

- öffentliche -

BESCHLUSSVORLAGE
für die **Gemeindevertretung**
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

TOP	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DA 24 „Kunstlogistikzentrum Dahlewitz“
------------	---

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
23.08.2022	Ortsbeirat Dahlewitz der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
01.09.2022	Bauausschuss der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Empfehlung
29.09.2022	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DA 24 „Kunstlogistikzentrum Dahlewitz“.

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rund 4,7 ha folgende Flurstücke (Anlage 1):

Gemarkung/Flur	Flurstücke	Flurstücke teilweise
Gemarkung Dahlewitz, Flur 5	-	475, 476, 798

Ziel der Planung ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Gewerbestandortes in Form einer Gewerbehalle, eines Bürogebäudes sowie Stellplatz- und Logistikflächen im Bereich südlich der Bundesautobahn A10 und westlich der Bundesstraße B96.

Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen.

Begründung

Der Vorhabenträger clocklog GmbH beantragt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) und beschreibt sein Vorhaben wie folgt:

Der derzeitige Geltungsbereich soll der Errichtung eines gewerblichen Bauvorhabens in Form einer Gewerbehalle, eines Bürogebäudes sowie Stellplatz- und Logistikflächen dienen. Aufgrund seiner Lagegunst durch die exzellente Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur, in diesem Falle die Bundesautobahn A10, die Bundesstraße 96 sowie der räumlichen Nähe zum BER, sind Transporte vom und zum zukünftigen Gewerbestandort möglich, ohne negativen Einfluss auf die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Blankenfelde Mahlow zu nehmen.

Mit der Errichtung des Kunst- und Kulturlogistikzentrums soll eine neue Form des Gewerbes unter Berücksichtigung aller ökologischen Standards, sowohl im verkehrlichen als auch baulichen Sinne, im Gemeindegebiet verortet werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans DA 1 „Eschenweg – Gewerbe- und Industriegebiet“. Die Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen ausgewiesen, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bei der Aufstellung des DA 1 nicht zwingend für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen waren, jedoch als Reserveflächen für zusätzlichen Bedarf in den Geltungsbereich einbezogen wurden. Mit der Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DA 24 würden diese Flächen als potenzielle Ausgleichsflächen für den DA 1 entfallen und sind dementsprechend auszugleichen.

Zu verorten ist der Geltungsbereich westlich der B96 und südlich der Autobahn A10, direkt angrenzend an die Autobahnmeisterei Rangsdorf. Die Planung der verkehrlichen Erschließung des Standorts verlangt an dieser Stelle einen engen Austausch mit den Bundes- und Landesstraßenverwaltungen.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht vollumfänglich im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern betrifft zusätzlich zum Gemeindeeigentum noch Flächen von Privateigentümern. Um ein Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen Umsetzung durchzuführen, muss dementsprechend zusätzlicher Grunderwerb durch den Vorhabenträger getätigt werden.

Eine Besonderheit bei der Planung liegt auf der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich im Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ von 2012 und damit im schützenswerten Freiraumverbund befindet. Inwieweit dies dem Planvorhaben entgegensteht, ist im Zuge des Verfahrens mit den zuständigen Behörden zu erörtern.

Geplant ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung. Vor Satzungsbeschluss muss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen werden, in dem er sich u.a. zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den voraussichtlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft dar. Bei Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern, da nach aktueller Darstellung der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen und grünordnerischen Planungen sowie sonstiger notwendiger Gutachten zu tragen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt dabei unberührt. Grundlage hierfür ist §11 Abs.1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht grundsätzlich kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, jedoch hat die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über den Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Mit der Entscheidung das Verfahren einzuleiten, bekundet die Gemeinde Interesse an dem beabsichtigten Vorhaben und veranlasst damit den Vorhabenträger die notwendigen Schritte zu vollziehen, um die Planung voranzutreiben.

Mit dem Planverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll unter Beachtung der nachbarschaftlichen Interessen ein verbindlicher Rahmen für die Verwendung des Grundstücks geschaffen werden.

Mitzeichnungen

Hauptamt _____

Kämmerei _____

Kommunalservice _____

Gemeindeplanungsamt _____

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich DA24

Anlage 2 - Antrag zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 3 - Geltungsbereich DA 24 Luftbild