Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage öffentlich

Datum: 23.08.2017 Einreicher: Der Bürgermeister DS-Nr. 139/17

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:
☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				04.09.2017		
Hauptausschuss				18.09.2017		
Gemeindevertretung				28.09.2017		

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ (Textbebauungsplan)

Beschlussvorschlag:

1) Für eine ca. 4.300 m² große Fläche östlich der Fahrenheitstraße und nördlich des Grundstückes Fahrenheitstraße 6 (vgl. **Anlage 1**, Abgrenzung des Geltungsbereiches) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2) Der Bebauungsplan soll den hier bisher rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ (vgl. **Anlage 2**) ersetzen und folgendermaßen ändern: Die momentan noch mögliche Höhe bei Neubauten soll auf höchstens IV Vollgeschosse und maximal 16,00 m reduziert werden. Entsprechend wird die bislang festgesetzte GFZ von 2,0 auf 1,4 angepasst. Ergänzt werden soll eine Textliche Festsetzung zur gestalterischen Ausführung des IV. Geschosses als Staffelgeschoss (vgl. **Anlage 3**).
3) Die Aufstellung des B-Planes geschieht im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne frühzeitige Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.

Anlagen:
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“
2. Auszug aus dem rechtwirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“ (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen)
3. geänderte und ergänzende Textliche Festsetzungen (Konzept)

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:			EURO:	☐ ja	☐ nein
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

Problembeschreibung/Begründung:

Für ein Grundstück östlich der Fahrenheitstraße und nördlich des Grundstückes Fahrenheitstraße 6 soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-6 „nördlich Stolper Berg“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. **Anlage 1**). Das künftige Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 4.300 m² und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991). Das Grundstück ist im Eigentum der gemeindeeigenen P & E – Planungs- und Entwicklungsgesellschaft Kleinmachnow mbH.

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c-6 soll das bisher geltende Planungsrecht ersetzen und insoweit ändern. Es handelt sich um den Bebauungsplan

– KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park / östliches Kerngebiet“, rechtswirksam seit 28.06.2002.

Mit diesem Bebauungsplan war der Ursprungsbebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, rechtswirksam seit 27.03.1997, überplant worden. Eine insgesamt rund 7.000 m² große Fläche östlich der Fahrenheitstraße wurde dabei als Kerngebiet festgesetzt (vgl. **Anlage 2**).

Mit dem Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015 änderte die Gemeindevertretung die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten …“. Auf Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für ältere Menschen, junge Familien und Haushalte mit geringem Einkommen gibt.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ genutzt werden. Die Flächen des Plangebietes KLM-BP-006-c-5 und des künftigen Plangebietes -006-c-6 grenzen unmittelbar aneinander.

Um eine Sichtachse zwischen geplanter neuer Wohnbebauung und dem Erholungsareal des Stolper Berges dauerhaft sicherzustellen, soll das momentan mögliche Baurecht des unmittelbar dazwischen liegenden, noch unbebauten Grundstückes in Hinblick auf die Höhe reduziert werden. Konkret bedeutet dies, dass künftig Neubauten nicht mehr mit bis zu VI Vollgeschossen und maximal 22,00 m Firsthöhe realisiert werden dürfen, sondern höchstens mit IV Geschossen und maximal 16,00 m. Entsprechend wird die festgesetzte GFZ von 2,0 auf 1,4 verringert. Für eine gefällige optische Erscheinung wird zusätzlich eine Textliche Festsetzung zur gestalterischen Ausführung des vierten Geschosses als Staffelgeschoss ergänzt (vgl. **Anlage 3**).

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