Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen

FD Stadtplanung/Bauordnung

Informationsnummer: INFO 015/14

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044
"Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost",
Informationen und erste Meinungsbildung
zum weiteren Verfahren
(ergänzend zur Fachinformation BAU/006/14)

- öffentlich -

Bauausschuss
24.11.2014

Anlagen

1) Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Konzept Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand: 24.11.2014), bestehend aus

2) Textliche Festsetzungen *und*
3) Zeichnerische Festsetzungen (Teil A – Planzeichnung).

Weitere Unterlage zur Information:

4) Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. F. Maschke, Baugrundstellungnahme H11-490, Michendorf, 09.06.2011
5) Interessengemeinschaft „Ringweg Siedlung“, c/o Jörg Wolgem, Informationsblatt, Stand Oktober 2014

Kleinmachnow, den 20.11.2014

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Der Geltungsbereich des in Aussicht genommenen Bebauungsplanes KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ (vgl. **Anlage 1**) liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Kleinmachnow, an der Grenze zur Stadt Teltow. Es handelt sich um Flächen im Bereich Brunnenweg, Kanalweg, Kurzer Weg, Ringweg und des südlichen Erlenweges.

Bebauung und Nutzung des Plangebietes sind sehr heterogen: Es überwiegt eine Gartennutzung, zum Teil verbunden mit Lauben und kleineren Unterkünften, es sind aber auch einzelne dauerhaft bewohnte Wohnhäuser vorhanden.

Im August 2010 wurde eine Erörterungsveranstaltung für Eigentümer und Nutzer sowie Gemeindevertreter und Sachkundige Einwohner zur aktuellen Situation im (künftigen) Plangebiet durchgeführt. Daran anschließend, mit Beschluss vom 18.11.2010, leitete die Gemeindevertretung das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-044 „Gartensiedlung Kleinmachnow Süd-Ost“ ein. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist es städtebauliches Ziel, unter Berücksichtigung einiger im Bestand vorhandener dauernder Wohnnutzungen die vorhandene Erholungsnutzung in Gärten mit Lauben und in kleineren, für Wohnzwecke genutzten baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan soll also im Wesentlichen den „Status quo“ wahren.

Ein erstes Konzept zu einem Bebauungsplan-Vorentwurf wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2011 vorgestellt (Konzept Vorentwurf Stand 19.09.2011, vgl. Informationsnummer INFO 015/11 zur BA-Sitzung am 19.09.2011 u. Fachinformationsnummer BAU 006/14 zur BA-Sitzung am 13.10.2014).

Nach der seit 2011 ergangenen Rechtsprechung und auf Grund weiterer Entwicklungen war dieses Vorentwurfs-Konzept nun zu überarbeiten. Die Überarbeitung mit Stand 24.11.2014 ist als **Anlage 2** – Textliche Festsetzungen und **Anlage 3** – Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) beigefügt.

Nach Diskussion im Bauausschuss soll bis Anfang 2015 ein entsprechend der dortigen Meinungsbildung präzisierter Bebauungsplan-Vorentwurf vorgelegt werden, der von der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen beraten und gebilligt werden soll. Daran werden sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (in Form einer Erörterungsveranstaltung) sowie die frühzeitige Beteiligung von Behörden/ sonstigen Trägern öffentlicher Belange anschließen.

Schon im Vorfeld der Erarbeitung eines ersten Vorentwurfs-Konzeptes waren eine umfangreiche Bestandsaufnahme sowie eine Untersuchung des Baugrundes erfolgt. Letztere bestätigte die Einschätzung der Gemeinde und langjährige Erfahrungen von Grundstücksnutzern, dass die Baugrundverhältnisse im überwiegenden Teil des Plangebietes für die Errichtung baulicher Anlagen außerordentlich ungünstig sind (vgl. **Anlage 4**, Baugrundstellungnahme vom 09.06.2011).

Unabhängig vom gemeindlichen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde zahlreiche bauordnungsrechtliche Verfahren eingeleitet, die sich mit einzelnen, bisher nicht oder nicht abschließend genehmigten baulichen Anlagen im Plangebiet befassen. Nachdem die von der Bauaufsicht dabei gesetzten Fristen in Kürze zu Ende gehen, die Zulässigkeit einzelner, noch nicht genehmigter Vorhaben aber nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes gegeben wäre, ist spätestens bis Anfang 2015, im Zusammenhang mit der Beratung des Vorentwurfes, darüber zu entscheiden, ob das Bebauungsplan-Verfahren fortgesetzt werden soll.
Diese Entscheidung regen auch Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet an, die sich mehrfach an die Mitglieder der Gemeindevertretung und an den Bürgermeister und seine Verwaltung gewandt haben, zuletzt mit der umfangreichen Unterlage „*Informationsblatt „Ringweg Siedlung*““ vom Oktober 2014 (vgl. **Anlage 5**). Darin wird ihre Position nochmals verdeutlicht.