

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 06.04.2016		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 036/16	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				18.04.2016		
Hauptausschuss				02.05.2016		
Gemeindevertretung				19.05.2016		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 "östlich Pascalstraße" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Für eine ca. 2,91 ha große Fläche zwischen Pascalstraße, Stahnsdorfer Damm, dem Grundstück Stahnsdorfer Damm 71 a-i und der Fahrenheitstraße sowie für die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Fahrenheitstraße, Pascalstraße und Stahnsdorfer Damm - vgl. Anlage 1 , Abgrenzung des Geltungsbereiches – soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 2. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören geschaffen werden. Dazu wird die Festsetzung von gemischten Bauflächen (Mischgebiete – MI) und Wohnbauflächen (Allgemeine Wohngebiete – WA) angestrebt. Durch entsprechende Regelungen ist zu gewährleisten, dass rund 50 % des planungsrechtlich ermöglichten Wohnraumes als bezahlbarer Wohnraum realisiert wird. Festgesetzt werden sollen außerdem unter anderem Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan soll die hier bisher rechtswirksamen Bebauungspläne KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ und KLM-BP-006-c „Fashion Park“ ersetzen und insoweit ändern. 3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. Im Vorentwurf sollen die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Städtebaulichen Planungsstudie zum Stahnsdorfer Damm (vgl. Anlage 2) aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Der Vorentwurf ist der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

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

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-c-5
2. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, hier: Teilfläche 006-c-5 nur zur Information:
3. Luftbild (Stand April 2009), mit Geltungsbereich überlagert
4. Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 v. 17.12.2015, ohne Anlagen
5. Geltungsbereich u. angrenzende Flächen, Darstellung des Eigentums
6. Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. d. F. vom 31.07.2014, Auszug
7. Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, Auszug
8. Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“, Auszug
9. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, Gesamtfassung

Problembeschreibung/Begründung:

Für die Grundstücke zwischen Pascalstraße, Stahnsdorfer Damm, dem Grundstück Stahnsdorfer Damm 71 a-i und der Fahrenheitstraße sowie für angrenzende Straßenverkehrsflächen soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. **Anl. 1**). Das künftige Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 2,91 ha und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 (und weiterer Bebauungspläne) geht zurück auf den Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015, mit dem die Gemeindevertretung die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten ...“ änderte. Auf Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden (vgl. **Anl. 4**, Grundsatzbeschluss).

Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für folgende Gruppen gibt:

- Ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld, die aus finanziellen bzw. gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu nutzen (barrierearmer/-freier Wohnraum),
- Junge Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben (preiswerte Mietwohnungen),
- Haushalte mit geringem Einkommen (preisgünstiger Wohnraum für Berufseinpendler).

Von den angestrebten bis zu 270 Wohneinheiten (WE) sollen deshalb rund 50 % als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Für diesen Anteil sollen überwiegend Flächen im kommunalen Eigentum südlich Stahnsdorfer Damm genutzt werden (vgl. **Anl. 5**, Eigentumskarte). Von der Neuplanung werden auch die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe betroffen sein. Für die Gewerbetreibenden sollen im Städtebaulichen Entwicklungsbereich neue Flächen ausgewiesen und dort u. a. ein Handwerker- bzw. Gewerbehof entwickelt werden.

In einer Klausurtagung am Samstag, 27.02.2016 beschäftigten sich die Mitglieder der Gemeindevertretung vertiefend mit der vorstehend beschriebenen Thematik.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorbereitende Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) sind die Flächen innerhalb des künftigen Bebauungsplan-Gebietes bisher als Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) dargestellt (vgl. **Anl. 6**, FNP-Auszug). Wegen der mit dem Bebauungsplan 006-c-5 angestrebten Nutzungen wird die parallele Änderung des FNP erforderlich (8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08).

Verbindliche Bauleitplanung: Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-5 soll das bisher geltende Planungsrecht ersetzen und insoweit ändern. Es handelt sich um die Bebauungspläne

- KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan), rechtswirksam seit 27.03.1997 (vgl. **Anl. 7**) und
- KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“, rechtswirksam seit 29.08.2014 (vgl. **Anl. 8**).

Der Ursprungsplan KLM-BP-006-c ist für Teilbereiche bereits geändert worden:

Mit dem Verfahren KLM-BP-006-c-1 „Fashion Park“ wurden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Großhandelsbetriebes geschaffen. Mit dem Verfahren KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park/östliches Kerngebiet“ ist eine rund 7.000 m² große Fläche östlich der Fahrenheitstraße neu überplant und als Kerngebiet festgesetzt worden. Beide (Änderungs-)Bebauungspläne traten mit dem 28.06.2002 in Kraft.

Ein weiteres Änderungsverfahren wurde mit Beschluss vom 10.10.2002 eingeleitet. Nach Aufgabe früherer Ziele (zunächst Ansiedlung eines Bau- u. Gartenmarktes, seit 2006 Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt, jetzt: Julius-Kühn-Institut) wird inzwischen Planungsrecht vor allem für weitere gewerbliche Bauflächen angestrebt. Dieses Verfahren wird inzwischen unter der Bezeichnung KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft) geführt und soll im Kalenderjahr 2016 abgeschlossen werden.

Für den überwiegenden Teil des hier in Rede stehenden Geltungsbereiches 006-c-5 erfolgte so dann die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-4, der eine kleinteilige gewerbliche Nutzung ermöglicht und mit dem 29.08.2014 in Kraft trat.

Weitere Schritte

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes soll auf die Städtebauliche Planungsstudie zurückgegriffen werden, die im Herbst 2015 im Auftrag der P&E - Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - vom Büro Nägeliarchitekten (Berlin) erarbeitet wurde und die für das bevorstehende Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-c-5 weiterzuentwickeln ist. Ein Auszug aus der Planungsstudie ist als **Anl. 2** beigelegt (Gesamtfassung der Planungsstudie mit Stand 01.10.2015 vgl. **Anl. 9**, hier nur zur Information).

Ein auf dieser Grundlage erarbeiteter Vorentwurf soll der Gemeindevertretung und ihren Ausschüssen nach der Sommerpause zur Beratung und Billigung vorgelegt werden. Angestrebt wird, die verbindliche Bauleitplanung nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Winter 2017/18 abzuschließen.

Um zu gewährleisten, dass weitere wichtige, auf der Ebene der Bebauungsplanung aber nicht sinnvoll regelbare Ziele Berücksichtigung finden (z. B. ökologische u. energetische Konzepte, hohe Qualität bei der Gestaltung der künftigen Gebäude sowie der Verkehrs-, Grün- u. Freiflächen, Wirtschaftlichkeit etc.) ist ein Architektonischer Realisierungswettbewerb vorgesehen. Dieser Wettbewerb soll sich unmittelbar an das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren anschließen. Mit seiner Vorbereitung kann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan das Entwurfsstadium erreicht hat. Die erzielten Wettbewerbsergebnisse sollen Grundlage der ab 2018 zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Bebauung werden.

Die Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens werden von der P&E mbH als der Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow getragen.