

# Gemeinde Kleinmachnow Bebauungsplan KLM-BP-050 Bereich Mittebruch



Teil B

Begründung  
— Vorentwurf —

Stand: 23. Januar 2017

# Gemeinde Kleinmachnow

## Bebauungsplan KLM-BP-050 Bereich Mittebruch

**Auftraggeber:** Gemeinde Kleinmachnow  
Der Bürgermeister  
Postfach 1108  
14533 Kleinmachnow

**Ansprechpartner:** Fachbereich Bauen / Wohnen  
Fachdienst Stadtplanung / Bauordnung

**Bearbeitung:** BSQB | Büro für Stadt, Quartier und Beteiligung  
Franz Mehring Platz 1  
10243 Berlin

**Mitwirkung:** Natur+Text GmbH  
Friedensallee 21  
15834 Rangsdorf  
(Artenschutzfachliche Potenzialanalyse)

**Stand:** Vorentwurf  
23. Januar 2017

# Inhalt

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1.   | Einführung   | 7  |
| 1.1  | Lage und Abgrenzung des Plangebietes   | 7  |
| 1.2  | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung  | 9  |
| 1.3  | Ziele und Zwecke der Planung   | 10 |
| 2.   | Rahmenbedingungen  | 11 |
| 2.1  | Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 11 |
| 2.2  | Regionalplanung  | 11 |
| 2.3  | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 12 |
| 2.4  | Benachbarte Bebauungspläne   | 13 |
| 3.   | Bestandssituation  | 14 |
| 3.1  | Historische Entwicklung und heutige Prägung des Plangebietes   | 14 |
| 3.2  | Eigentumsverhältnisse  | 22 |
| 3.3  | Denkmalschutz und Baukultur  | 23 |
| 3.4  | Natur und Landschaft, Trinkwasserschutz  | 24 |
| 3.5  | Verkehrliche Erschließung  | 26 |
| 3.6  | Technische Erschließung  | 31 |
| 3.7  | Versorgung, soziale Infrastruktur  | 31 |
| 3.8  | Munition, Altlasten, Bodenkontaminationen  | 32 |
| 4.   | Konzeption und Planinhalt  | 33 |
| 4.1  | Planerisches Konzept   | 33 |
| 4.2  | Art und Maß der baulichen Nutzung  | 35 |
| 4.3  | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen   | 37 |
| 4.4  | Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen  | 39 |
| 4.5  | Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken  | 39 |
| 4.6  | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  | 40 |
| 4.7  | Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden   | 41 |
| 4.8  | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung   | 41 |
| 4.9  | Verkehrsflächen  | 41 |
| 4.10 | Flächen für die Abwasserbeseitigung  | 42 |
| 4.11 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | 42 |
| 4.12 | Verwendungsverbot oder -beschränkung luftverunreinigender Stoffe   | 42 |
| 4.13 | Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder technische Vorkehrungen | 42 |
| 4.14 | Pflanzgebote und Pflanzbindungen   | 43 |
| 4.15 | Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen                 | 44 |
| 4.16 | Kennzeichnungen: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen   |    |

|  |    |
|--|----|
| belastet sind  | 44 |
| 4.17 Nachrichtliche Übernahmen                               | 45 |
| 4.18 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                  | 45 |
| 4.19 Hinweise  | 45 |
| 4.20 Flächenbilanz   | 45 |
| 5. Auswirkungen der Planung                                  | 46 |
| 5.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt            | 46 |
| 5.2 Lärmauswirkungen   | 50 |
| 5.3 Kosten und Finanzierung                                  | 51 |
| 6. Planverfahren, Rechtsgrundlage                            | 52 |
| 6.1 Planverfahren  | 52 |
| 6.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB | 52 |
| 6.3 Rechtsgrundlage  | 53 |
| Anhang   | 54 |

# Abbildungsverzeichnis

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Abb. 1  | Lage des Plangebietes in der Gemeinde - Eigene Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)                               | 7  |
| Abb. 2  | Schematische Darstellung des Gebäude- und Grünbestands im Plangebiet sowie der vermutlich versiegelten Flächen (unmaßstäblich, Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK),                            | 8  |
| Abb. 3  | Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Stand Veröffentlichung 27.05.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab  | 11 |
| Abb. 4  | Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“, Stand Veröffentlichung vom 30.10.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab  | 12 |
| Abb. 5  | Flächennutzungsplan Kleinmachnow in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014, Ausschnitt, ohne Maßstab  | 12 |
| Abb. 6  | Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (graue Unterlegung), schematische Darstellung ohne Maßstab  | 13 |
| Abb. 7  | Situation 1927, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin  | 14 |
| Abb. 8  | Parzellen 1931, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin  | 14 |
| Abb. 9  | Parzellen 1942, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin  | 14 |
| Abb. 10 | Heutiger Zuschnitt der Parzellen mit Kennzeichnung geteilter Grundstücke (rot), Regenwasseranlage (grau), ohne Maßstab  | 15 |
| Abb. 11 | Größenklassen der Grundstücke im Plangebiet, ohne Maßstab   | 15 |
| Abb. 12 | Bebaute Grundstücke bis 1938 (vermutlich), dunkelgrau, und bis 1945 (hellgrau), ohne Maßstab  | 16 |
| Abb. 13 | Ergänzende Darstellung der bebauten Grundstücke in der DDR-Zeit (gelb) und seit 1990 (orange), ohne Maßstab   | 16 |
| Abb. 14 | 6 m Zone der Grundstücke zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (dunkelgrün) und Grundstücke mit tieferem Vorgartenbereich (hellgrün), ohne Maßstab  | 17 |
| Abb. 15 | Gebäude mit einem Normalgeschoss (orange) und mit zwei Normalgeschossen (rot), ohne Maßstab   | 17 |
| Abb. 16 | Gebäudeabwicklung Förster-Funke-Allee, schematische Darstellung, ohne Maßstab   | 18 |
| Abb. 17 | Gebäudeabwicklung Zehlendorfer Damm, schematische Darstellung, ohne Maßstab   | 18 |
| Abb. 18 | Gebäudeabwicklungen Meiereifeld, schematische Darstellung, teilweise überlappend, ohne Maßstab  | 19 |
| Abb. 19 | Abwicklungen Mittebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab   | 19 |
| Abb. 20 | Abwicklungen Mittebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab   | 20 |
| Abb. 21 | Abwicklungen Im Kamp (Ausschnitt), schematische Darstellung, ohne Maßstab   | 20 |
| Abb. 22 | Klassifizierung der Ausnutzung der Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) durch die Hauptanlagen (HA), ohne Maßstab   | 21 |
| Abb. 23 | Bestand alter Obstbäume (links), strukturreiche, parkartige Bereiche mit hohem Altbaumbestand (rechts) (Bildquelle: Natur+Text)   | 24 |
| Abb. 24 | typische bewachsene Vorgartenbereiche (links), eher untypischer „aufgeräumter“ Vorgartenbereich (rechts), beide im Mittebruch (Bildquelle: Natur+Text)  | 25 |
| Abb. 25 | Typische Straßengestaltung im Inneren des Gebietes: links unbefestigter Fußweg in der Straße Kleine Wende, rechts Einfahrt von der Förster-Funke-Allee mit Geh- und Radweg in die Straße Im Kamp (zur Linken) | 27 |
| Abb. 26 | Führung des Radverkehrs im Meiereifeld ohne Radverkehrsanlagen (Blick von der Einmündung Im Kamp nach Süden)  | 30 |
| Abb. 27 | Zonierung der Baugebiete in die Gebiete WR, WA 1, und WA 2  | 34 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Abb. 28 | Derzeit unbebautes Grundstück Mittebruch Nr. 3 (Bildquelle: Natur+Text) _____ | 46 |
| Abb. 29 | Derzeit weitgehend unbebautes Grundstück Meiereifeld Nr. 4 a _____            | 46 |

Abbildungen auf der Titelseite (im Uhrzeigersinn von oben links: Zehlendorfer Damm Ecke Meiereifeld, Baugrundstück Mittebruch Nr. 3, Meiereifeld Nr. 12, Blick in die Straße Mittebruch von Norden.

## Tabellenverzeichnis

|        |   |    |
|--------|---|----|
| Tab. 1 | Liste angrenzender Bebauungspläne mit überwiegender Nutzungsart _____             | 13 |
| Tab. 2 | Liste der Gebäude der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ _____      | 23 |
| Tab. 3 | Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und Zuordnung zu Lärmpegelbereichen _ | 28 |

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Kleinmachnow, etwa 600 m nördlich des Teltowkanals und etwa 600 m östlich des Kleinmachnower Rathausmarkts. Es befindet sich inmitten überwiegend zum Wohnen genutzter Siedlungsgebiete mit unterschiedlicher, aber meist kleinteiliger Prägung. Der Südosten des Plangebietes ist Teil eines kleinen, untergeordneten Handels- und Dienstleistungszentrums, das sich rund um den Kreuzungsbereich Zehlendorfer Damm / Meiereifeld befindet.



Abb. 1 Lage des Plangebietes in der Gemeinde - Eigene Darstellung auf Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000, Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Das etwa 6,8 ha große Plangebiet grenzt im Süden an den Zehlendorfer Damm sowie an die Förster-Funke-Allee, im Nordosten an das Meiereifeld und im Nordwesten an die Straße Im Kamp.



Abb. 2 Schematische Darstellung des Gebäude- und Grünbestands im Plangebiet sowie der vermutlich versiegelten Flächen (unmaßstäblich, Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)),

### Flurstücke im Geltungsbereich

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Gemarkung Kleinmachnow, Flur 12

328 (teilweise), 329, 330, 331, 332, 334, 336 - 348, 349 (teilweise), 350 - 365, 366 (teilweise) 739 (teilweise), 745 - 749, 751 - 754, 756, 757, 759, 760 - 767, 769 - 779, 780 (teilweise), 781, 882 (teilweise), 1123, 1124, 1128, 1129, 1264, 1265, 1359 - 1362, 1421, 1422, 1425, 1426.

### Grundstücke im Geltungsbereich

Im Plangebiet sind folgende Grundstücke mit folgenden Hausnummern zum Zeitpunkt der Planaufstellung enthalten:

- > Förster Funke Allee 1, 1 a, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17,
- > Im Kamp 49, 51, 53, 59, 63, 65, 67 und 73,
- > Kleine Wende 1, 1 b, 2, 3, 3 a, 4, 5, 6, 8 und 10,
- > Meiereifeld 2, 2 a, 2 b, 4, 4 a, 6, 6 a, 8, 8 a, 10, 10 a, 12 und 14,
- > Mittebruch 1 bis 21 und 23 sowie
- > Zehlendorfer Damm 121, 125, 127, 129 und 129 a.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich

- > ein abseits der Straßen liegendes Grundstück, das für ein Bauwerk zum Auffangen des auf der Straße anfallenden Regenwassers genutzt wird sowie dessen Zugang zwischen den Grundstücken Mittebruch 4 und 6 sowie (Flurstücke 764 und 765),

> Straßenverkehrsflächen der Straßen Im Kamp und Kleine Wende, Meiereifeld und Mittebruch.

Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sind die Straßenverkehrsflächen des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee.

### *Vermessungstechnische Grundlage*

---

Eine amtliche Vermessung des Plangebietes befindet sich in Erarbeitung. Der Vorentwurf wurde zunächst auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt, für den Bereich Mittebruch einen Bebauungsplan aufzustellen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertreterversammlung erfolgte am 09.07.2015. Für den Geltungsbereich wurde zudem eine Veränderungssperre beschlossen, die zunächst bis zum 17.07.2017 gilt.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die städtebauliche Dichte von Neubauvorhaben würde sich ohne den begründeten Ordnungsrahmen eines Bebauungsplans voraussichtlich eher an den heute am dichtesten bebauten Grundstücken orientieren und vermutlich im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB auch zulässig sein. Sukzessive würde daher über kurz oder lang eine weitere Verdichtung des Plangebietes eintreten.

Der durch den Bebauungsplan festzusetzende städtebauliche und nutzungsseitige Ordnungsrahmen soll sich gemäß dem Beschluss der Gemeindevertreterversammlung dagegen an den „in Kleinmachnow üblichen und den im Plangebiet vorhandenen, zurückhaltenden Größenordnungen“ orientieren. Art und Umfang der Festsetzungen gilt es innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Aktuell sind nur sehr wenige Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans unbebaut, zum Teil nach Abbruch einer früher vorhandenen Bebauung. Einige Grundstücke würden von ihrer Größe und ihrem Zuschnitt her zwar grundsätzlich eine Bebauung in zweiter Reihe erlauben, eine solche Bebauung wäre innerhalb des Geltungsbereiches jedoch bislang völlig untypisch und würde auch in Bezug auf die damit entstehende Ausnutzung der Grundstücke den Gebietsmaßstab erheblich überschreiten.

Die vorhandene Bebauung ist hinsichtlich ihrer baulichen Grundstücksausnutzung, Gebäudestellung und Geschossigkeit heterogen, entspricht aber im Großen und Ganzen der eher kleinteiligen, durchgrünten und einer in diesem Sinne „typischen“ Bebauung Kleinmachnows. Ein einheitliches Siedlungsbild war hier schon von der ersten Konzeption der Gebietsentwicklung an nie beabsichtigt, dennoch lassen sich einige Bauformen ausmachen, die prägend für das Gebiet sind. Das betrifft die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, die Geschossigkeit bzw. Höhe der Gebäude und die Dachform.

Der Regelungsbedarf zur künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist nicht auf die sehr wenigen heute bebaubaren Grundstücke beschränkt. Einerseits bieten auch bebaute Grundstücke teilweise Platz für bauliche Ergänzungen. Sie können aber auch durch Abbruch des Bestandes wieder zu bebaubaren Grundstücken werden.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan sollte das Thema einer maßvollen, dem Gebiet angemessenen Verdichtung eine Rolle spielen, um qualifiziert beurteilen zu können, wo, wie und mit welchem Maß eine solche Verdichtung angemessen ist und wo eine Verdichtung zu städtebaulichen Störungen führen würde, sei es in baulicher, ökologischer oder verkehrlicher Hinsicht (auch im Hinblick auf die Lage an Hauptverkehrsstraßen sowie die anspruchsvollen Zielsetzungen des gemeindlichen Lärmaktionsplans).

An vielen der älteren Gebäude — meist aus den 1930er Jahren — aber auch an den Gebäuden die heute

„nur“ 20 oder 25 Jahre alt sind, besteht zumindest energetisch, zum Teil aber auch baulich oder haustechnisch Sanierungsbedarf, auch wenn im Gebiet äußerlich kaum allgemeine Instandhaltungsrückstände zu konstatieren sind. In diesem Zusammenhang werden häufig Anbauten oder Wintergärten Thema sein, ebenso wie der Einsatz regenerativer Energien. Ob für entsprechende Maßnahmen ebenfalls ein Ordnungsrahmen geschaffen werden sollte, ist innerhalb des Vorentwurfsverfahrens zu klären. Ökologisch haben die großen Hausgärten mit dem reichen Bestand an Hecken und Sträuchern sowie alten Bäumen — auch im Zusammenhang mit den umgebenden Alleen — als Nahrungs- und Bruthabitat einige Bedeutung. Die Eingriffsminimierung sowie Überlegungen für eine qualifizierte Weiterentwicklung auch im Hinblick auf Klimawandel und Klimaanpassung sollten ebenfalls Teil des Ordnungsrahmens sein.

### **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans heißt es zu den allgemeinen Planungszielen für das Bearbeitungsgebiet:

- > Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie von gestalterischen Regelungen.
- > Bei der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch der erhaltenswerte Baumbestand zu berücksichtigen.
- > Die Maßfestsetzungen sollen sich an den in Kleinmachnow üblichen und den im [Plangebiet] vorhandenen, zurückhaltenden Größenordnungen orientieren.

Der Ermittlung der heute vorhandenen und prägenden Gestalt und Größenordnung kommt daher eine besondere Bedeutung zu, um daraus geeignete Festsetzungen für die bestandsadäquate Weiterentwicklung des Gebietes entwickeln und begründen zu können.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

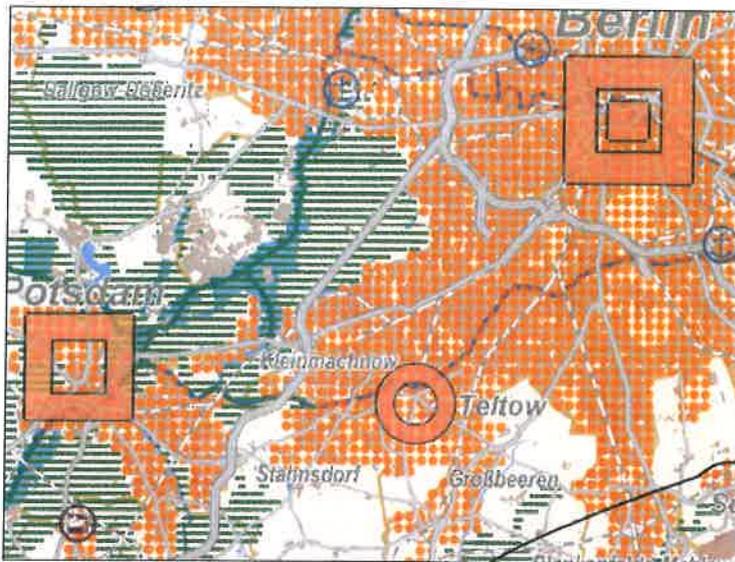


Abb. 3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B),  
Stand Veröffentlichung 27.05.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)<sup>1</sup> liegt die Gemeinde Kleinmachnow größtenteils in einem „Gestaltungsraum Siedlung“ (braun punktierte Flächen in der Karte). Darin ist unzweifelhaft auch das Plangebiet enthalten. Innerhalb dieser Gebiete ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, die auch Wohnnutzung enthalten, möglich. Dem Grundsatz des LEP B-B „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird mit der Planung Rechnung getragen. Weitere Regelungen des LEP B-B für ergänzende Entwicklung von Wohnbauflächen sind für das Bestandsgebiet nicht relevant.

Teile der Gemeinde am Teltowkanal und im westlichen Ortsbereich sind im LEP B-B zudem als „Freiraumverbund“ (grüne Schraffur) festgelegt. Davon ist das Plangebiet nicht betroffen. Dies gilt auch für die im LEP B-B festgelegten Zonen mit einem besonderen Risiko für Hochwasserereignisse.

Zentraler Ort für den Mittelbereich, der aus der Stadt Teltow und den amtsfreien Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf besteht, ist die Stadt Teltow. Die Gemeinde Kleinmachnow übernimmt keine Funktion im Netz der zentralen Orte. Sie erfüllt als Selbstversorgerort jedoch eine wichtige Ergänzungsfunktion im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin.

Eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist am 14. November 2016 erfolgt. Eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 7. Dezember 2016 lässt derzeit keinen Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung erkennen. In der Stellungnahme werden relevante Passagen des LEP B-B für den Bebauungsplan benannt und der Hinweis auf das Aufstellungsverfahren des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gegeben.

### 2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Bestandteil der Planungsregion Havelland-Fläming, die aus den derzeitigen Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland, der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Stadt Brandenburg an der Havel besteht. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für die Region<sup>2</sup> ist seit 2015 rechtskräftig.

Die Ortslage Kleinmachnow liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ gem. Regionalplan. Darin ist auch das Plangebiet enthalten. Mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden.

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II / 15, [Nr. 24]).

<sup>2</sup> Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zur Konkretisierung des Vorrangs der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Dem wird durch die Planungsziele für das Plangebiet Rechnung getragen.

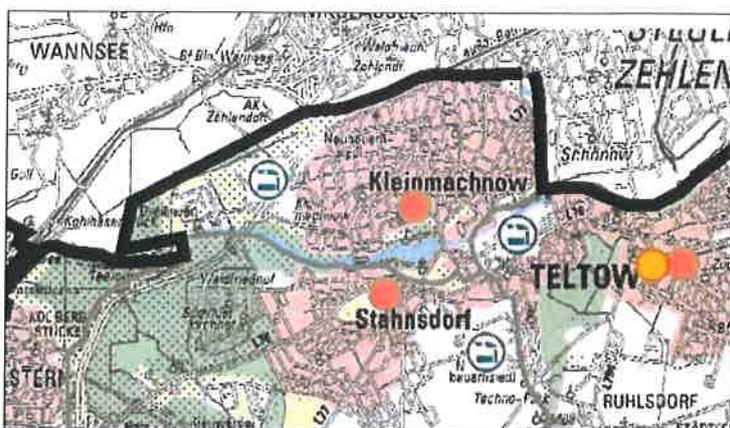


Abb. 4 Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“, Stand Veröffentlichung vom 30.10.2015, Ausschnitt, ohne Maßstab

Kleinmachnow gehört zu den Gemeinden, deren Ortslage im Regionalplan eine Schwerpunktfunktion der Grundversorgung zugewiesen wird. Ebenfalls in der Gemeinde Kleinmachnow vorkommende „Vorranggebiete Freiraum“ sowie „Empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten“ betreffen das Plangebiet nicht, letztere befinden sich aber in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, etwa 120 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt. Dabei handelt es sich um das Waldgebiet „Kiebitzberge“, das wiederum Teil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ ist. Die Zielsetzungen des Regionalplans richten sich in diesem Fall eher auf Eingriffe innerhalb dieser Gebiete (z. B. die Errichtung von Windkraftanlagen), als die Wechselwirkung mit angrenzenden Gebieten.

### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow (FNP) in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014 stellt im Plangebiet die Grundstücke entlang des Zehlendorfer Damms und der Förster-

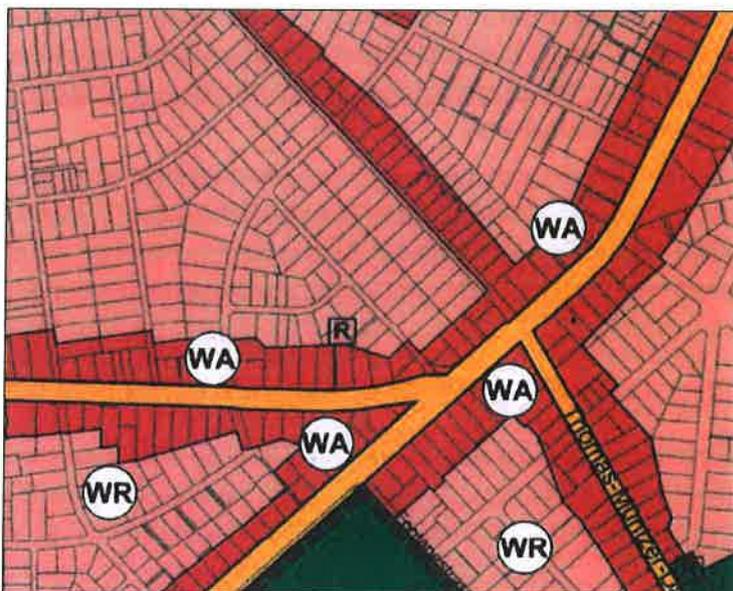


Abb. 5 Flächennutzungsplan Kleinmachnow in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014, Ausschnitt, ohne Maßstab

Funke-Allee als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Diese Darstellung bezieht an der Straße Meiereifeld, Mittebruch und Im Kamp jeweils zwei zu den vorgenannten Straßen gelegene Grundstücke mit ein. Im restlichen Plangebiet ist im FNP Reines Wohngebiet (WR) dargestellt, was auch für die westliche Seite des übrigen Meiereifelds gilt. Die dem Plangebiet gegenüberliegende östliche Seite des Meiereifelds ist dagegen in einer Grundstückstiefe als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Als Orientierungswerte sind eine GRZ-Obergrenze von 0,2 und eine GFZ-Obergrenze von 0,3 vorgegeben.

Diese FNP-Darstellung weicht für das Meiereifeld in zweifacher Hinsicht von den tatsächlichen Gegebenheiten ab:

- > die tatsächliche Nutzung der Anliegergrundstücke des Meiereifelds innerhalb des Geltungsbereiches entspricht eher einem Allgemeinen als einem Reinen Wohngebiet. Begründet ist dies durch die nicht unerheblichen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss von Wohnhäusern.
- > die per Bebauungsplan KLM-BP-003-a „Eigenherdsiedlung Süd“ festgesetzte Nutzungsart auf der östlichen Seite des Meiereifelds ist Reines Wohngebiet.

Die Bedeutung der Straße Meiereifeld im örtlichen Straßennetz und die vorhandene Anlagerung von nicht nur auf das jeweilige Wohngebiet bezogene, gewerbliche Funktionen spricht hier eher für eine Anpassung des Flächennutzungsplans (westliche des Meiereifelds in WA) als für eine restriktivere Zulassung gewerblicher Nutzungen, wie sie im Reinen Wohngebiet geboten wäre. Für den restlichen als Reines Wohngebiet dargestellten Bereich wird die Darstellung im FNP dagegen als zutreffend und im Sinne der bestandsorientierten Entwicklung auch zielführend eingeschätzt.

Eine weitere Darstellung, die das Plangebiet betrifft, ist die Signatur für das im Bestand vorhandene Regenwasserrückhaltebecken.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan formuliert für das Plangebiet sowie nördlich und südlich angrenzende Bereiche als Leitbild, die Siedlungscharakteristik zu erhalten.

Sofern der Empfehlung gefolgt wird, das weitere Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortzuführen, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Sollte das vereinfachte Verfahren nicht zur Anwendung kommen, wäre der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

## 2.4 Benachbarte Bebauungspläne

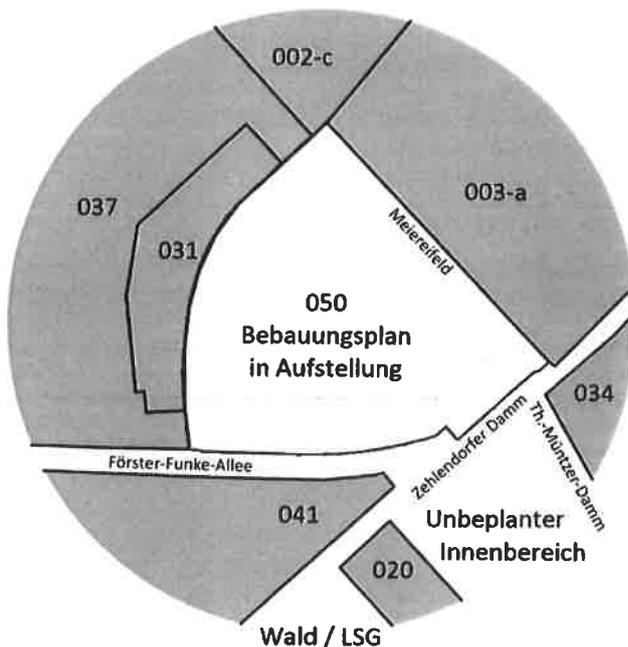


Abb. 6 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (graue Unterlegung), schematische Darstellung ohne Maßstab

Das Plangebiet grenzt überwiegend an Bereiche an, für die bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

Lediglich im Süden liegt zwischen den Bebauungsplänen KLM-BP-020 und KLM-BP-034 eine Innenbereichsfläche.

Die angrenzenden Bereiche der nächstgelegenen Bebauungspläne sind in der Regel als Reine (WR) oder Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Letzteres in der Regel nur für Grundstücke, die sich in der Nähe der Hauptverkehrsstraßen Zehlendorfer Damm oder Förster Funke Allee befinden, zum Teil jedoch auch am Meiereifeld. Diese Festsetzungen decken sich in der Regel mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, mit Abweichungen am Meiereifeld (→ siehe Abb. 5 auf S. 12).

| Nummer des Bebauungsplans | Name des Bebauungsplans          | Jahr (Satzung) | überwiegende Nutzung (WR=Reines Wohngebiet / WA=Allgemeines Wohngebiet) |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|---|
| KLM-BP-002-c              | „Eigenherd-Mitte“                | 2001           | WR, am Meiereifeld WA   |
| KLM-BP-003-a              | „Eigenherdsiedlung-Süd“          | 1999           | WR, am Zehlendorfer Damm WA   |
| KLM-BP-020                | „Kiebitzberge“                   | 2008           | im angrenzenden Bereich: WA   |
| KLM-BP-031                | „Im Kamp (südlicher Teil)“       | 2005           | WR, ein Grundstück WA   |
| KLM-BP-034                | „Bereich Lepckestraße“           | 2007           | keine Festsetzung   |
| KLM-BP-037                | „Siedlung C. A. Winkler (Mitte)“ | 2008           | WR, an der Förster-Funke-Allee WA                                       |
| KLM-BP-041                | „Straße der Jugend“              | 2009           | im angrenzenden Bereich: WA   |

Tab. 1 Liste angrenzender Bebauungspläne mit überwiegender Nutzungsart

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Historische Entwicklung und heutige Prägung des Plangebietes

##### Entwicklung der Liegenschaftssituation

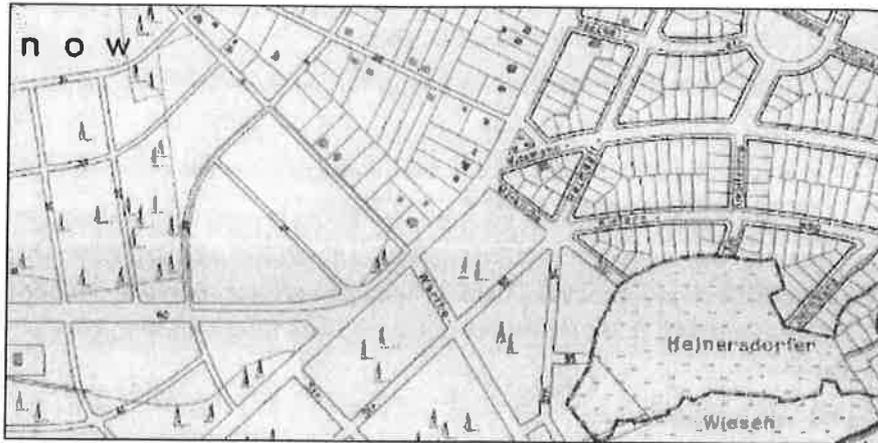


Abb. 7 Situation 1927, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin



Abb. 8 Parzellen 1931, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin



Abb. 9 Parzellen 1942, ohne Maßstab, Quelle: HistoMapBerlin

Historische Lagepläne für das Gebiet zeigen 1927 noch eine Feldflur, in der grob Straßenzüge eingeplant sind. Aufschlussreich ist, dass die das Gebiet unmittelbar berührenden Straßen — bis auf den Zehlendorfer Damm — zu dem Zeitpunkt noch nicht mit Namen, sondern nur mit Nummern bezeichnet

sind. Im Geltungsbereich befindet sich 1927 nur ein kleines Waldstück unmittelbar an der Ecke Zehendorfer Damm, (künftiges) Meiereifeld. Eine Parzellierung der Grundstücke ist noch nicht erkennbar. Der Geltungsbereich gehört zu einem größeren Gelände in Kleinmachnow, das der Architekt C. A. Winkler etwa zu diesem Zeitpunkt erworben hat und zu entwickeln beabsichtigt.

In der Karte von 1931 ist bereits eine Parzellierung vorgenommen worden, auch die geplante Straßensituation entspricht der heutigen. Das Meiereifeld ist inzwischen benannt, für die künftigen Straßen Im Kamp, Mittebruch und Kleine Wende ist das erst im Parzellenplan von 1942 der Fall.

1942 ist auch das weiter südlich an den Geltungsbereich angrenzende Terrain parzelliert. Die Bebauung, die zu diesem Zeitpunkt schon bestanden hat, ist im Plan nicht verzeichnet.



Abb. 10 Heutiger Zuschnitt der Parzellen mit Kennzeichnung geteilter Grundstücke (rot), Regenwasseranlage (grau), ohne Maßstab

Die heutige Parzellierung des Plangebietes entspricht fast exakt der ursprünglichen Parzellierung. Einige Grundstücke sind allerdings in zwei Grundstücke aufgeteilt worden, was bereits in den ersten Bebauungsphasen des Gebietes im Einzelfall üblich war (z. B. Zehendorfer Damm / Meiereifeld sowie ein Fall in der Kleinen Wende). Überwiegend sind die Teilungen aber jüngerer Datums. Ebenfalls abweichend ist die Bildung eines Grundstücks im Blockinneren des südwestlichen Baublocks für eine Regenwasseranlage.



Abb. 11 Größenklassen der Grundstücke im Plangebiet, ohne Maßstab

Als „Regelgrundstücksgröße“ ist fast im gesamten von C. A. Winkler entwickelten Gebiet eine Größe von 1.000 m<sup>2</sup> angestrebt gewesen. Die Zeichnung zeigt, dass das auch in weiten Teilen des Plangebietes in etwa gelungen ist. In den ungleichmäßig zugeschnittenen beiden westlichen Baublocken waren gleichmäßige rechteckige Grundstücke häufig nicht möglich, so dass hier angepasste Grundstückszuschnitte und häufig kleinere Grundstücksflächen zu finden sind.

Sehr kleine Grundstücke mit nur 500 m<sup>2</sup> Fläche oder noch darunter sind dagegen stets Ergebnis von Grundstücksteilungen.

## Bauliche Entwicklung

Es gibt eine Reihe von Quellen für die bauliche Entwicklung der Grundstücke im Plangebiet, die im Rahmen der Recherche zum Bebauungsplan ausgewertet und miteinander abgeglichen wurden:

- > die Zuordnung der heutigen Bebauung nach erkennbaren Merkmalen ihrer Erbauungszeit (Weimarer Republik bzw. Drittes Reich / DDR-Zeit / Bebauung seit 1990),
- > das Adressbuch von Kleinmachnow aus dem Jahr 1938,
- > ein Plan zur Errichtung einer Schmutzwasserkanalisation aus dem Jahr 1937 mit Verzeichnis der seinerzeit vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Bebauung sowie
- > Historische Luftbilder u. a. aus den 1950er Jahren.

Daraus ergibt sich folgendes Bild der Entwicklung: Die Bebauung des Geltungsbereiches erfolgt im Verhältnis zu den meisten nördlich angrenzenden Flächen im von C. A. Winkler entwickelten Gemeindebereich erst recht spät.

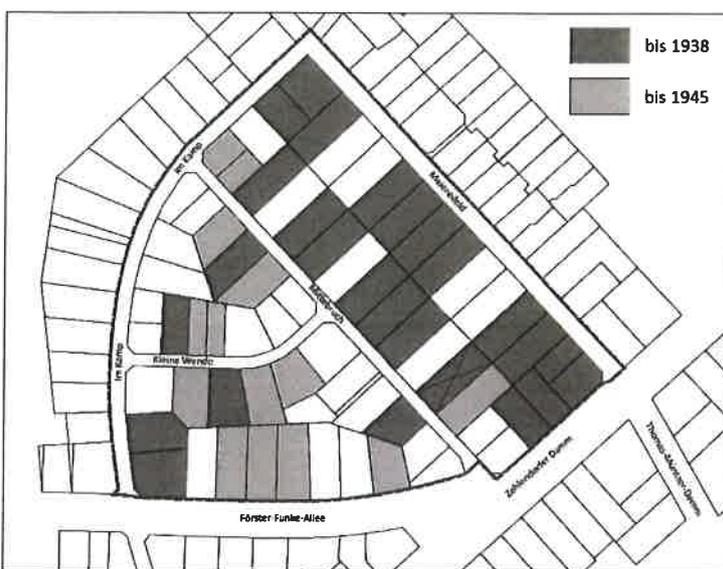


Abb. 12 Bebaute Grundstücke bis 1938 (vermutlich), dunkelgrau, und bis 1945 (hellgrau), ohne Maßstab



Abb. 13 Ergänzende Darstellung der bebauten Grundstücke in der DDR-Zeit (gelb) und seit 1990 (orange), ohne Maßstab

In der ersten Entwicklungsphase konzentriert sich im Plangebiet die Bebauung auf den nordöstlichen Block, im westlichen und südwestlichen Block werden nur sehr wenige Grundstücke bebaut. So bleiben z. B. die Grundstücke an der Förster-Funke-Allee bis auf das Eckgrundstück zur Straße Im Kamp zunächst frei. Insgesamt 26 Grundstücke werden bis 1938 bebaut.

Ende der 1930er Jahre erlebt Kleinmachnow einen regelrechten Bauboom, der jedoch durch den Beginn des Zweiten Weltkriegs gestoppt wird. Im Jahr 1940 tritt ein reichsweites Neubauperbot für Wohnungsbauten in Kraft. Davor werden noch weitere 13 Grundstücke bebaut, unter anderem mit den fast einheitlich wirkenden, traufständigen Walmdachhäusern an der Förster-Funke-Allee. Etwa ein Drittel der verfügbaren Grundstücke bleiben jedoch zunächst unbebaut, was auch in anderen kleinteilig entwickelten Baugebieten Kleinmachnows der Fall ist. Obwohl im Dritten Reich eine zunehmende Vereinheitlichung von Gebäudetypen für Wohnbauten stattfindet, bleiben die Hausformen im Plangebiet relativ vielfältig.

In der DDR-Zeit werden nur zwei weitere Grundstücke bebaut, eines an der Förster-Funke-Allee und eines Im Kamp.

Erst seit 1990 werden die restlichen Grundstücksflächen wiederum individuell entwickelt. Heute gibt es nur ein Grundstück, das nie mit einem Hauptgebäude bebaut war (Meiereifeld Nr. 4 a) und derzeit ein

Grundstück, auf dem die ursprüngliche Bebauung aus den 1930er Jahren zugunsten einer Neubebauung abgebrochen wurde, jedoch noch kein Neubau errichtet worden ist (Mittebruch Nr. 3, in der Zeichnung mit einem Kreuz gekennzeichnet).

Das Plangebiet war nie als Siedlung mit einer einheitlichen Bebauung geplant, vielmehr war das Konzept von C. A. Winkler, eine Vielfalt von Gebäuden anzubieten, aus denen der Grundstückskäufer auswählen konnte. Es ist im Plangebiet davon auszugehen, dass es auch schon in der ursprünglichen Bebauungsphase zu individuellen Planungen und Errichtungen für Häuser durch die Bauherren selbst kam, nachdem „nur“ das Grundstück erworben wurde. Bekannt ist das z. B. vom Gebäude Meiereifeld 6, das durch den dort auch ansässigen Bauunternehmer selbst errichtet wurde.

### *Gebäudestellung auf dem Grundstück, Haus- und Dachformen*



Abb. 14 6 m Zone der Grundstücke zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (dunkelgrün) und Grundstücke mit tieferem Vorgartenbereich (hellgrün), ohne Maßstab



Abb. 15 Gebäude mit einem Normalgeschoss (orange) und mit zwei Normalgeschossen (rot), ohne Maßstab

Entsprechend der schon immer vorgesehenen individuellen Bebauung der Grundstücke im Plangebiet ohne einen einheitlichen Siedlungsplan ist eine in mehrfacher Hinsicht heterogene Bebauung entstanden. Statt Einheitlichkeit zeichnet die Bebauung eher Vielfalt aus. Dennoch lassen sich einige typologische Merkmale als prägend für das Gebiet als Ganzes bzw. für räumliche Teilbereiche ausmachen.

Zu diesen Merkmalen gehört, dass die meisten Hauptgebäude einen Abstand von 6 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze in etwa einhalten. Nur sehr vereinzelt wird dieser Abstand durch untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes unterschritten. Bei einer kleinen Zahl von Grundstücken im Gebiet ist das Hauptgebäude allerdings weiter in die Grundstücksmitte gerückt, wodurch eine tiefere Vorgartenfläche entsteht. Häufiger ist das bei Grundstücken der Fall, deren Vorgarten nach Südwesten ausgerichtet ist. Eine Regelmäßigkeit ist nicht zu erkennen.

Die Höhe, Geschossigkeit und Dachformen der Gebäude im Plangebiet sind ebenfalls unterschiedlich, allerdings lassen sich hier räumliche Schwerpunkte identifizieren.

Gebäude, bei denen bereits das erste Obergeschoss ein Dachgeschoss ist, die also nur ein Normalgeschoss im Erdgeschoss haben, konzentrieren sich eher in den Straßen Mittebruch, Kleine Wende und Im Kamp.

Gebäude mit zwei Normalgeschossen, bei denen das Dach erst über dem ersten Obergeschoss beginnt, konzentrieren sich dagegen an der Förster-Funke-Allee, am Zehlendorfer Damm und im Meiereifeld, wobei insbesondere Gebäude aus jüngerer Zeit im Inneren des Plangebietes ebenfalls häufiger zwei Normalgeschosse aufweisen.

Die folgenden Gebäudeabwicklungen an den einzelnen Straßen des Plangebietes (Abb. 16 bis Abb. 21) zeigen wiederum Vielfalt und Typisches im Gebiet.

Zur schematischen Darstellung in den folgenden Abbildungen:

Die Abkürzungen für die Dachformen in den folgenden Zeichnungen bedeuten:

SD = Satteldach                      WD = Walmdach                      KW = Krüppelwalmdach  
 ZD = Zeldach                        FD = Flachdach

Sichtbare Dachflächen sind schwarz, die steilen Dachflächen bei Mansarddächern dunkelgrau dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die Geschosse mit einer typisierten Höhe von 2,80 m und ggf. vorhandene Sockel.

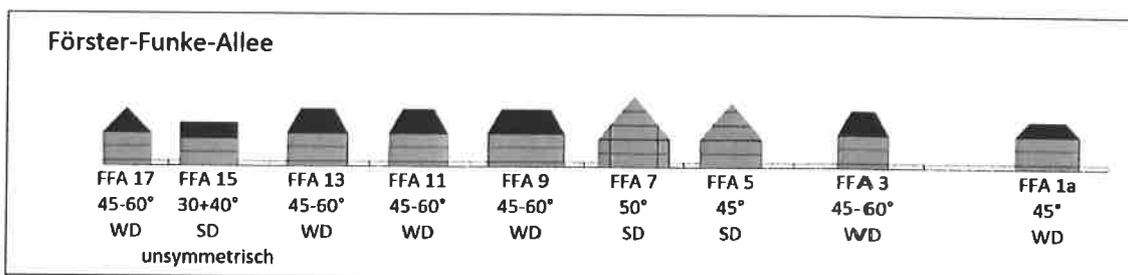


Abb. 16 Gebäudeabwicklung Förster-Funke-Allee, schematische Darstellung, ohne Maßstab

In der Förster-Funke-Allee bestimmen (überwiegend traufständige) Walmdächer das Bild. Ein traufständiges Satteldach bei dem zurück gesetzten Gebäude Nr. 15 sowie zwei giebelständige Satteldächer bei Gebäuden nach 1990 (Nr. 5 und 7) bilden Ausnahmen. Gerade die letztgenannten haben aufgrund ihrer großen Giebelbreite eine erheblich höhere Firsthöhe als die übrigen Bauten. Die Gebäude haben durchgängig zwei Normalgeschosse.

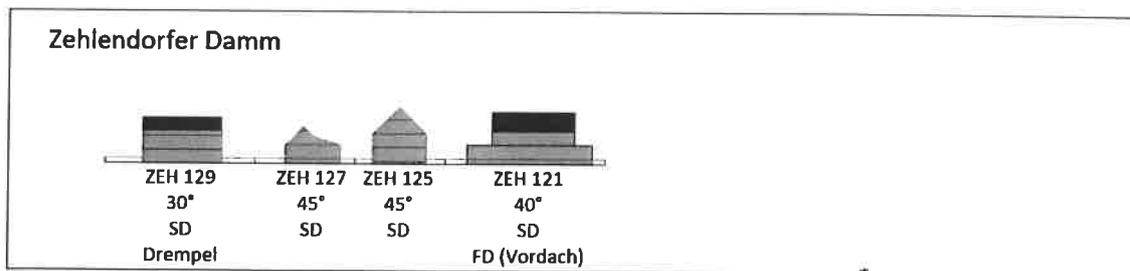


Abb. 17 Gebäudeabwicklung Zehlendorfer Damm, schematische Darstellung, ohne Maßstab

Am Zehlendorfer Damm bietet sich in dem nur kurzen Abschnitt ein heterogenes Bild, das sich sehr von der westlich angrenzenden Förster-Funke-Allee unterscheidet. Auch wenn hier nur Satteldächer vorhanden sind, weisen die Gebäude durch unterschiedliche Stellung, Dachneigungen, Geschossigkeit und Anbauten einige Abweichungen auf, so dass hier keine typische Bebauung zu bestimmen ist. Eher untypisch für das Gebiet ist der Drempel im Haus Zehlendorfer Damm 129, typischer für das Plangebiet ist eine Ausführung ohne Drempel. Eine Besonderheit im Gebiet bildet der mehrseitige, eingeschossige Anbau an das Haus Zehlendorfer Damm 121.

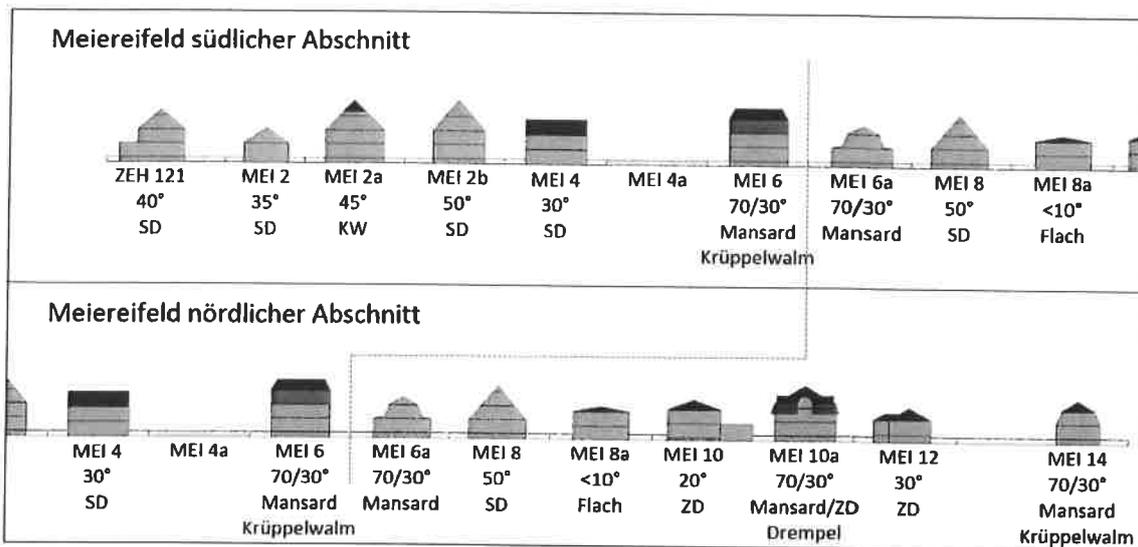


Abb. 18 Gebäudeabwicklungen Meiereifeld, schematische Darstellung, teilweise überlappend, ohne Maßstab

Im Meiereifeld herrschen vor allem in der Nähe des Zehlendorfer Damms höhere Gebäude mit meist zwei Normalgeschossen vor. Das Gebäude Meiereifeld Nr. 2 mit nur einem Normalgeschoss stellt in dieser Reihe eine Ausnahme dar<sup>3</sup>. Ab dem Gebäude Meiereifeld Nr. 6 a, das sich hinsichtlich seiner Höhe, Geschossigkeit und gestaffelten Kubatur deutlich dem Gebäude Nr. 6 unterordnet, werden die Gebäude vom Erscheinungsbild überwiegend niedriger, was einerseits an den flacheren Dachformen, andererseits an den zum Teil geringeren Geschossen liegt. In diesem Abschnitt des Straßenzuges wirkt das wiederum größere Gebäude Meiereifeld 10 a wiederum eher als Ausreißer zwischen den niedrigeren Gebäuden ringsum. Ein weiterer Anhaltspunkt für die unterschiedliche Typisierung im Straßenverlauf des Meiereifelds ist die zurückgesetzte Bauweise auf dem Grundstück Meiereifeld 6 a, so dass hier auch ein topographischer Wechsel in der Gebäudeabfolge sichtbar wird. Die Grenze ist in der Abwicklung als blaue, gestrichelte Linie dargestellt.

Im Meiereifeld herrschen Satteldächer (meist giebelständig) und Zeldächer vor. Eher untypisch für das Plangebiet und nur an dieser Stelle vorkommend sind die vereinzelt Mansarddächer, teilweise mit einem Krüppelwalm versehen.

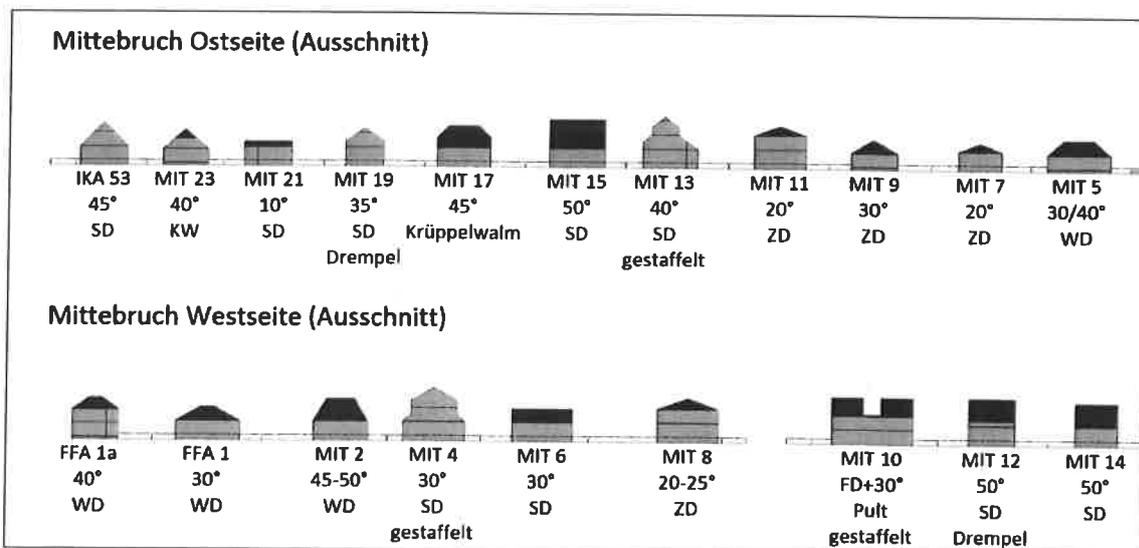


Abb. 19 Abwicklungen Mittelebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab

<sup>3</sup> Im Adressbuch von 1938 sind in diesem Gebäude zahlreiche Abteilungen der örtlichen NSDAP verzeichnet. Es ist anzunehmen, dass das Gebäude für diesen Zweck errichtet wurde. Im Adressbuch ist es das einzige verzeichnete Gebäude, das keine Wohnnutzung aufweist.

Bei der Bebauung im Mittebruch lassen sich kaum einheitliche Merkmale feststellen. Die Dachformen variieren stark. Die Gebäude mit nur einem Normalgeschoss überwiegen deutlich. Nur im Mittebruch kommt eine Hausform bzw. Dachform mit gestaffeltem Satteldach vor (Mittebruch Nr. 13 und Nr. 14).

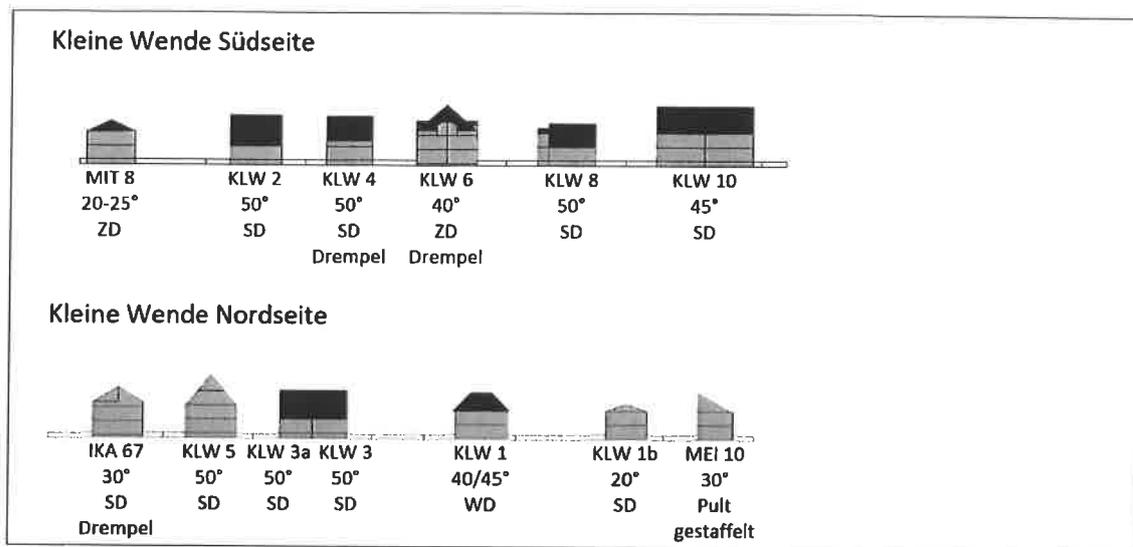


Abb. 20 Abwicklungen Mittebruch, schematische Darstellung, ohne Maßstab

Die Bebauung in der Straße Kleine Wende variiert ebenfalls stark. Häufiger als sonst im Gebiet sind hier relativ steile, traufständige Satteldächer, die dadurch im Verhältnis zum Erdgeschoss eine sehr große Dachfläche zur Straße zeigen.

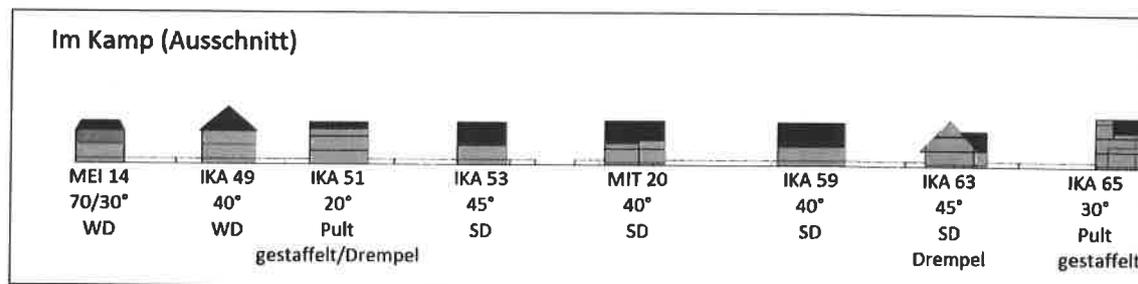


Abb. 21 Abwicklungen Im Kamp (Ausschnitt), schematische Darstellung, ohne Maßstab

Die nördliche und westliche Randbebauung des Gebietes zur Straße Im Kamp hin wird von traufständigen Gebäuden dominiert bzw. Gebäuden, die zur Straße im Kamp eine Dachfläche haben. Die Mehrzahl der Gebäude hat ein Normalgeschoss. Nur einzelne Gebäude (Im Kamp Nr. 49, Nr. 65/67) ragen hinsichtlich der Höhe aus der sonst recht homogenen, vergleichsweise niedrigen Firsthöhe heraus.

### Prägende Dachformen

Als vorherrschend und prägend für die Siedlungen wurden in der Zusammenfassung folgende Dachformen identifiziert:

- > Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50°;
- > Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45°, kleine Walmflächen weisen dabei steilere Neigungen bis zu 70° auf;
- > Zeldächer mit einer Dachneigung von 20-30°

Pulldächer und Flachdächer sowie Zeldächer mit einer Dachneigung unter 20° kommen im Plangebiet zwar vereinzelt vor, stellen auf Hauptdachflächen jedoch eher eine Störung des städtebaulichen Gebietszusammenhangs dar.

Mansard- und Krüppelwalmdächer, teilweise in Kombination, sind zwar nur vereinzelt anzutreffen, sind

aber Zeugnis einer bestimmten, traditionellen Bauauffassung der frühesten Entwicklungsphase im Plangebiet. Als solche sind sie jedoch kaum gebietsprägend und nicht geeignet, als Vorlage für zeitgemäße Dachformen zu dienen.

Die für das Plangebiet typischeren Walmdach- und Satteldachhäuser mit relativ steilen Dächern sind beide einem bauästhetischen Verständnis des Dritten Reiches zuzuordnen. Trotz einer damit verbundenen ideologischen Belastung — die die Hauptbauzeit der Altbauten im Plangebiet ohnehin aufweist — sind sie auch nach heutigen bauästhetischen Maßstäben „gut gestaltet“ und nicht nur für das Plangebiet, sondern für weite Bereiche Kleinmachnows typisch, die in der zweiten Hälfte der 1930er Jahren entstanden sind.

Die Bauherren und Architekten der meisten der jüngeren Gebäude haben sich an den im Plangebiet vorherrschenden Gebäuden orientiert bzw. sich mindestens um eine Einordnung, d. h. eine Aufnahme oder Neuinterpretation vorhandener Formen und Kubaturen bemüht. Damit ergibt sich insgesamt ein abzuleitender Rahmen, der sich vorrangig aus den Grundtypen der älteren Bebauung ableitet.

### Städtebauliche Dichte

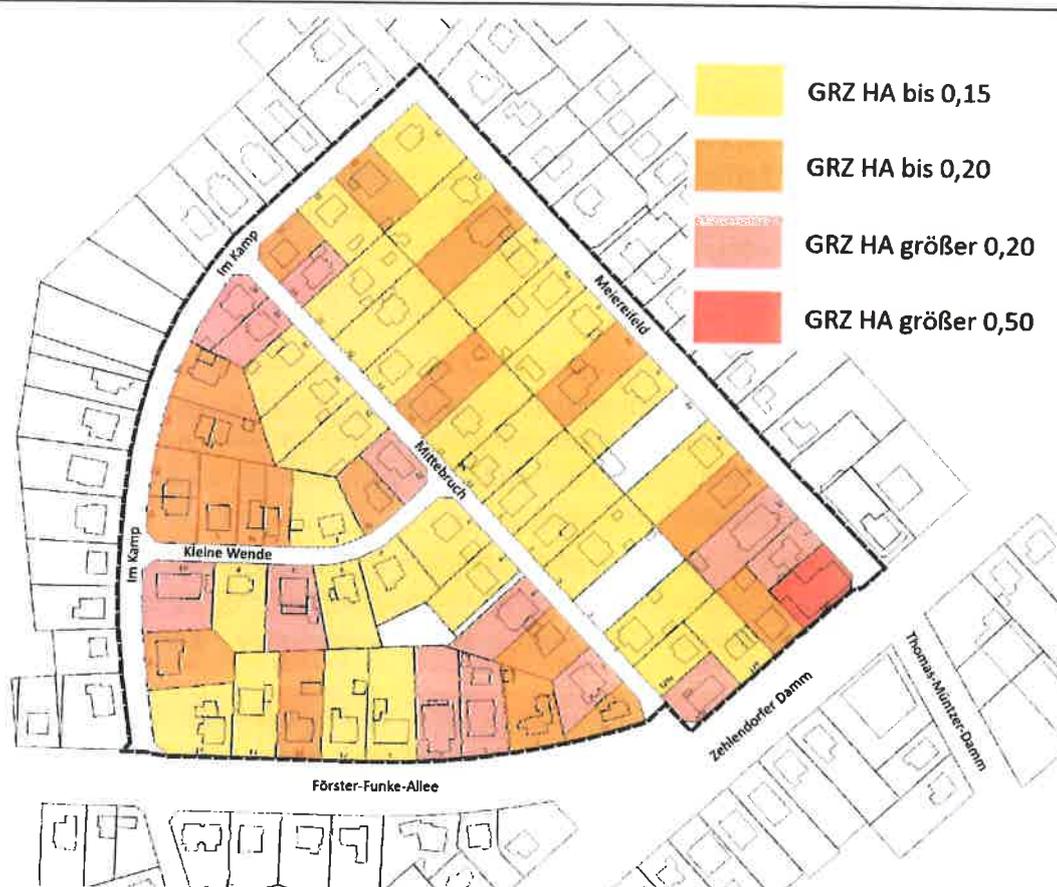


Abb. 22 Klassifizierung der Ausnutzung der Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) durch die Hauptanlagen (HA), ohne Maßstab

In vielen der bisher in Kleinmachnow aufgestellten Bebauungspläne werden keine Festsetzungen zur zulässigen Geschossfläche auf dem Grundstück gemacht. Stattdessen wird die Überbauung der Grundstücke auf ein bestimmtes oder relativ auf die Grundstücksgröße bezogenes Maß begrenzt. Die Überbauung der Grundstücke erhält daher für die Einschätzung der gebietsprägenden Merkmale eine besondere Bedeutung.

In Abb. 22 ist dieser Überbauungsgrad der Grundstücke klassifiziert, der durch die im Bestand vorhandenen Hauptanlagen (meist das Wohngebäude) gegeben ist. Tatsächlich gibt es im Gebiet zahlreiche weitere Gebäude (wie z. B. Garagen) und versiegelte Flächen (wie z. B. Wege, Zufahrten und Terrassen), die jedoch eher Auswirkungen auf die Umwelt haben, als dass sie das Gebiet städtebaulich prägen.

Etwa die Hälfte der Grundstücke im Gebiet weist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,15 auf. Das bedeutet, dass die Hauptanlage (meist das Wohngebäude) nicht mehr als 15 % der Grundstücksfläche einnimmt. Bei einigen dieser Grundstücke sind sogar deutlich niedrigere Anteile zu konstatieren.

Etwa ein weiteres Viertel der Grundstücke weist eine GRZ bis zu 0,2 auf (bis zu 20 % der Grundstücksfläche sind durch Hauptanlagen überbaut).

Etwas geringer ist die nächstfolgende Gruppe, bei der eine GRZ zwischen 0,2 und bis zu höchstens 0,3 erreicht wird. Diese Grundstücke können in Bezug auf die Gesamtprägung des Gebietes bereits als „Ausreißer“ identifiziert werden. Zum Teil handelt es sich um Gebäude mit einer sehr großen Grundfläche, zum Teil auch um Gebäude auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken.

Einen Sonderfall stellt die außergewöhnlich hohe Ausnutzung auf dem überwiegend gewerblich genutzten Grundstück Zehlendorfer Damm 121 dar. Hier liegt die GRZ sogar über 0,5, das heißt mehr als die Hälfte des Grundstücks ist durch die Hauptanlagen überbaut, wozu in diesem Fall auch die daran anschließenden eingeschossigen Anbauten gezählt werden müssen.

Eine räumliche Zuordnung der einzelnen Dichteklassen ist nicht ohne weiteres erkennbar. Allerdings befinden sich viele der dichter bebauten Grundstücke am Zehlendorfer Damm bis in das Meiereifeld hinein, am östlichen Ende der Förster-Funke-Allee bis in den (westliche) Mittebruch hinein sowie im Nordwesten des Plangebietes an der Straße im Kamp und etwas in das Innere des Plangebietes hinein, dort verursacht durch die kleinen bis sehr kleinen Grundstücke.

### Nutzung

Die Wohnnutzung ist im Plangebiet vorherrschend. In einigen Zonen gibt es eine stärkere Unterlagerung mit gewerblicher Nutzung von Handel, Dienstleistungen und in geringerem Umfang Handwerk. Traditionell konzentrieren sich diese Nutzungen am Zehlendorfer Damm, etwas in das Meiereifeld hinein und in den östlichen Abschnitt der Förster-Funke-Allee.

Heute sind auch im weiteren Verlauf der Straße Meiereifeld nach Norden gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss anzutreffen, sie wechseln aber mit reinen Wohngebäuden. Punktuell gibt es gewerbliche Nutzungen auch an anderen Stellen im Plangebiet, dort jedoch meist noch stärker der Wohnnutzung untergeordnet.

Gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, sind im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings sind Anlieferungs- und Kundenverkehr im Hinblick auf eine mögliche Lärmbelästigung von Bedeutung. Im Fall des Imbisses in der Zehlendorfer Damm Ecke Meiereifeld möglicherweise auch nachts.

Eine Einordnung in Wohngebietskategorien der Baunutzungsverordnung würde im Bestand am ehesten für eine Einordnung der Bereiche an der Förster-Funke-Allee, am Zehlendorfer Damm und mindestens teilweise am Meiereifeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) sprechen, im Inneren und am Rand des Plangebietes zur Straße Im Kamp im Grundsatz eher für ein Reines Wohngebiet (WR).

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken sowie der Zugang vom Mittebruch befinden sich in gemeindlichem Eigentum. Das gilt auch für die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes, für die die Gemeinde auch Baulastträger ist. Baulastträger für die Fahrbahn des Zehlendorfer Damms ist dagegen das Land Brandenburg, da es sich um eine Landesstraße handelt.

### 3.3 Denkmalschutz und Baukultur

#### Baudenkmale

Im Plangebiet gibt es bislang kein eingetragenes Baudenkmal und nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Gebäude, das unter Denkmalverdacht steht. Für Kleinmachnow ist recht gut dokumentiert, welche Gebäude von bekannten Architekten errichtet wurden oder bestimmte Strömungen der Architekturge-schichte herausragend widerspiegeln. Solche Gebäude sind hier nicht anzutreffen.

#### Besonders erhaltenswerte Bausubstanz

Gleichwohl dürften einige der Gebäude im Gebiet zumindest der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ zuzuordnen sein. Dabei handelt es sich um Gebäude, die aufgrund ihrer Bauweise und ihrer Materialität Ausdruck technischer und/oder ästhetischer Ausdruck ihrer Entstehungszeit sind, ohne ein denkmalwerter, aus der Masse der Gebäude herausragender Vertreter zu sein.

Folgende Gebäude weisen eine überwiegend bauzeitliche Kubatur, teilweise bauzeitliche Oberflächen und Bauteilanschlüsse auf:

| Adresse                | Besondere Bauteile                                  |   |
|------------------------|---|---|
| Förster-Funke-Allee 3  | bauzeitliche<br>Kastenfenster                       |   |
| Förster-Funke-Allee 9  |   |   |
| Förster-Funke-Allee 13 |   |   |
| Förster-Funke-Allee 17 |   | Fensterläden                              |
| Kleine Wende 2         |   |   |
| Kleine Wende 3         |   |   |
| Kleine Wende 3 a       | Kastenfenster                                       | Fassade mit WDVS <sup>4</sup>             |
| Kleine Wende 4         | keramischer Sockel                                  | Dachkasten                                |
| Kleine Wende 8         | Biberschwanzkronendeckung, Fleder-<br>mausgaube     | Fensterläden                              |
| Meiereifeld 2          | Dachform, Ortgang                                   |   |
| Meiereifeld 2 a        | Fassadenversatz                                     | Traufgesims                               |
| Meiereifeld 6          | Kastenfenster                                       |   |
| Meiereifeld 8          | Ziegelflächen / Putzflächen                         |   |
| Meiereifeld 12         | Kastenfenster, Fensterläden                         | bauzeitliche Dachdeckung, Holzgesims      |
| Meiereifeld 14         | Kastenfenster                                       |   |
| Mittebruch 1           | Fachwerk  |   |
| Mittebruch 2           | Gaube, Biberschwanzdeckung                          | Haustür, keram. Sockel                    |
| Mittebruch 11          |   |   |
| Mittebruch 14          | Kastenfenster, Fensterläden                         | bauzeitl. Dachdeckung, keramischer Sockel |
| Mittebruch 15          | Keramische Türeinfassungen, kerami-<br>scher Sockel |   |
| Mittebruch 17          | Keramische Stützen, gestaltetes Gesims              |   |
| Zehlend. Damm 125      | Fassadenversatz                                     | Keramische Verblendung d. Erdgeschosses   |

Tab. 2 Liste der Gebäude der Kategorie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“

An einigen dieser Gebäude sind bauzeitliche Kastenfenster der 1930er Jahre sowie authentische Dach-

<sup>4</sup> WDVS=Wärmedämmverbundsystem

deckungen (Ziegel, Gauben) und Fassadenmaterialien (Putze, Ziegel) vorhanden, die grundsätzlich erhaltenswert sind.

Diese Aspekte spielen in erster Linie bei der energetischen Sanierung von Gebäuden eine Rolle. Einige wenige der Gebäude haben bereits eine außen liegende Wärmedämmung oder einen Wärmedämmputz erhalten, wobei die Ausführung meist sorgfältig auf das vorhandene Gebäude und die Bauteilanschlüsse abgestimmt wurde. Die erhaltenswerten Bauteile laufen bei weniger sorgfältig geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen jedoch Gefahr, verloren zu gehen. Damit die Bauteilanschlüsse und bauzeitlichen Oberflächen nicht verloren gehen, bietet sich ggf. eine Innendämmung oder Kerndämmung als Alternative an. Auch Kastenfenster können in der Regel gut im Bestand energetisch ertüchtigt werden und weisen dann i. d. R. sehr gute Schalldämmeigenschaften auf. Eine qualifizierte Beratung und Begleitung hilft zudem, Schäden durch energetische Sanierungen zu vermeiden. Den möglicherweise erhöhten finanziellen Aufwendungen steht ein speziell auf solche Gebäude zugeschnittenes Förderprogramm der KfW-Bank gegenüber, das Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“. Eine Bescheinigung, dass das jeweilige Haus der Gruppe der besonders erhaltenswerten Bausubstanz zuzuordnen ist, erteilt die Gemeinde. Die Bescheinigung ist für die Inanspruchnahme der Förderung ebenso Voraussetzung wie die Einbeziehung eines entsprechend qualifizierten Energieberaters.

### *Bodendenkmale*

---

Von archäologischen Funden im Rahmen von Bodeneingriffen ist nichts bekannt. Für das Vorhandensein von Bodendenkmalen gibt es daher bislang keinen Anhaltspunkt, sie sind aber auch nicht ganz auszuschließen, da es in der weiteren Umgebung Siedlungsfunde aus vorgeschichtlicher Zeit gibt. Überwiegend ist das jedoch in unmittelbarer Nähe von Gewässern der Fall, was hier nicht gegeben ist. In der neuzeitlichen Nutzung hat hier vor der heutigen Nutzung als Siedlungsgebiet nur eine Nutzung als Ackerbaufläche stattgefunden, davor vermutlich als Waldfläche.

## **3.4 Natur und Landschaft, Trinkwasserschutz**

### *Natur- und Landschaftsschutz*

---



*Abb. 23 Bestand alter Obstbäume (links), strukturreiche, parkartige Bereiche mit hohem Altbaumbestand (rechts)  
(Bildquelle: Natur+Text)*

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von, Natura 2000-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Das nächste LSG befindet sich südwestlich des Plangebietes („Kiebitzberge“, Teil des LSG „Potsdamer Wald-

und Havelseengebiet“). Im Ergebnis der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse<sup>5</sup> ist das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten<sup>6</sup> fast sicher auszuschließen. Für einzelne Tierarten ist ein Vorkommen möglich, aber unwahrscheinlich (Holzbock, Eremit, Amphibien). Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet mit hoher Sicherheit anzutreffen, da die oft unbebauten und gärtnerisch genutzten bis parkartig erscheinenden Flächen geeignete Brut- und Nahrungshabitate darstellen. Das gilt ebenfalls für die Zauneidechse. Durch das Mosaik aus offenen Rasen- und Wiesenflächen, Gebüschstrukturen und den teilweise hohen Altbaumbestand liegt insgesamt ein großer Struktureichtum vor — es findet sich eine Vielzahl von Elementen, die das Wohngebiet naturschutzfachlich aufwerten, wie z. B. Komposthaufen, Holzstapel, Teiche oder verkrautete „unaufgeräumte“ Bereiche. Hervorzuheben ist der große Anteil an alten Obst- und Walnussbäumen mit großem Höhlenpotenzial.

Das gilt in besonderer Weise und weitgehend für die rückwärtigen Grundstücksflächen, häufig aber auch in etwas geringerem Umfang für die Vorgartenbereiche zu den Straßen.



Abb. 24 typische bewachsene Vorgartenbereiche (links), eher untypischer „aufgeräumter“ Vorgartenbereich (rechts), beide im Mittebruch (Bildquelle: Natur+Text)

Selbst die Nebengebäude, Garagen und Schuppen, die sich auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden, haben einiges Potenzial als Nistplatz und Überwinterungsquartier, z. B. für Fledermäuse.

Biotope nach § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Alleen im Meiereifeld, entlang des Zehlendorfer Damms und der Förster-Funke-Allee stehen als Alleen unter Schutz. Grundsätzlich gilt in Brandenburg, dass Alleen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt sind. Sie „dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden“. Unter dieses Verbot fallen unter anderem Baumfällungen, Bau- und Schnittmaßnahmen. Das gilt auch für Alleen in Ortslagen.

### *Siedlungsbezogenes Landschaftsbild*

Das Plangebiet selbst macht insgesamt einen sehr „grünen“ Eindruck. Unterstützt wird dieser Eindruck durch:

- > Die Alleen im Meiereifeld und am Zehlendorfer Damm und in der Förster-Funke-Allee, die überwiegend durch Altbaumbestand geprägt sind (im Plangebiet/Meiereifeld durch Linden).
- > Den Altbaumbestand auf den Grundstücken, was sowohl Vorgartenbereiche als auch den Blockinnenbereich betrifft. Markant ist hier besonders der Bestand an solitären Eichen und Kiefern sowie häufiger vorkommenden Walnussbäumen.

<sup>5</sup> Natur+Text, 12/2016

<sup>6</sup> Artenschutzrechtlich relevant sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle Vogelarten gemäß Artikel 1 der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (EU-VSRL)

- > Die häufig vorkommenden Hecken als Grundstückseinfriedung oder in Kombination mit Zäunen (Hecken als Hinterpflanzung).
- > Die oft besonders ausgeprägt mit größeren Bäumen bestandenen Gärten bei Grundstücken mit weiter zurück liegenden Häusern.
- > Die meist als Ziergärten gestalteten übrigen Freiflächen.

### *Biotoptyp und Artenschutz*

---

Das Plangebiet ist zum größten Teil dem Biotoptyp 12261000 „Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten“ zuzuordnen. Nur die stärker gewerblich genutzten Flächen Zehlendorfer Damm Nr. 121 und Meiereifeld 2 sind dem Biotoptyp 12312000 „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil“.

Meiereifeld, Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Allee sind dem Biotoptyp 07141000 „Alleen“ zuzuordnen.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ordnet den Siedlungen mit hohem Gartenanteil im Verhältnis zu anderen Flächen einen geringen Biotopwert zu. Die Artenschutzfachliche Potenzialanalyse sieht im Plangebiet jedoch einen erstaunlich hohen Strukturreichtum mit einem entsprechend hohen Konfliktpotenzial, dass vor allem bauliche oder landschaftsräumlich ordnende Eingriffe im rückwärtigen Grundstücksbereich und teilweise in den Vorgärten hätten. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen und untersetzt auch naturschutzfachlich den hinsichtlich der „grünen“ Bereiche der Baugrundstücke bestandsorientierten Ansatz.

### *Trinkwasserschutz*

---

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Plangebietes ist die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters, der zum Grundwasserkörper des Berliner Südwestens gehört, unterschiedlich einzuschätzen. Im Norden des Gebietes bis etwa zur Straße Kleine Wende und deren gedachter Verlängerung nach Nordosten zum Meiereifeld ist der Grundwasserleiter relativ geschützt. Südlich dieser Linie besteht gemäß Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan eine Empfindlichkeit des Grundwasserleiters.

## **3.5 Verkehrliche Erschließung**

### *Straßennetz*

---

Kleinmachnow verfügt über zwei wesentliche Straßenverbindungen von und nach Berlin, die Karl-Marx-Straße / Hohe Kiefer im Norden und den Zehlendorfer Damm im Nordosten. Die Verbindung zu den anderen Nachbargemeinden erfolgt im Südosten in Richtung Teltow über Thomas-Müntzer-Damm / Warthestraße und im Süden nach Stahnsdorf über Stahnsdorfer Damm / Wannseestraße und über Zehlendorfer Damm / Potsdamer Allee.

Der Zehlendorfer Damm (Landesstraße 77, außerhalb des Geltungsbereichs) begrenzt das Plangebiet im Süden, die Kreuzung mit dem Thomas-Müntzer-Damm und die Einfahrt zur Förster-Funke-Allee, die die Anbindung an das moderne Ortszentrum um den Rathausmarkt sicherstellt, sind bedeutsame Verkehrsknoten im örtlichen Verkehrsnetz.

Bezogen auf das Plangebiet lassen sich die Straßen wie folgt abstufen

- > Zehlendorfer Damm (Landesstraße 77) mit überörtlicher Verbindungsfunktion;
- > Förster-Funke-Allee als innerörtliche Verbindungsstraße;
- > Meiereifeld als untergeordnete innerörtliche Verbindungsstraße in Verlängerung des Thomas-Müntzer-Damms nach Norden und untergeordnete Verbindung zur Karl-Marx-Allee über die Straße Uhlenhorst sowie
- > Im Kamp, Mittebruch und Klein Wende als Erschließungsstraßen ohne Verbindungsstraßenfunktion.

Die Ausgestaltung der Straßen entspricht dieser Abstufung:

- > Zehlendorfer Damm und Förster-Funke-Allee als asphaltierte Straßen mit getrennt geführten Rad- und Fußwegen auf beiden Seiten (im Zehlendorfer Damm zum Teil erneuerungs- bzw. verbesserungsbedürftig);
- > Meiereifeld als asphaltierte Straße mit Tempo-30-Ausweisung und getrennt geführtem, gepflastertem Fußweg jeweils hinter der beidseitigen Allee, ohne Radverkehrseinrichtungen sowie
- > Im Kamp, Mittebruch und Klein Wende als gepflasterte Straßen mit getrennt geführten, unbefestigten Fußwegen und gepflasterten Grundstückszufahrten.



Abb. 25 Typische Straßengestaltung im Inneren des Gebietes: links unbefestigter Fußweg in der Straße Kleine Wende, rechts Einfahrt von der Förster-Funke-Allee mit Geh- und Radweg in die Straße Im Kamp (zur Linken)

Die Wahrnehmbarkeit ihres unterschiedlichen Charakters als abgestufte Verbindungs- und Erschließungswege ist damit im Bestand bereits durch die Gestaltung gegeben, im Meiereifeld und in der Förster-Funke-Allee wird dies durch die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h unterstützt, Im Kamp und in den gebietsinternen Straßen durch die Ausweisung als Tempo-30-Zone. Im Zehlendorfer Damm ist dagegen Tempo 50 zugelassen.

### Kraftfahrzeugverkehr

Im Rahmen einer gemeindlichen Verkehrsdatenerfassung und Auswertung im Jahr 2014<sup>7</sup> wurde der Fahrzeugverkehr am Knotenpunkt *Meiereifeld — Zehlendorfer Damm — Thomas-Müntzer-Damm* durch eine Knotenstromzählung erfasst. Als durchschnittliche Tagesverkehrswerte (DTV) wurden dabei im Mai 17.827 bis 21.494 Kfz erfasst. Die Spanne ergibt sich aus der Hochrechnung der Vormittagszählung (niedrigerer Wert) und der höheren Nachmittagszählung. Der Schwerverkehrsanteil liegt im gesamten Gemeindegebiet bei 4 bis 6 %.

Im Vergleich zu Verkehrszählungen aus dem Jahr 2001 sind die Belastungen im Meiereifeld und im Abschnitt des Zehlendorfer Damms nordöstlich der Kreuzung mit dem Meiereifeld deutlich gesunken. Auf beiden Strecken sind die DTV-Werte um 2.000 Fahrzeuge niedriger (Meiereifeld heute 3.000 statt 5.000 Fahrzeuge, Zehlendorfer Damm 9.000 statt 11.000 Fahrzeuge). In der Förster-Funke-Allee hat der DTV-Wert dagegen zugenommen (von 4.000 auf 5.000 Fahrzeuge). Für die Ermittlung der Lärmemissionen der Straßen wurden die aktuell ermittelten DTV-Werte zugrunde gelegt.

Daraus ergeben sich Lärmpegel auf den anliegenden Grundstücken, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erheblich überschreiten. Am Meiereifeld werden die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB Tags / 45 dB Nachts) bei freier Schallausbreitung erst in 40 m Entfer-

<sup>7</sup> merkel Ingenieur Consult, Bericht 2015