

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 07.11.2022		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 110/22	
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				14.11.2022		
Hauptausschuss				28.11.2022		
Gemeindevertretung				15.12.2022		
<b>Betreff: Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan KLM-BP-030 "Schwarzer Weg" vom 05.05.2011 (DS-Nr. 071/11)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Der Beschluss DS-Nr. 071/11 zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ vom 05.05.2011 wird wie folgt präzisiert:						
1. Für das Gebiet östlich Schwarzer Weg / Ecke Wilhelm-Külz-Straße (Stahnsdorf) soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in <b>Anlage 1</b> dargestellt.						
2. Mit dem Bebauungsplan werden unter anderem die folgenden, allgemeinen Planungsziele angestrebt: Sicherung der vorhandenen Bildungseinrichtungen, bestehend aus mehreren Schulen (Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium) sowie einer Kindertagesstätte der Ev. Hoffbauer-Stiftung und Sicherung eines angemessenen Anteils an Grün- und Freiflächen. Zudem sollen Flächen zur Errichtung einer Sporthalle, von Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen und von weiteren Anlagen für Schule und Verwaltung sowie Parkplatzflächen vorgesehen werden.						
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer ein Workshop-Verfahren durchführen zu lassen, um zu einer städtebaulich angemessenen Lösung für die geplanten baulichen Ergänzungen zu kommen. Darauf aufbauend ist ein Bebauungsplan-Vorentwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

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

### Fortsetzung Beschlussvorschlag:

#### Anlage/-n:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-030 „Schwarzer Weg“
- 2) Machbarkeitsstudie für den Hoffbauer Bildungscampus (Stand 09/2022; inkl. FNP Auszug auf S. 8)
- 3) Anschreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark bzgl. Wohnraumschaffung für Personen in schwierigen sozialen Lagen (Anschreiben v. 14.09.2022)

#### Problembeschreibung/Begründung:

Im südlichen Bereich der Gemeinde Kleinmachnow, angrenzend an die Gemarkungen der Stadt Teltow und der Gemeinde Stahnsdorf, ist auf einem Teil des über viele Jahre ungenutzten ehemaligen Siemens-Geländes ein Schwerpunkt der Bildungsinfrastruktur entstanden. Die bestehenden Gebäude und ihr unmittelbares Umfeld werden von der Gemeinde entsprechend der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.05.2013 derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) eingestuft.

Innerhalb des Geltungsbereichs (**Anlage 1**) ist bislang eine Sonderbaufläche Bildung (SO) und eine Sonderbaufläche Parkplatz im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnows (FNP) dargestellt. Die Hoffbauer-Stiftung sieht künftig auf diesen Flächen jedoch die Schaffung von Wohnraum für sozial benachteiligte, eine Sporthalle und die Schaffung von Anlagen für Schule und Verwaltung vor. Die besondere Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) muss daher räumlich neu geordnet werden, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr den Planungszielen der Hoffbauer-Stiftung entsprechen. Die Gemeinde muss daher planerisch aktiv werden, und einen Bebauungsplan erarbeiten, um Baurecht für die gewünschte Nutzung zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

Der Bauausschuss wurde zuletzt 2011 in der DS-Nr. 071/11 über damalige Vorstellungen des (privaten) Grundstückseigentümers auf dem nun wieder diskutierten Areal unterrichtet, ob eine Wohnnutzung realisiert werden könnte. Der Bauausschuss teilte damals mit, dass an dieser Stelle eine Wohnbebauung nicht wünschenswert ist.

Die Hoffbauer-Stiftung hat aktuell eine Machbarkeitsstudie (**Anlage 2**) erstellen lassen, die den gewünschten Wohnungsbau, ein Parkhaus, eine Sporthalle und Gebäude für die Nutzung für Schule und Verwaltung innerhalb der Grundstücke verortet. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie zeigen die gewünschte Planung des Eigentümers auf und ist nicht als bereits gesetzten Bebauungsplan-Vorentwurf zu verstehen. Wie die räumliche Verteilung, Maße etc. der gewünschten Nutzungen innerhalb des Areals aussehen sollen, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat sich mit einem Schreiben (vgl. **Anlage 3**) an die Hoffbauer-Stiftung gewendet. Der Landkreis würde es demnach begrüßen, wenn die Hoffbauer-Stiftung preiswerten Wohnraum für Menschen in schwierigen sozialen Lagen auf dem Gelände der evangelischen Schule schaffen würde.

Aus Sicht der Gemeinde sollen nun die vorhandenen bildungsbezogenen Nutzungen einschließlich der zugehörigen Frei- und Grünflächen bauplanungsrechtlich gesichert werden und Flächen für eine Sporthalle, für Wohnraum für sozial benachteiligte und für Anlagen für Schule und Verwaltung sowie zugehörige Parkplatzflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Hoffbauer-Stiftung sowie des Landkreises ermöglicht und bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, mit dem die vorhandene Nutzung der Gebäude gesichert und eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Beabsichtigt sind Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren und das beabsichtigte vorgeschaltete Workshop-Verfahren sind vom Antragssteller (der Ev. Hoffbauer-Stiftung) zu tragen, worüber ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein wird.