

Gemeinde Kleinmachnow

☒ Beschlussvorlage ☐ Antrag ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Datum: 27.04.2001 Einreicher: Fachbereich Bauen/Wohnen

DS-Nr.:

Entgegennahme KSD: 17.5.

100 / 01

Verfahrensvermerk:

☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung
☒ Bekanntmachung
☐ Auslage

Beratungsfolge:	Empfehlung DS-Nr.	Sitzung	
		geplant	Endtermin
Bauausschuss 5 / - / -	56/01; TOP 6	26.04.2001	26.04.2001
Ausschuss			
Ausschuss			
Ausschuss			
Hauptausschuss 7 / 1 / 1		07.05.2001	7.5.2001
Gemeindevertretung		17.05.2001	17.05.01

Betreff: Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow fasst nachfolgenden Beschluss.

1. Für das nachfolgend bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt werden. Das Plangebiet wird begrenzt:
- Im Norden und Westen: durch das Flurstück 2259 der Flur 1 (Wald)
 Im Osten: durch das Flurstück 387 der Flur 1 (Weg)
 Im Süden: durch die Straße „Stahnsdorfer Damm“.
- In der Anlage 1 zum Beschluss ist die Abgrenzung des Plangebietes mit Flurstücksbezeichnung dargestellt.
- Es werden u. a. folgende Planungsziele angestrebt:
- Bereitstellung von Gewerbeflächen, u. a. für ortsansässige Gewerbebetriebe,
 - Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend BauGB und BauNVO, (entsprechend FNP Orientierungswerte GFZ 2,0 / GRZ 0,5 / GRZ 0,7 mit Nebenanlagen)
 - Festsetzung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Festsetzung von Verkehrsflächen,
 - Festsetzung von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Ausgeschlossen nach § 28 GO:

Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: beschlossen Gremium: GV Sitzung am: 17.05.2001

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	Enthaltung	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	X	18	3			X

Leiter der Sitzung:

Bürgermeister
(Unterschrift)

Bürgermeister

Fachbereichsleiter

27.04.01
Kz:dl

Antragseinreicher

7

Änderungsantrag der Gemeindevertretung Kleinmachnow

Sitzung am:	17. Mai 2001
Antragsteller	Frau Brammer, Fraktion der CDU
Seitennummer Protokoll	6/17
betreffend	DS-Nr. 100/01
Abstimmungsergebnis ja/nein/Enthaltung	19/2/0

Änderungstext:

Im Punkt 1 ist im 2. Anstrich Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend BauGB und BauNVO als zusätzlicher Punkt aufzunehmen:
Im gesamten Plangebiet sollen 30% unverziegelt bleiben.

Kleinmachnow, 15. Juni 2001

sachlich richtig:


Dr. Klaus Nitzsche
Vorsitzender der
Gemeindevertretung

Spezifizierung der Drucksache durch den Einreicher

Sitzung am:	17. Mai 2001
Einreicher	Fachbereich Bauen/Wohnen
Seitennummer Protokoll	6/17
DS-Nr. betreffend	DS-Nr. 100/01 Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“
Abstimmungsergebnis ja/nein/Enthaltung	18/3/-

2. Anstrich im Pkt. 1 wird wie folgt ersetzt:

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend BauGB und BauNVO

- Ausweisung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (Art der baulichen Nutzung)
Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben und Anlagen sollen als zulässig festgesetzt werden:

Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Für Grundstücke auf denen Vorhaben und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 errichtet werden, darf die GRZ für Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden.

Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 3: Tankstellen
Von den ausnahmsweise zulässigen Vorhaben und Anlagen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben und Anlagen soll als nicht zulässig festgelegt werden.

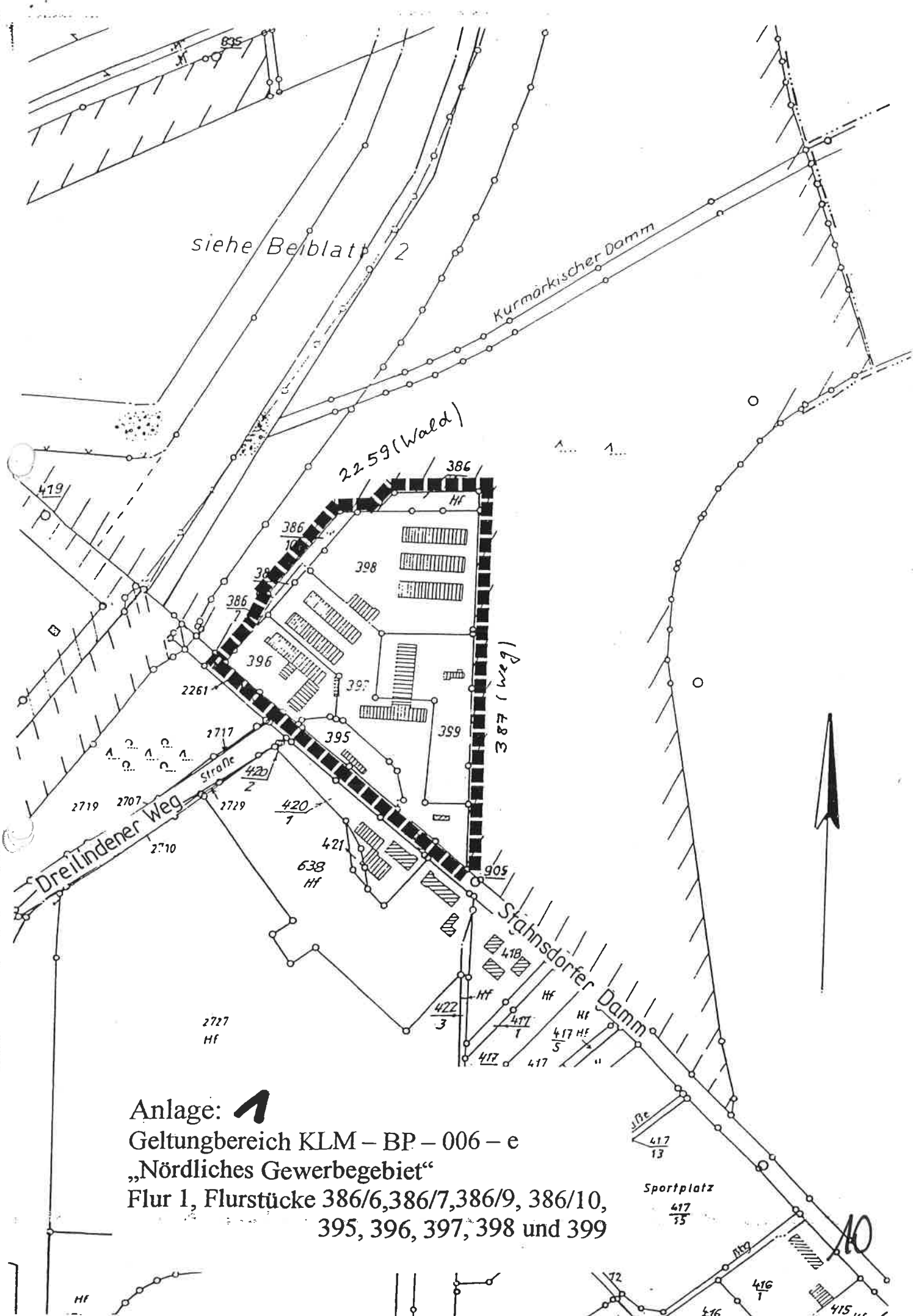
- Ausweisung von GRZ und GFZ (Maß der baulichen Nutzung)
GRZ: 0,5
GRZ mit Überschreitung für Nebenanlagen: 0,7
GFZ: 2,0

Für Grundstücke auf denen Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 errichtet werden, darf die GRZ für Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden.

Kleinmachnow, 15. Juni 2001

sachlich richtig:


Dr. Klaus Nitzsche
Vorsitzender der
Gemeindevertretung



siehe Beiblatt 2

Kurmärkischer Damm

2259 (Wald)

(Bem) 487 (Weg)

Dreilindener Weg
Straße

Stahnsdorfer Damm

Anlage: **1**
Geltungsbereich KLM – BP – 006 – e
„Nördliches Gewerbegebiet“
Flur 1, Flurstücke 386/6, 386/7, 386/9, 386/10,
395, 396, 397, 398 und 399

Sportplatz

10

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Veranschlagung:

☐ VWH 2001

☐ VMH 2001

DM:

Haushaltsstelle:

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

2. Der FNP der Gemeinde Kleinmachnow stellt den Geltungsbereich als GE (Gewerbegebiet) dar. Der B-Plan 006-e wird aus dem FNP entwickelt.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes sind sowohl Stadtplaner als auch Landschaftsplaner zu beauftragen.
4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Anlagen

Anlage 1 (beschlussrelevant):

Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Anlage 2 (zur Information):

Auszug aus dem FNP mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-e

Problembeschreibung / Begründung:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar, der Bebauungsplan wird dementsprechend aus dem FNP entwickelt. Als Maß der baulichen Nutzung sieht der FNP folgende Orientierungswerte vor: GFZ 2,0 / GRZ 0,5 / GRZ 0,7 mit Nebenanlagen.

Das Plangebiet ist Teil des nach § 6 BauGB-MaßnG (Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch) ausgewiesenen Entwicklungsgebietes „Entwicklungsgebiet Wohnen und Arbeiten im Bereich nördlich und südlich der Bundesautobahn A 115 und östlich des Stolper Weges“. Dieses Entwicklungsgebiet wurde zum Ausgleich struktureller Defizite – insbesondere zur Verbesserung der Gewerbeentwicklung von der Gemeinde Kleinmachnow ausgewiesen. Zur Realisierung der Rahmenplanung wurden die Bebauungspläne KLM-BP-006-a „Europarc Thyssen“, KLM-BP-006-b „Stolper Weg“, KLM-BP-006-c „Fashion Park“ aufgestellt und sind rechtskräftig; sowohl im Europarc Thyssen als auch im Fashion Park siedelten sich schon mehrere hochwertige Gewerbebetriebe an. Der Bebauungsplan KLM-BP-006-d befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren.

Da das Plangebiet zur Zeit als Außenbereich anzusehen ist (siehe Satzung über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), kann Baurecht nur über ein rechtsverbindliches Planverfahren erreicht werden. Die nicht vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten und deshalb hilfswise anzuwendenden Vorschriften des § 35 BauGB würden zwangsläufig zu einer ungeordneten Neubebauung führen. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten bei einer bedarfsgerechten Erschließung die notwendige Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

M

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

Fortsetzung Problembeschreibung / Begründung:

Im Plangebiet sollen sich vor allem nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ansiedeln können. Ortsansässige Gewerbebetriebe können z. B. aufgrund ihres Flächenbedarfs oder Störpotentials von ihren derzeitigen Standorten in überwiegend bewohnten Siedlungsbereichen Kleinmachnows in dieses Gewerbegebiet umsiedeln.

Die Planung zur Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht der bisherigen Nutzung und dem Bestand. Zur Zeit werden die Flächen teilweise von einer Kfz-Werkstatt zur Reparatur von Bussen und Pkw genutzt; ein Großteil der Flächen ist jedoch brachliegend bzw. die Gebäude sind leerstehend und teilweise in desolatem Zustand.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist davon auszugehen, dass der Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Zur Vorbereitung möglicherweise erforderlich werdender Bodensanierungsmaßnahmen wird ein Gutachten erstellt.

Für den Haushalt der Gemeinde ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen, da die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow mit der Geschäftsbesorgung für die Entwicklungsmaßnahme beauftragt ist. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes soll das Büro Dipl.-Ing. Margret Hollinger und für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes das Büro Landschaft, Planen & Bauen beauftragt werden.