Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 25.10.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 163/12		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				12.11.2012		
Hauptausschuss				26.11.2012		
Gemeindevertretung				13.12.2012		
Betreff: Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 "Verlängerung Fahrenheitstraße" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Für eine ca. 28.830 m² große Fläche zwischen dem Stahnsdorfer Damm, dem Grundstück Fahrenheitstraße 1 und dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-2 „Fashion Park/östliches Kerngebiet“ sowie für Teile der Straßenverkehrsflächen Stahnsdorfer Damm und Fahrenheitstraße - vgl. Anlage 1, Abgrenzung des Geltungsbereiches – soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 2. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für eine Verlängerung der Fahrenheitstraße bis zum Stahnsdorfer Damm und für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf bisher als „Kerngebiet“ festgesetzten Flächen. Der Bebauungsplan soll den hier bisher rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ ersetzen und insoweit ändern. 3. Der Gemeindevertretung sind konkretisierte Überlegungen zum künftigen Planinhalt in einem Bebauungsplan-Vorentwurf 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:			☐ ja	☒ nein
Veranschlagung:				
☐ Ergebnis-HH 2012	EURO:	Budget/Teilhaushalt:		
☐ Finanz-HH 2012	EURO:	Produktgruppe:		
☐	EURO:	Maßnahmen-Nr:		

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-c-4
nur zur Information:
2. Luftbild (Stand April 2009), mit Geltungsbereich überlagert
3. Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. D. F. vom 15.10.2009, Auszug
4. Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“, in Kraft getreten am 27.03.1997
5. Antrag auf Bebauungsplan-Änderung, Schreiben der P&E mbH v. 26.04.2012 (ohne Anlage 2)
6. Strukturkonzept TIW-Gebiet (Entwurf) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ (Ursprungsplan) ist seit dem 27.03.1997 rechtswirksam und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (Beschluss vom 05.09.1991/DS-Nr. 189/91).

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Flächen für Erschließungsstraßen und Nutzungskennziffern orientieren sich an den seinerzeitigen Anforderungen von vier Konfektionären und des Messeveranstalters Igedo (Düsseldorf), die sich Mitte der 1990er Jahre im „Fashion Park“ ansiedeln wollten. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kam eine Entwicklung des Gebietes zu einem Modezentrum aber nicht zu Stände.

Der Bebauungsplan 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 Bebauungspläne, die den Ursprungsplan änderten und insoweit ersetzten, traten mit dem 28.06.2002 in Kraft.

Ein weiteres Änderungsverfahren wurde mit Beschluss vom 10.10.2002 eingeleitet, zunächst mit dem Ziel, Planungsrecht für einen Bau- und Gartenmarkt zu schaffen, seit 2006 mit der Absicht, die Ansiedlung der Biologischen Bundesanstalt, jetzt: Julius-Kühn-Institut zu ermöglichen. Dieses Verfahren, inzwischen unter der Bezeichnung KLM-BP-006-c-3 „TIW-Gebiet (Technik – Innovation – Wissenschaft)“ geführt, ist jedoch noch nicht abgeschlossen und ruht zurzeit.

Bestandteil des Planverfahrens KLM-BP-006-c-3 ist bisher auch das hier in Rede stehende Gebiet KLM-BP-006-c-4 „Verlängerung Fahrenheitstraße“. Es soll aus dem Geltungsbereich 006-c-3 herausgelöst und mit einem eigenständigen Bebauungsplan überplant werden.

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan KLM-BP-006-c-4 aufzustellen, begründet sich aus den zur Zeit bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen einerseits und den Erfordernissen, die von Ansiedlungsinteressenten an ein Gewerbegrundstück gestellt werden andererseits. Die derzeitigen Festsetzungen erlauben aus heutiger Sicht keine sinnvolle Parzellierung und Vermarktung der Bauflächen zwischen der Fahrenheitstraße und dem Stahnsdorfer Damm. Als problematisch erweisen sich dabei insbesondere die durch Baulinien und –grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und eine zwingend festgesetzte Geschossigkeit.

Weiterhin stehen im TIW-Gebiet nicht genügend freie gewerbliche Bauflächen zur Verfügung, die Ansiedlungen von kleinteiligen Gewerbebetrieben in der Größe zwischen ca. 1.000 m² und ca. 3.000 m² ermöglichen würden.

Die zu überplanenden Flächen sollen deshalb als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Im Ursprungsplan ist der südliche Teil des Geltungsbereiches KLM-BP-006-c-4 noch als Kerngebiet ausgewiesen. Durch die beabsichtigten Änderungen von Nutzungsart, Baulinien u. -grenzen und Geschossigkeit wird zukünftig eine kleinteilige Erschließung der Fläche möglich sein.

Ein weiterer Grund zur Änderung des Ursprungsplanes ist die Umsetzung der „*Vereinbarung über die Ablösung des Ausgleichsbetrages in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich Wohnen und Arbeiten*“. Darin hat sich die Gemeinde Kleinmachnow gegenüber dem Land Brandenburg verpflichtet, die „Planstraße B“ herzustellen. Deren Realisierung, als Verlängerung der Fahrheitstraße mit Anbindung an den Stahnsdorfer Damm, ist für die verbesserte Erschließung der Fläche des Landesamtes für Mess- und Eichwesen Berlin-Brandenburg (Grundstückseigentümer: Land Brandenburg) erforderlich. Auf Grundlage der o.g. Vereinbarung wurde im Dezember 2011 vom Land Brandenburg der Ablösebetrag, als Differenz zwischen Endwert und Anfangswert, an die gemeindeeigene Planungs- und Entwicklungsgesellschaft (P&E) ausgezahlt.

Mit dem Land ist abgestimmt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der „Planstraße B“ bis zum 31.12.2013 zu schaffen. Der Bau der Straße soll dann im Jahr 2014 erfolgen. Käme die Gemeinde ihren Verpflichtungen zur Herstellung der Planstraße B im Jahr 2014 nicht nach, so kann das Land Brandenburg Zahlungsansprüche geltend machen (vgl. Protokoll über den Stand der Abarbeitung der erforderlichen Regelungen zwischen dem Land Brandenburg und der P&E mbH zur Entwicklung landeseigener Flächen in Kleinmachnow gemäß überarbeitetem Vermerk des Landes Brandenburg, Ministerium der Finanzen, 47 VV 2000P / KLM 10.04.2012).

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