

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 12.06.2025		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 057/25		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				23.06.2025		
Hauptausschuss				07.07.2025		
Gemeindevertretung				23.07.2025		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-025-4 „Schulgrundstücke Schopfheimer Allee 4 und 10 und angrenzende Flächen“ (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1) Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2020 (Amtsblatt Nr. 05/2020) soll für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich geändert werden. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung KLM-BP-025-4 „Schulgrundstücke Schopfheimer Allee 4 und 10 und angrenzende Flächen“ geführt. Die Änderung soll im Wesentlichen die Anpassung einzelner Baufelder sowie der dazugehörigen textlichen Festsetzungen auf den Grundstücken Schopfheimer Allee 4 (Schulgrundstück der Freien Waldorfschule Kleinmachnow e.V.) und Schopfheimer Allee 10 (Schulgrundstück der BBIS – Berlin Brandenburg International School GmbH) umfassen. Zudem sollen die Vorschriften zu Einfriedungen auf den Grundstücken des angrenzenden Wohngebietes angepasst werden. 2) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-025-4 2) Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“, einschl. rechtswirksamer Änderungen bis KLM-BP-025-3 „Empfangs- und Pfortnergebäude BBIS“ - Arbeitsplan - (Blatt 1 von 2 Blättern) 3) Antrag der Grundstückseigentümerin Schopfheimer Allee 10 vom 04.06.2025 mit Anlagen 4) Antrag der Grundstückseigentümerin Schopfheimer Allee 4 vom 06.06.2025 mit Anlagen						
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	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
Produktgruppe:			
Teilhaushalt/Budget:			
Maßnahmen-Nr:			
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 04/2010 am 16.04.2010 in Kraft. In den Jahren 2013, 2019 und 2020 folgten Änderungen der Ursprungsplanung (vgl. Ausschnitt Arbeitsplan KLM-BP-025; **Anlage 2**).

Im Jahr 2021 wandte sich die Berlin-Brandenburg International School GmbH (BBIS) erneut an die Gemeinde, um weitere Anregungen und Wünsche zur Gestaltung des Planungsrechts einzubringen. Die Gemeinde sah weitere kleinteilige B-Plan-Änderungsverfahren nicht mehr als zielführend an und empfahl der BBIS die Erarbeitung einer umfassenden Campus-Planung, die die Entwicklung des Schulstandortes langfristig gewährleisten sollte. Im Rahmen eines deshalb von der BBIS ausgelobten und im Jahr 2024 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs sollten Ideen für die städtebaulich-freiraumplanerische Weiterentwicklung des bestehenden Campus auf dem Seeberg gesammelt werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollten die Grundlage für einen Masterplan bilden, auf dessen Basis der rechtswirksame Bebauungsplan ergänzt werden kann (vgl. DS-Nr. 062/24).

In der Preisgerichtssitzung am 29.01.2025 wurden die Entwürfe von insgesamt sieben Architekturbüros durch eine Jury, in der auch der Bürgermeister vertreten war, beurteilt und bewertet. Der Entwurf des Büros „rundzwei Architekten BDA“ (Berlin) überzeugte die Preisrichter einstimmig und gewann somit den Ideenwettbewerb.

Die aus dem Entwurf resultierenden planungsrechtlich relevanten Inhalte für eine B-Plan-Änderung sind in der **Anlage 3** beschrieben und dargestellt. Im Wesentlichen sollen einzelne Baufelder nach Art und Maß ihrer Nutzung bedarfsgerecht und orientiert am Wettbewerbsentwurf konkretisiert werden. Zudem soll die freiräumliche Entwicklung des Campus mit der Inbezugnahme der beiden Straßen, die durch das Schulgrundstück führen (Straße A und B) planungsrechtlich Berücksichtigung finden.

Die Freie Waldorfschule Kleinmachnow als weiterer Bildungsträger auf dem Seeberg verfolgt ebenfalls das Ziel, sich baulich weiterzuentwickeln und ihren Standort zukunftsorientiert auszubauen. Das Verfahren KLM-BP-025-4 soll daher auch die von dieser Schule an die Gemeinde herangetragenen Anpassungsvorschläge berücksichtigen. Hier handelt es sich im Wesentlichen um geringfügige Änderungen der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) zur Bestandssicherung sowie um eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung. Die als Reaktion auf den Entwicklungsbedarf der Schule zu verstehenden Vorschläge zur Änderung des Planungsrechts sind in **Anlage 4** dargestellt.

Dem Beschluss über die Anpassung der zulässigen Einfriedungshöhen im Gemeindegebiet (vgl. DS-Nr. 001/15) folgend, werden zudem die beiden westlich an das Grundstück der BBIS grenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 (Straße Oberberg) einbezogen und dortigen Vorschriften zu Einfriedungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die für das B-Plan-Änderungsverfahren KLM-BP-025-4 anfallenden Kosten, insbesondere für stadtplanerische Leistungen, werden von den beiden Antragstellern übernommen. Darüber wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Kleinmachnow und den Antragstellern noch abgeschlossen.