Anlage 5
Zur DS-Nr. 158/16

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage **öffentlich**

Datum: 23.02.2017 Einreicher: Der Bürgermeister DS-Nr. 032/17

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:
☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	5	/	/	06.03.2017	06.03.17	
Hauptausschuss	m	/	/	20.03.2017	20.03.17	
Gemeindevertretung				06.04.2017	06.04.17	

Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045 "BBIZ Kleinmachnow"

Beschlussvorschlag:

1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow" wird um die in **Anlage 2** durch Schraffur hervorgehobenen Flächen erweitert. Er soll damit den in **Anl. 1** gekennzeichneten Bereich umfassen. Der Neuzuschnitt des Geltungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.

2) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-045 „BBIZ Kleinmachnow" wird in der in **Anl. 3** vorliegenden Fassung gebilligt.

3) Der Bürgermeister wird beauftragt, zu dem Vorentwurf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, um den Bürgern Gelegenheit zu geben, sich über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Ihnen ist außerdem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt, der Termin ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: / Gemeindevertreter

Beratungsergebnis: beschlossen Gremium: GV Sitzung am: 06.04.2017

einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
x		x			x	

Leiter der Sitzung: M. Terner

Bürgermeister (Endunterschrift) Bürgermeister Fachbereichsleiter(in) 23.02.17

Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt Beteiligungen Produktgruppe: Teilhaushalt/Budget: Maßnahmen-Nr:		☐ ja ☐ ja	☒ nein ☒ nein
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:			☐ ja EURO:	☐ nein
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH Finanz-HH	Jahr Jahr	EURO: EURO:	
Mittelfristig bereits veranschlagt: Mittelfristig neu zu veranschlagen:			☐ ja ☐ ja	☐ nein ☐ nein

Anlagen:

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow"
2. Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Veränderungen des bisherigen Geltungsbereiches, Stand 16.12.2010 (Schraffur)
3. Bebauungsplan-Vorentwurf KLM-BP-045, Teil A – Planzeichnung

Nur zur Information:

4. Auszug aus dem Bebauungskonzept des Grundstückseigentümers Machnower Schleuse 1-17, Stand 03/2016, überlagert mit aus städtebaulichen Gründen angepassten Baukörperfestsetzungen

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung hatte am 16.12.2010 (DS-Nr. 180/10) beschlossen, für das in **Anl. 2** gekennzeichnete Gebiet (ohne schraffierte Flächen) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-045 „BBIZ Kleinmachnow" aufzustellen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes (15. Änderung des FNP Kleinmachnow für Flächen im Bereich BBiZ Kleinmachnow KLM-FNP-15).

Die im Aufstellungsbeschluss 2010 formulierten Ziele waren, die Neugestaltung des Berufsbildungszentrums Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBIZ) planungsrechtlich vorzubereiten sowie den Ausbildungsstandort dauerhaft zu ordnen. Des Weiteren sollten frei werdende rückwärtige östliche Teile als Grünfläche hergerichtet, Voraussetzungen für einen Rad- und Fußweg geschaffen und die unter Denkmalschutz stehende Schleusensiedlung mit in das Konzept einbezogen und in ihrem Bestand erhalten werden.

Ein im Frühjahr 2011 vorbereiteter Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes (DS-Nr. 081/11) wurde von der Verwaltung zurückgezogen, nachdem der mit der Grundstückseigentümerin – der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) - erreichte Verhandlungsstand auf Grund der Weiterveräußerung der Schleusensiedlung (Machnower Schleuse 1-17) leider hinfällig geworden war.

Mit dem nun erarbeiteten Vorentwurf erfolgt einerseits ein Neuzuschnitt des Geltungsbereichs (vgl. **Anl. 1 u. 2**). Aufgrund der Teilaufhebung des Planfeststellungsbeschlusses von 2002 zum Neubau der Schleuse Kleinmachnow ist es andererseits nun möglich, im östlichen Teil des Plangebietes einen näher am Ufer des Teltowkanals befindlichen Untersuchungsbereich für einen Rad- und Fußweg zu definieren.

Weitere in der Vorentwurfs-Planzeichnung dargestellte Untersuchungsbereiche (vgl. **Anlage 3**) resultieren aus Vorgesprächen mit dem BBiZ bzw. der BImA. Für diese Bereiche erforderliche Festsetzungen werden im Verfahren noch zu konkretisieren sein.

18

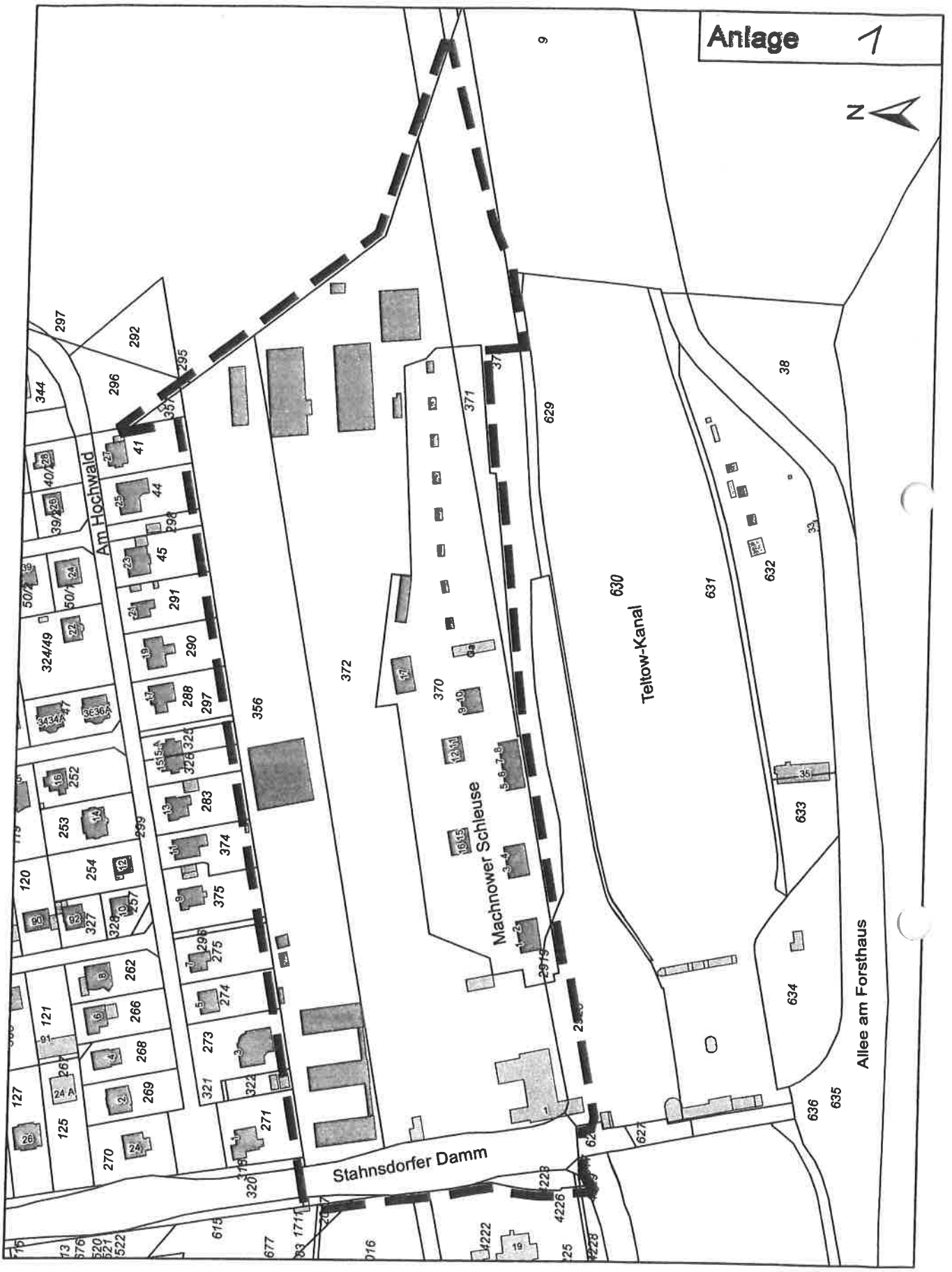
Für die sog. Schleusensiedlung (Machnower Schleuse 1-17) hatte die Linckersdorff GmbH – Eigentümerin der Liegenschaft – bereits im Frühjahr 2016 bereits ein Konzept zur baulichen Erweiterung vorgelegt, das im Vorentwurf berücksichtigt ist. Das Konzept ist den Mitgliedern des Bauausschusses mit INFO-Nr. 008/16 in der Sitzung am 18.04.2016 vorgestellt und positiv aufgenommen worden. Mit der Denkmalfachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde gab es zum Bebauungskonzept weitere Abstimmungen, so dass zwei Baukörperfestsetzungen der Lage und Flächengröße nach an die Ursprungsbebauung angepasst wurden (vgl. **Anlage 4**).

Für die Eigentümerin der Schleusensiedlung ist es auch vorstellbar, Flächen für einen öffentlichen Fuß- und Radweg zur Verfügung zu stellen und mittels planungsrechtlicher Festsetzungen und eines Nutzungsvertrages sichern zu lassen. Damit ist die von der Gemeinde angestrebte Weiterführung des „Rad- und Wanderweges Teltowkanalaue" möglich. Ebenfalls besteht seitens des Eigentümers die Bereitschaft, über eine Aufteilung der Ausbaukosten des Weges zu verhandeln.

Mit DS-Nr. 015/16 vom 07.04.2016 hat die Gemeindevertretung ergänzend eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Die Satzung ist am 31.05.2016 in Kraft getreten und gilt für zunächst zwei Jahre.

Das Bauleitplanungsverfahren wird finanziell weiterhin mit dem durch die BImA bei der Gemeinde hinterlegten Betrag für stadtplanerische Leistungen durchgeführt.

Zum vorliegenden Bebauungsplan-*Vorentwurf* (vgl. **Anlage 3**) soll der Öffentlichkeit und den berührten Behörden frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden. Die Äußerungen sollen ausgewertet und Eingang in die Erarbeitung des Bebauungsplan-*Entwurfes* finden.



Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -

20

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALK-Auszug FD Stpl./BauO – 20.02.2017 erstellt: B.Stadler

Anlage 2

Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

- Abgrenzung des Geltungsbereiches -
(Veränderungen des Geltungsbereiches sind schraffiert.)

21

ohne Maßstab Kartengrundlage: ALK-Auszug FD Stpl./BauO - 20.02.2017 erstellt: B.Stadler

Gemeinde Kleinmachnow - Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

Anlage 3

Teil A - Planzeichnung

-Vorentwurf-
Nicht rechtsverbindlich

Stand: 03. Februar 2017

0 10 20 30 50

Maßstab 1 : 1.500

N

22

Anlage 3, TEIL B

Bebauungsplan KLM-BP-045
"BBiZ Kleinmachnow"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarf Schule - Berufsbildungszentrum

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche als Höchstmaß

TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

FH Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsfläche

a b Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Grünflächen

Grünfläche
- private Grünfläche
- private Nutz- und Ziergärten

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- A: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für die Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets sowie der privaten Nutz- und Ziergärten, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- B 1-2: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der privaten Nutz- und Ziergärten, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- C: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht für die Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- E 1-2: Geh- und Fahrrecht für die Bewohner und Besucher des allgemeinen Wohngebiets, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- F 1-2: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger
- G: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- H 1-4: Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

St / GA Fläche für Stellplätze / Garagen

Untersuchungsbereich (Klärung im weiteren Verfahren)
- ergänzendes Schulgebäude
- Stellplatzanordnung
- Uferweg

Nachrichtliche Übernahmen

D Baudenkmal

bp Bodendenkmal Nr. 30.547 (Siedlung der Slawenzeit)

Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide"

Stand: 03. Februar 2017

23

Neubau B/C , II+DG
II+DG
17
Neubau A, I+DG
D
370
Abriss
Garagenanlagen
Machnower Schleuse
106191
Neubau D
106190
106192
106193
2919