



Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH KLEINMACHNOW

- Geschäftsbesorger der Gemeinde Kleinmachnow -

Anlage 5
DS-Nr. 163/12

Adolf-Grimme-Ring 10 - 14532 Kleinmachnow - Telefon 033203 - 877 5000 - FAX 033203 - 877 2999

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH KLEINMACHNOW
Adolf-Grimme-Ring 10 • 14532 Kleinmachnow

Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereichsleiterin Bauen/ Wohnen
Frau Neidel
Adolf Grimme Ring 10
14532 Kleinmachnow

EB Eing.	SB Schbau sch	EB Stu/Bo 27/Bo	FD Tiefbau/ Tiefbau/ Grim
Eing. Datum 30.04.2012	30.04.2012 1525		FD Reg. Zus. Klimaschutz LA 21
Nutzen	EV	SV-V SV-V	SV-A SV-A
			BV-G BV-G

704/11
02.05.12

Bürgermeister	Finanzen / Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> Bauen / Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG	Recht / Sicherheit / Ordnung
Bürgerbüro	27. April 2012 Nr. 13742	Schul-, Kultur und Gebäudemanagement
Personal	Gemeindevertretung	

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Datum: 26.04.2012

Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion-Park“ vom 12. Dezember 1996 Erforderlichkeit der Schaffung von Baurecht für gewerbliche Bauflächen, insbesondere für eine kleinteilige Parzellierung

Sehr geehrte Frau Neidel,

im Dezember 1993 wurde die P&E von der Gemeinde Kleinmachnow mit der Geschäftsbesorgung für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ beauftragt. Im Geschäftsbesorgervertrag § 2 Abs. 3 hat sich die P&E verpflichtet, „Angelegenheiten von wesentlicher Bedeutung“ an den Gesellschafter heranzutragen:

Der Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion-Park“ ist seit dem 27.03.1997 rechtswirksam. Um die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für einen zügigen Ausbau des Julius-Kühn-Instituts (JKI) herzustellen, beschloss die Gemeindevertretung am 01.06.2006, das ursprünglich auf die Ansiedlung der Fa. Hornbach ausgerichtete Bebauungsplan-Änderungsverfahren für den sogenannten „Fashion Park“ unter der Bezeichnung „KLM-BP-006-c-3 TIW-Gebiet (Technik-Innovation-Wissenschaft)“ für die Biologische Bundesanstalt (jetzt: JKI) fortzuführen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.08.2006 zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von der Gemeindevertretung am 28.09.2006 mit DS-Nr. 269/06 gebilligt.

Da das Bebauungsplan-Verfahren im vorliegendem Falle sehr investorenbezogen ist und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bis zum Jahre 2006 kein Beschaffungsauftrag zum Erwerb des Grundstücks für die Ansiedlung des JKI vorlag, ruht die Weiterführung des B-Planverfahrens seit Herbst 2006.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Genehmigung der gewerblichen Ansiedlung im heutigen TIW-Gebiet (ehemals Fashion-Park) auf der Grundlage des seit 1997 rechtswirksamen Ursprungsplanes KLM-BP-006-c. Die planungsrechtlichen Restriktionen in diesem Bebauungsplan verhindern jedoch eine zügige Vermarktung und entsprechen nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen.

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Kto.-Nr. 3 523 301 571
BLZ 160 500 00

Amtsgericht Potsdam HRB 2444 P
Ust-Id Nr. DE 138458696
Steuer-Nr. 046/126/00649

Geschäftsführer:
Aufsichtsratsvorsitzender:
Dr. Jens Klocksinn

8

In letzter Zeit gab es für das v. g. B-Plan-Gebiet mehrere Investorenanfragen für Flächen-
größen zwischen 1.000 m² und 2.000 m². Da jedoch im Ursprungsplan KLM-BP-006-c eine
Reihe von Festsetzungen enthalten sind, die eine kleinteilige Parzellierung z. B. in den Kern-
gebieten nördlich und südlich der ursprünglich geplanten „urbanen Achse“ nicht zulassen,
müssen wir leider diese Ansiedlungsabsichten bisher stets ablehnend beantworten. Als prob-
lematisch für eine Vermarktung erweisen sich dabei unter anderem die durch Baulinien und
-grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) und die zwingend
festgesetzte Geschossigkeit.

In der beiliegenden Übersichtskarte (siehe Anlage 1) ist der aktuelle Stand der Vermarktung
dargestellt. Die mit „A“, „B“ und „C“ gekennzeichneten Flächen befinden sich im Eigentum
der P&E und stehen für die Vermarktung zur Verfügung.

Da die Grundstückstiefe auf der Fläche „A“ über 100 m beträgt und die Straßenfront mindes-
tens 20 m sein sollte, können hier aber keine Grundstücke unter 2.000 m² angeboten wer-
den. Für die Fläche „B“ liegt ein rechtswirksamer B-Plan vor (Bebauungsplan KLM-BP-006-c-
2). Dessen Ausweisung als Kerngebiet und die vergleichsweise hohen Nutzungskennziffern
lassen eine mehrgeschossige und gebietsprägende Bebauung zu, so dass diese Fläche
sinnvollerweise nicht für kleinere Gewerbebetriebe mit ein- und zweigeschossiger Bebauung
geteilt werden sollte. Die Fläche „C“ bietet sich für eine kleinteiligere Bebauung an, steht
aber aufgrund des vorhandenen Baurechts, das sich aus dem rechtswirksamen Ursprungs-
plan KLM-BP-006-c herleitet, nicht zur Verfügung.

Ein weiterer Grund für die Erforderlichkeit einer baldigen Änderung des Ursprungsplanes
KLM-BP-006-c ist die Forderung des Landes Brandenburg zur Herstellung der „Planstraße
B“ als Verlängerung der Fahrenheitstraße mit Anbindung an den Stahnsdorfer Damm. Die
Herstellung der „Planstraße B“ ist für die Erschließung der Landesflächen erforderlich. Auf
dieser Grundlage wurde vom Land Brandenburg der Ablösebetrag, als Differenz zwischen
Endwert und Anfangswert, gezahlt. Mit dem Land wurde abgestimmt, die planungsrechtli-
chen Voraussetzungen für den Bau der „Planstraße B“ bis zum 31.12.2013 zu schaffen.

Im März 2012 wurde durch die P&E, in Abstimmung mit Ihrem Fachbereich, dass „Struktur-
konzept TIW-Gebiet, 2. Entwurf, Stand 09.03.2012“ (siehe Anlage 2) erarbeitet.

Wir möchten Sie bitten, für den dort abgegrenzten Bereich zwischen Stahnsdorfer Damm,
Planstraße B (Bestandteil des Geltungsbereichs), nördliche Grenze des Kerngebietes und
Wattstraße die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes vorzubereiten und die entsprechen-
den Beschlussvorlagen zu erarbeiten. Wir sind gern bereit, Sie dabei zu unterstützen.

Die Kosten für das B-Plan-Änderungsverfahren werden von der Planungs- und Entwick-
lungsgesellschaft mbH Kleinmachnow, als Geschäftsbesorger der Gemeinde, übernommen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. D. Schubert

Anlagen: wie erwähnt

Anlage 1

Planung- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P+E)
 "Aktueller Stand der Vermarktung im TIW-Gebiet"

Gem.: Kleinmachnow
 Flur: 1
 Stand: 09.03.2012



Volker Buschmeyer
 DIPL.-ING.(TU)
 ÖFFENTLICH GESTELLTER
 VERMESSUNGSINGENIEUR
 August-Bebel-Platz 4
 14532 Kleinmachnow
 TELEFON 033203/3059-0
 FAX 033203/3059-1
 info@vermessung-buschmeyer.de
 WWW.Vermessung-Buschmeyer.de



- Straßen- und Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Weid
- verkauft bzw. belegt
- freie Grundstücke ca. 37.954m² (Eigentümer P+E)
- Kaufpreis
- GE: 110,00 €/m²
- MK: 125,00 €/m²

(A)

Teilfläche aus dem Flst.-Nr. 4394 ca. 5.400m ² und 4391 ca. 5.400m ²	
Flst.-Nr.	1841m ²
3081	53m ²
3083	8.372m ²
4396	7.232m ²
Summe A:	ca. 22.898m ²

(B)

Teilfläche aus dem Flst.-Nr. 5320 ca. 6.981m ² und Flst.-Nr. 5321 ca. 6.981m ²	
Flst.-Nr.	291m ²
2720	109m ²
3079	99m ²
Summe B:	ca. 7.119m ²

(C)

Teilfläche aus dem Flst.-Nr. 5320 ca. 7.937m ² und 5321 ca. 7.937m ²	
Summe C:	ca. 15.874m ²

10