

Beschlussvorschlag:

Der Aufsichtsrat der Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow empfiehlt dem Gesellschafter, für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen Bebauungspläne aufzustellen und die Teilflächen 1-4 als Wohnbauland auszuweisen.

Dabei sind die sich im P&E-Eigentum befindlichen Flächen südlich des Stahnsdorfer Damms gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festzusetzen als „*Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen*“.

In der Summe über alle vier Teilgebiete darf die Anzahl von 270 Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Begründung:

Die demografische Entwicklung in Kleinmachnow wird bis zum Jahr 2030 zu einer deutlichen Erhöhung des Anteils an Personen in der Altersgruppe „65 und älter“ führen. So kam die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Wohnen (LBV) aus dem Jahr 2012 zu dem Ergebnis, dass sich das Verhältnis des Anteils der Personen der Altersgruppe „65 und älter“ zur Altersgruppe „unter 15 Jahren“, das im Jahr 2010 noch bei ca. 1 : 1 lag (3.965 Personen zu 3.883 Personen), auf ein Verhältnis von ca. 3,5 : 1 (7.520 Personen zu 2.185 Personen) im Jahr 2030 verschieben wird.

Um diesen Entwicklungstendenzen Rechnung zu tragen und soweit wie möglich entgegenzuwirken, ist es erforderlich:

- älteren Menschen, die aus finanziellen oder gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sind, ihr Eigenheim zu bewirtschaften, barrierefreien Wohnraum in ihrem sozialen Umfeld, d.h. in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen und
- jungen Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben, preiswerte Mietwohnungen anzubieten.

Weiterhin sollte Angestellten aus kommunalen Einrichtungen und bei Dienstleistern, die bisher aufgrund ihrer Einkommenssituation und des Mietniveaus in Kleinmachnow nicht in der Lage waren, auch ihren Wohnsitz in der Gemeinde zu haben, kostengünstiger Wohnraum angeboten werden können.

Zur Finanzierung der genannten Zielstellungen sollte eine Teilfläche für den frei finanzierten Wohnungsbau vorgesehen werden. Der damit zu realisierende Mehrwert könnte für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und zur Schaffung von weiteren Grün- und Waldflächen vorgesehen werden.

Für eine mögliche Wohnbebauung sind folgende Teilbereiche nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms vorgesehen (siehe Anlage 1):

- Fläche 1: Nördlich des Stahnsdorfer Damms, im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ eine Fläche von ca. 11.000 m².
- Fläche 2: Nördlich des Stahnsdorfer Damms, gegenüber der Einmündung Pascalstraße / Stahnsdorfer Damm eine Fläche von ca. 7.500 m².
- Fläche 3: Südlich des Stahnsdorfer Damms, im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 sowie auf östlich daran angrenzenden Grundstücksflächen, im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan) gelegen, eine Fläche von ca. 18.000 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Fläche 4: Südlich des Stahnsdorfer Damms, innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4, entlang der Pascal- und der Fahrenheitstraße, eine Fläche von ca. 7.000 m² als Mischgebiet (MI).

Die Summe der angedachten Flächen für Wohnbebauung (inkl. Mischgebiet) beträgt ca. 43.500 m².

Einschätzung der Anzahl der möglichen Wohneinheiten:

Unter den Rahmenbedingungen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) bei den Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, 0,3 und im Mischgebiet 0,4 beträgt, sind bei einer 2,5-geschossigen Bauweise und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² ca. 270 Wohneinheiten (WE) realisierbar.

Die Flächen, die sich im Eigentum der P&E befinden, haben eine Größe von ca. 15.000 m², so dass auf Basis der o.g. Eckdaten bis zu 120 WE im sozialen Wohnungsbau realisiert werden könnten.

Aktuelle planungsrechtliche Situation der Teilgebiete:

- Fläche 1: Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ wurde im Mai 2001 gefasst. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde bisher nicht weitergeführt, so dass bis heute kein Baurecht besteht. Die Fläche ist Teil des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten“.

- Fläche 2: Im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) in der Fassung der 14. Änderung vom 30.01.2014 ist diese Fläche als „Wald“ ausgewiesen. Es besteht kein Baurecht.
- Fläche 3: Die Fläche ist planungsrechtlich in zwei Teile gegliedert: Für den östlichen, mit einer vermieteten Halle bebauten Teil gilt der rechtskräftige Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan). Das Hallengrundstück ist darin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der westliche Teil liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ und ist dort als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Insbesondere innerhalb eines GE ist eine Wohnbebauung nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig. Die Fläche ist Teil des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten“.
- Fläche 4: Die Fläche befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ und ist als GE festgesetzt. In einem angestrebten Mischgebiet wäre eine teilweise Wohnbebauung planungsrechtlich möglich. Die Fläche ist Teil des Städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten“.

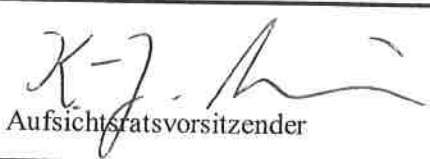
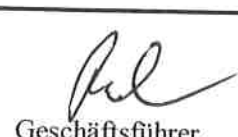
Zur Realisierung der Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms, sind für alle vier Flächen Bebauungsplan-Verfahren durchzuführen und zunächst Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse zu fassen.

Städtebauliches Konzept:

Durch die P&E ist unter Mitwirkung der Gemeinde ein städtebauliches Konzept zu organisieren, das folgende Zielstellungen haben sollte:

- Realisierung von bis zu 270 WE in einer offenen Bauweise, die dem Ortscharakter von Kleinmachnow als Garten- und Walsiedlung Rechnung trägt.
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.
- Ausweisung von ca. 50 % sozialem Wohnungsbau in attraktiven Wohnformen.
- Berücksichtigung einer „energetisch innovativen Energieversorgung“ und ökologischer Planungsansätze.
- Gestaltung der Verkehrsräume und Außenanlagen als erlebbare Räume.
- Untersuchung von neuen marktgerechten Wohnformen als Miet- oder Wohnungseigentum.
- Beispielhafte Zusammenstellung von bereits realisierten Projekten des sozialen Wohnungsbaus in der Bundesrepublik, die aufgrund ihrer Attraktivität als Orientierung dienen könnten.

Beratungsergebnis:

	Einstimmig	Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung
		X	5x	1x	
Leiter der Sitzung:					
 Aufsichtsratsvorsitzender  Geschäftsführer					

Anlage 1

Teilbereiche der möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms

Anlage 1: Teilbereiche der möglichen Wohnbebauung nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms

