

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 06.04.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 038/16		
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				18.04.2016		
Hauptausschuss				02.05.2016		
Gemeindevertretung				19.05.2016		
<b>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-f "Landesfläche Nord" (Aufstellungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<p>1. Für eine ca. 1,71 ha große Fläche nördlich Stahnsdorfer Damm und südlich der Neubauernsiedlung - vgl. <b>Anlage 1</b>, Abgrenzung des Geltungsbereiches – soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>2. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-006-f sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen und dazu Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet – WA) festgesetzt werden. Außerdem vorgesehen sind Verkehrsflächen sowie Grün- und Freiflächen. Rund 10.000 m<sup>2</sup> des Plangebietes sind als zusammenhängende Fläche für Wald vorzusehen.</p> <p>3. Im Hinblick auf die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes ist im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens dafür Sorge zu tragen, dass der erforderliche Schutz der geplanten Wohnungen vor den Emissionen der Bundesautobahn BAB A 115 gewährleistet wird.</p> <p>4. Das Verfahren 006-f soll gegenüber den parallel eingeleiteten Verfahren KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ nachrangig betrieben werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. Im Vorentwurf sollen die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Städtebaulichen Planungsstudie zum Stahnsdorfer Damm (vgl. <b>Anlage 2</b>) aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Der Vorentwurf ist der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.</p>						
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:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-f
2. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, hier: Teilfläche 006-f *nur zur Information:*
3. Luftbild (Stand April 2009), mit Geltungsbereich überlagert
4. Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 v. 17.12.2015, ohne Anlagen
5. Geltungsbereich u. angrenzende Flächen, Darstellung des Eigentums
6. Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. d. F. vom 31.07.2014, Auszug
7. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, Gesamtfassung

**Problembeschreibung/Begründung:**

Für Flächen nördlich Stahnsdorfer Damm und südlich der Neubauernsiedlung soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ aufgestellt werden (Geltungsbereich vgl. **Anl. 1**). Das künftige Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 1,71 ha und grenzt westlich unmittelbar an den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Wiederaufnahme bzw. Einleitung von Bebauungsplan-Verfahren für das Gebiet 006-f und für zwei weitere Gebiete geht zurück auf den Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015, mit dem die Gemeindevertretung die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten ...“ änderte und dabei auch die hier in Rede stehende Fläche 006-f einbezog. Auf Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen u. a. die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden (vgl. **Anl. 4**, Grundsatzbeschluss).

Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für folgende Gruppen gibt:

- Ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld, die aus finanziellen bzw. gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu nutzen (barrierearmer/-freier Wohnraum),
- Junge Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben (preiswerte Mietwohnungen),
- Haushalte mit geringem Einkommen (preisgünstiger Wohnraum für Berufseinpendler).

Von den insgesamt angestrebten bis zu 270 Wohneinheiten (WE) sollen deshalb rund 50 % als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Für diesen Anteil sollen überwiegend Flächen im kommunalen Eigentum südlich Stahnsdorfer Damm genutzt werden (vgl. **Anl. 5**, Eigentumskarte). Von der Neuplanung werden auch die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe betroffen sein. Für die Gewerbetreibenden sollen deshalb neue Flächen im Gebiet 006-e ausgewiesen und dort u. a. ein Handwerker- bzw. Gewerbehof entwickelt werden.

In einer Klausurtagung am Samstag, 27.02.2016 beschäftigten sich die Mitglieder der Gemeindevertretung vertiefend mit der vorstehend beschriebenen Thematik.

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bestandssituation: Die für eine Wohnbebauung in Aussicht genommene Teilfläche des künftigen Plangebietes ist bereits überwiegend versiegelt bzw. baulich genutzt (Anlagen und Einrichtungen des Julius-Kühn-Instituts, vormals Biologische Bundesanstalt). Weitere, bislang unversiegelte Teilflächen sollen mit dem Bebauungsplan als Grün- u. Freiflächen sowie im Umfang von rund 10.000 m<sup>2</sup> als Fläche für Wald erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden.

Vorbereitende Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) ist die Fläche des künftigen Plangebietes derzeit als Wald dargestellt (vgl. **Anl. 6**, FNP-Auszug). Wegen der mit dem Bebauungsplan 006-f angestrebten Nutzung wird die parallele Änderung des FNP erforderlich (8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08).

Verbindliche Bauleitplanung: Ein rechtswirksamer Bebauungsplan für den Geltungsbereich liegt bisher nicht vor.

#### Weitere Schritte

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes soll auf die Städtebauliche Planungsstudie zurückgegriffen werden, die im Herbst 2015 im Auftrag der P&E - Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - vom Büro Nägeliarchitekten (Berlin) erarbeitet wurde und die für das bevorstehende Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-f weiterzuentwickeln ist. Ein Auszug aus der Planungsstudie ist als **Anl. 2** beigefügt (Gesamtfassung der Planungsstudie mit Stand 01.10.2015 vgl. **Anl. 7**, hier nur zur Information).

Ein auf dieser Grundlage erarbeiteter Vorentwurf soll der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen bis Jahresende 2016 zur Beratung und Billigung vorgelegt werden. Angestrebt wird, das Verfahren 006-f nachrangig zu den parallel eingeleiteten Verfahren KLM-BP-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ und KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ zu betreiben.

Um zu gewährleisten, dass weitere wichtige, auf der Ebene der Bebauungsplanung aber nicht sinnvoll regelbare Ziele Berücksichtigung finden (z. B. ökologische u. energetische Konzepte, hohe Qualität bei der Gestaltung der künftigen Gebäude sowie der Verkehrs-, Grün- u. Freiflächen, Wirtschaftlichkeit etc.) ist ein Architektonischer Realisierungswettbewerb vorgesehen. Dieser Wettbewerb soll sich unmittelbar an das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren anschließen. Mit seiner Vorbereitung kann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan das Entwurfsstadium erreicht hat. Die erzielten Wettbewerbsergebnisse sollen Grundlage der ab 2018 zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Bebauung werden.

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