Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 27.05.2020		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 044/20	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	9	0	0	11.05.2020	11.05.2020	
Hauptausschuss	10	0	0	25.05.2020	25.05.2020	
Gemeindevertretung				04.06.2020	04.06.2020	
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-053 "Gebiet östlich OdF-Platz" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
1) Für das Gebiet zwischen Karl-Marx-Straße, Uhlenhorst und Ernst-Thälmann-Straße sowie für Teilflächen der Ernst-Thälmann-Straße und der Straße Uhlenhorst soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-053 „Mischgebiet östlich OdF-Platz“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in <u>Anlage 1</u> dargestellt.						
2) Mit dem Bebauungsplan wird unter anderem angestrebt, die unterschiedlichen Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) städtebaulich zu ordnen. Die im Gebiet vorhandenen Geschossflächen für den Einzelhandel sollen in Weiterentwicklung der erstmals im Zentrenkonzept 2001 angelegten Zielstellungen für die Einzelhandelsstruktur planungsrechtlich gesichert werden. Durch weitere Regelungen beispielweise zur Gestaltung baulicher Anlagen soll eine dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Entwicklung im Gebiet ermöglicht werden.						
3) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
Anlagen:						
1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-053, Stand 23.04.2020						
2) Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Stand Neubekanntmachung 01/2018, Auszug						
3) Zentrenkonzept (Entwicklungskonzept der Einzelhandelsstruktur für das Hauptzentrum an der Förster-Funke-Allee und geeignete Nebenzentren), DS-Nr. 139/01 vom 21.06.2001						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			J. Ernsting FBL Bauen/Wohnen	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	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

Problembeschreibung/Begründung:

Das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Mischgebiet östlich OdF-Platz“ befindet sich im Norden des Gemeindegebietes.

An den Geltungsbereich grenzen mehrere bereits rechtswirksame Bebauungspläne, im Norden KLM-BP-012 „Geschäftshaus Ecke Uhlenhorst“ (Grundstück Karl-Marx-Straße 22, 22a+b und 24/ Uhlenhorst 1, 1a-c), im Osten KLM-BP-001-i „Eigenherdsiedlung Nord“, im Südosten KLM-BP-017 „Ernst-Thälmann-Str. 87 / Uhlenhorst 21“ und im Süden KLM-BP-018 „Wohnbebauung und Einkaufsmarkt am OdF-Platz“. Im Westen, jenseits der Karl-Marx-Straße, liegt die Sommerfeldsiedlung.

Der Geltungsbereich (vgl. Anl. 1) hat eine Größe von ca. 4,35 ha. Er zählt planungsrechtlich bisher zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch). Vorhaben sind in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan (Auszug vgl. Anlage 2) sind die Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes geht zurück auf Bestrebungen der Gemeinde im Jahr 2012, alle baulich genutzten Flächen der Gemarkung Kleinmachnow zu überplanen. Sie ist erforderlich, weil sich Überlegungen einzelner Eigentümer von Gewerbe- bzw. Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich inzwischen konkretisieren, die bauliche Ausnutzung ihrer Grundstücke im Rahmen der derzeit noch sehr weit gefassten planungsrechtlichen Grenzen (§ 34 BauGB) zu verändern.

Um solche Veränderungen im Falle einer Neubebauung oder einer Erweiterung / einem Umbau im Sinne einer verträglichen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes steuern zu können, sollen städtebaulich-gestalterische Vorgaben entwickelt und planungsrechtlich festgesetzt werden.

Insbesondere bei Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandorten wird zu prüfen sein, inwieweit angedachte Veränderungen zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen und ob die daraus resultierenden Immissionsbelastungen und Flächenversiegelungen bspw. für Stellplatzflächen städtebaulich noch vertretbar sind. Festgesetzt werden sollen deshalb auch Regelungen zur Geschossfläche von Einzelhandelsstandorten. Dabei soll sich an der bereits im Zentrenkonzept 2001 angelegten und seither schrittweise umgesetzten Einzelhandelsstruktur für Kleinmachnow orientiert werden (vgl. Anlage 3).

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, wie sie für angrenzende Gebiete bereits rechtswirksam bestehen, kann dieser bisher unbeplante Innenbereich in vielen seiner Funktionen dauerhaft gesichert und städtebaulich geordnet werden. Durch den Bebauungsplan KLM-BP-053 wird somit den Entwicklungszielen für Kleinmachnow nachgekommen und eine Lücke zwischen den o.g. und bereits rechtswirksam überplanten Bereichen geschlossen.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Es wird zu prüfen sein, ob die angestrebten Planungsziele außerdem durch einen Textbebauungsplan erreicht werden können oder ob eine vorherige Vermessung des Geltungsbereiches erforderlich ist.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Sodann ist ein Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.