

**Gemeinde Kleinmachnow
Fachbereich Bauen/Wohnen
Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung**

Anlage.....**4**.....
DS-Nr. 169/11

Begründung

zum Bebauungsplan KLM-BP-019-8
„Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2	PLANGEBIET	3
2.1	Räumliche Lage.....	3
2.2	Plangebiet, Nutzungen	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Erschließung.....	5
2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.6	Denkmalschutz	7
II	PLANINHALT	9
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	9
2	INTENTIONEN DES PLANES.....	10
3	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4	Bauweise, Größe der Baugrundstücke.....	12
3.5	Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen.....	12
3.6	Flächen für Wald	13
3.7	Weitere Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz.....	14
3.8	Verkehrsflächen, Erschließung.....	16
3.9	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	19
4	FLÄCHENBILANZ	21
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	22
1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	22
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE.....	22
3	BODENORDNUNG	22
4	FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	22
IV	VERFAHREN	23
1	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN	23
2	TABELLARISCHE ÜBERSICHT	24
V	RECHTSGRUNDLAGEN	25

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 sind die Planungen der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) zur Realisierung von Neubauten für barrierefreies Wohnen im Ortskern von Kleinmachnow. Geplant sind hierfür die Errichtung von zwei dreigeschossigen, 50 m langen Baukörpern mit jeweils 18 Wohneinheiten sowie eines kompakten Baukörpers mit Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und die Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen in den beiden Obergeschossen.

Das Konzept findet grundsätzlich die Zustimmung der Gemeinde. Es trägt dazu bei, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere älterer und gehbehinderter Menschen – zu decken, für die in Kleinmachnow kein ausreichendes Angebot besteht. Bereits das für diesen Bereich derzeit geltende Planungsrecht (Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ in der Fassung KLM-BP-019-5) sieht grundsätzlich die Ergänzung der August-Bebel-Siedlung durch Wohngebäude entlang der Planstraße 10 [künftig: Heinrich-Heine-Straße] vor. Das konkrete Vorhaben der gewog stimmt allerdings nicht vollständig mit den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen überein:

So sind im rechtswirksamen Bebauungsplan maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Das Konzept zum barrierefreien Wohnen sieht dagegen 18 Wohneinheiten je Baukörper vor, die künftig zulässig sein sollen.

Nachdem die Errichtung eines Kletterfelsens im Ortskern nicht länger verfolgt wird, wurde die dafür vorgesehene „Fläche für Sport- und Spielanlage, Zweckbestimmung Kletterfelsen“ in den Geltungsbereich KLM-BP-019-8 einbezogen. Sie soll als „Grünfläche“ festgesetzt werden, um den durchlaufenden baumgeprägten Grünzug von der Förster-Funke-Allee bis zu den Waldflächen auf dem Seeberg sichern zu können.

Eine weitere Veränderung des Geltungsbereiches erfolgte im Zusammenhang mit dem Verzicht auf Bebauungsmöglichkeiten im nördlichen Abschnitt der künftigen Heinrich-Heine-Straße und ihrer damit möglich gewordenen Einkürzung zugunsten einer Erweiterung der Freiflächen, hier der Festsetzung als „Grünfläche, Zweckbestimmung Private Parkanlage und Mietergärten“.

Die v. g. Änderungen können nicht auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 erforderlich.

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage

Kleinmachnow bildet gemeinsam mit Stahnsdorf und Teltow einen Verflechtungsraum innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark, in räumlicher Nachbarschaft zu zwei Oberzentren, der Bundeshauptstadt Berlin im Norden und der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Westen.

Die drei aneinandergrenzenden Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf sind Teil eines Siedlungsbandes, das sich vom Berliner Bezirk Zehlendorf über Potsdam bis nach Werder erstreckt. Die Siedlungsstrukturen der Gemeinden weisen jedoch einige Unterschiede auf. Während sich Teltow und Stahnsdorf zu Beginn dieses Jahrhunderts von dörflichen Strukturen zu Industriestandorten entwickelt haben, hat sich Kleinmachnow vor allem als gehobener Wohnort etabliert.

Die räumliche Ausdehnung der Gemeinde ist im Norden und Osten durch die Berliner Landesgrenze und im Westen durch die Autobahn A 115 begrenzt. Am südlichen Rand berührt der Teltowkanal das Gemeindegebiet. Kleinmachnow ist durch die offene Bauweise geprägt, die den Ort umgebende Landschaft reicht bis in den Innenbereich hinein. Durch Gartengrundstücke und Waldflächen wird der Bebauungszusammenhang aufgelockert.

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Kleinmachnow. Unmittelbar östlich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Maxim-Gorki-Schule, Sportanlagen) und dahinter das neue Ortszentrum am Adolf-Grimme-Ring mit Einkaufsmöglichkeiten und dem Rathaus. Beide sind Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Förster-Funke-Allee. Westlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar die August-Bebel-Siedlung an, eine 1925 bis 1940 unter dem Namen „Robert-Bosch-Siedlung“ errichtete Wohnsiedlung in Zeilenbauweise.

2.2 Plangebiet, Nutzungen

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,16 ha und umfasst Flächen beidseits der Schillerstraße (im Abschnitt östlich der Goethestraße) und der geplanten Heinrich-Heine-Straße (Planstraße 10). Die in den Geltungsbereich einbezogene Grundstücksfläche südlich der Schillerstraße stellt sich als Brachfläche dar, die ehemals durch einen Garagenhof genutzt wurde.

Auch die Flächen nördlich der Schillerstraße im Bereich der geplanten Heinrich-Heine-Straße sind überwiegend Brachflächen. Teilweise wird der Bereich zwischen der künftigen Heinrich-Heine-Straße und der Zeilenbebauung in der Goethestraße durch Mietergärten genutzt. Diese gärtnerische Nutzung reicht von der Rückseite der Bebauung in der Goethestraße ungefähr 20 bis 25 m in Richtung geplante Heinrich-Heine-Straße. Dies bedeutet, dass der Geltungsbereich die vorhandenen Mietergärten teilweise – auf einem ca. 5 bis 10 m breiten Streifen – überdeckt. Der rückwärtige Bereich der Mietergärten bis zu dem in der Planunterlage des Bebauungsplans eingemessenen Zaun wird hingegen aktuell nicht mehr gärtnerisch genutzt, sondern ist verwildert und liegt brach. Die Flächen östlich des Zauns liegen vollständig brach, nachdem die dortige ehemalige gärtnerische Nutzung aufgegeben wurde.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der gewog, die öffentliche Straßenverkehrsfläche Schillerstraße (Flur 8, Flurstücke 2083, 2082) ist im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow.

2.4 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Schillerstraße ist unbefestigt. Über die Goethestraße und den August-Bebel-Platz ist das Plangebiet an die Förster-Funke-Allee und damit an das Hauptstraßennetz der Gemeinde angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Kleinmachnow, Rathausmarkt“, von der aus mehrere Buslinien (z. Zt. Linien 620, 622, 623, 628, 629, N 12 und N 43) im Ortsverkehr Kleinmachnow, zu den nächsten S- und U-Bahnhöfen in Berlin sowie nach Teltow und Stahnsdorf verkehren.

Technische Infrastruktur

Ungefähr im Zuge der Schillerstraße verläuft im Plangebiet eine Gasleitung der EMB Energie Mark Brandenburg, deren genaue Lage nicht bekannt ist. Zudem befinden sich hier eine Stromleitung und eine Netzstation der E.ON edis. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist über die in der Goethe- und Schillerstraße sowie im August-Bebel-Platz vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Schillerstraße sowie die geplante Heinrich-Heine-Straße müssen nach Festsetzung des Bebauungsplans ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sind im öffentlichen Straßenland auch die stadttechnischen Versorgungsmedien neu zu verlegen.

2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt im Geltungsbereich des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009. Das Plangebiet ist darin als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Nach Ziel 4.5 (1) Nr. 2 LEP B-B ist hier eine (Wohn-)siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung möglich. Innerhalb dieser Räume haben die Gemeinden große Spielräume zur maßstabsgerechten Differenzierung.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Arbeitsentwurfes des integrierten Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming, in dem Aktivitäten zur Erschließung von Umnutzungsreserven und ergänzende Neubauflächen, insbesondere für Wohnnutzung konzentriert werden sollen.

Die Gemeinsame Landesabteilung Berlin-Brandenburg hat auf die landesplanerische Anfrage hin mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow ist genehmigt und mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow 01/2000 seit dem 05.01.2000 wirksam. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes i.d.F. der 10. Änderung (Stand: 17.05.2010) vom 15.10.2010 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 ein allgemeines Wohngebiet sowie östlich der geplanten Heinrich-Heine-Straße Fläche für Wald dar.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, und zwar durch die Bebauungspläne KLM-BP-019-1 „Gewerbevilla“ (in Kraft getreten am 15.08.2002) und -019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.10.2001). Durch diese beiden Änderungspläne wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes in den jeweiligen Geltungsbereichen 019-1 und 019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Im Rahmen eines weiteren Verfahrens erfolgte für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes 019 eine nunmehr als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnete Änderung (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-4 „Alten- und Pflegeheim“ (in Kraft getreten am 15.06.2007) wurden ein weiterer Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsplanes 019 – nun i. d. F. der 3. Änderung – sowie ein Teil des Bebauungsplanes 019-2 überplant. Durch diesen Änderungsplan wurden in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes (i. d. F. der 3. Änderung) und des Bebauungsplanes KLM-BP-019-2 ersetzt und insoweit geändert.

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (in Kraft getreten am 30.01.2009), der für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung) aufgestellt wurde, führte zu weiteren zeichnerischen und textlichen Modifikationen. Sie betrafen insbesondere die „Fläche für den Gemeinbedarf 4, Zweckbestimmung Kita“ (Kita Freundschaft) mit angrenzendem allgemeinem Wohngebiet – WA15 - (Grundstücke Karl-Marx-Straße 117 und 119), die „Fläche für den Gemeinbedarf 1, Zweckbestimmungen Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Maxim-Gorki-Gesamtschule), einen Teil vom südwestlich angrenzenden „Wald nach LWaldG“ (Grundstücke Förster-Funke-Allee 106 und Schillerstraße/Heinrich-Heine-Straße; Flurstück 1489/1 teilweise) sowie einzelne textliche Festsetzungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. der 3. Änderung), die vom Änderungsverfahren KLM-BP-019-5 nicht berührt waren, wurden unverändert beibehalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung für den Seeberg beschloss die Gemeindevertretung am 24.04.2008, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ zu erweitern und dadurch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 019 im Einmündungsbereich

Karl-Marx-Straße / Schopfheimer Allee [vormals Am Hochwald / westlicher Teil] auf der Fläche Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstück 1636 (teilweise) zu überplanen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“ am 16.04.2010 ist der Bebauungsplan KLM-BP-019 an dieser Stelle insoweit ersetzt.

Ebenfalls ausgelöst durch die Bauleitplanung für den Seeberg erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-6 „Anbindung Seeberg“ (in Kraft getreten am 20.03.2009), mit dem der Bebauungsplan 019-2 „Zentrumsbereich im Ortskern Kleinmachnow“ in zwei Teilbereichen modifiziert wurde (Verlängerung Adolf-Grimme-Ring/Ost und Schutzwand an der kath. Kita).

Eingeleitet und noch im Verfahren befinden sich die Bebauungspläne KLM-BP-019-7 „Förster-Funke-Allee / Rathausmarkt“ (für Anpassungen im Bereich Alten- und Pflegeheim und Fußwegeverbindung Seeberg; Aufstellungsbeschluss v. 09.07.2009) sowie KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (für die Änderung des Bezugspunktes Gebäudehöhen; Aufstellungsbeschluss v. 24.03.2011).

In den hier zu begründenden Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ werden zahlreiche Festsetzungen unverändert aus den geltenden Bebauungsplänen KLM-BP-019 in der Fassung der 3. Änderung bzw. KLM-BP-019-5 übernommen. Dies gilt auch für die Nummerierung der Baugebiete und der textlichen Festsetzungen, die dadurch nicht fortlaufend erfolgt. Zur besseren Übersichtlichkeit werden alle bestehen bleibenden Festsetzungen erneut festgesetzt, so dass für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 künftig allein dieser Plan heranzuziehen ist.

Städtebaulicher Entwicklungsbereich

Der städtebauliche Entwicklungsbereich „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“ (DS-Nr. 139/95 v. 21.09.1995) grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet KLM-BP-019-8 an, er umfasst aber keine Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

2.6 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 oder in seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen nicht vor. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff.) und daraus folgenden Verpflichtungen hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum

anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über die gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.7 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich sind keine bekannten Altlasten(verdachts)flächen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen Heinrich-Heine-Straße“ zählt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan), der mit dem 16.06.1999 in Kraft trat. Die seither durchgeführten Änderungen dieses Bebauungsplans sind in Kap. I.2.5 erläutert. Für den hier betroffenen Geltungsbereich 019-8 sind von Bedeutung die als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnete Änderung (u.a. Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken, in Kraft getreten am 15.01.2003) sowie Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (u.a. textliche Festsetzungen zu Einfriedungen/Terrassentrennwänden und kleineren Werbeanlagen, Aufnahme einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Kletterfelsen“ nördlich der verlängerten Schillerstraße, in Kraft getreten am 30.01.2009). Nicht von diesen beiden Änderungsverfahren berührte Regelungen des Ursprungsplans gelten in seinem verbliebenen Geltungsbereich unverändert fort.

Im weiteren Zeitablauf stellte die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) Überlegungen zur Realisierung von Barrierefreiem Wohnen mit Betreuungsmöglichkeit im Ortskern Kleinmachnow an. In der 1. Jahreshälfte 2010 hatte die gewog hierzu einen Workshop zur Ideenfindung unter sechs Architekturbüros durchgeführt und sich nach Prüfung der Beiträge entschieden, das Konzept von Küssner Architekten zu verwirklichen. Es sah vor, auf der Westseite der geplanten Heinrich-Heine-Straße zwei 55 m lange Baukörper mit jeweils 21 Wohneinheiten sowie zwischen diesen beiden Baukörpern ein Gemeinschaftsgebäude zu errichten. Die drei Gebäude sollten durch einen Laubengang miteinander verbunden werden.

Das Vorhaben bewegte sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans KLM-BP-019, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-5, war jedoch insbesondere aufgrund der geplanten Gebäudelängen von 55 m und der Zahl der Wohneinheiten (WE) nicht mit dem geltenden Planungsrecht (offene Bauweise, max. 2 WE je Wohngebäude) vereinbar.

In der beabsichtigten Form fand das Projekt nicht die Zustimmung der Gemeindevertretung, da eine zu massive Bebauung des bisher unbebauten Grünraums im Ortskern von Kleinmachnow befürchtet wurde. Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens KLM-BP-019-8 wurde daher am 23.09.2010 nur unter Maßgaben durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Im weiteren Verfahren wurde das Vorhaben überarbeitet. Die Länge der beiden dreigeschossigen Wohngebäude wurde auf 50 m reduziert, um die Vorgaben der offenen Bauweise einzuhalten. Des Weiteren wurde einer dieser beiden Baukörper auf die Südseite der Schillerstraße verlegt, so dass die geplante Heinrich-Heine-Straße verkürzt werden konnte und zwischen ihrem nördlichen Ende und dem August-Bebel-Platz eine Grünfläche verbleibt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wird nunmehr der hier zu begründende Bebauungsplan aufgestellt, mit Beschluss vom 16.12.2010 präzisierte die Gemeindevertretung Kleinmachnow den Aufstellungsbeschluss entsprechend.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde der Geltungsbereich um das bisher als „Fläche für Sport- und Spielanlage, Zweckbestimmung Kletterfelsen“ vorgesehene Grundstück erweitert. Diese Fläche soll als „Grünfläche“ festgesetzt werden, um den durchlaufenden baumgeprägten Grünzug von der Förster-Funke-Allee bis zu den Waldflächen auf dem Seeberg sichern zu können.

2 Intentionen des Planes

Intention des Bebauungsplanes ist es, das beschriebene Projekt für barrierefreies Wohnen der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow zu ermöglichen. Darüber hinaus ist ein wesentliches Planungsziel, Teile ehemals gärtnerisch genutzter Flächen im Ortskern von Kleinmachnow, die bisher für eine Bebauung vorgesehen waren, als Grünraum zu sichern.

Hierzu ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 übernimmt hierbei als Änderungsbebauungsplan zahlreiche Festsetzungen unverändert aus der bisher geltenden verbindlichen Bauleitplanung. Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 ist künftig allein dieser Plan heranzuziehen. Er trifft alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

3 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan die bereits bisher festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 29 und WA 30 erneut fest. Im Norden wird das WA 29 allerdings zugunsten der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Mietergärten“ reduziert (vgl. auch Kap. 3.5.2).

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht die Realisierung der geplanten Gebäude für barrierefreies Wohnen und ist mit der Umgebung verträglich, da die Nutzungsstruktur der westlich angrenzenden August-Bebel-Siedlung, bei der es sich ebenfalls um ein allgemeines Wohngebiet handelt, fortgesetzt wird.

Der 5 m breite Streifen auf der Ostseite der künftigen Heinrich-Heine-Straße, auf dem eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird und der im Bebauungsplan KLM-BP-019 i.d.F. d. 3. Änderung bisher als „WA 31“ bezeichnet war, wird dem WA 29 zugeschlagen, da die dort vorgesehenen Stellplätze diesem Wohngebiet auf der Westseite der Heinrich-Heine-Straße funktional zugeordnet sein werden.

Durch die textliche Festsetzung 1.1 werden – wie bereits nach dem geltenden Planungsrecht – die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Einrichtungen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs (Gartenbaubetriebe) und ihrer typischen Gestaltung (Tankstellen) nicht dem beabsichtigten Charakter des geplanten Wohngebietes mitten im Ortskern Kleinmachnow. Tankstellen würden zudem zusätzlichen Verkehr in das Gebiet ziehen. Gerade beim WA 29 und WA 30, die mit dem Pkw nur über den Straßenzug August-Bebel-Platz – Goethestraße – Schillerstraße zu erreichen sind, würde dies die Wohnnutzung in der August-Bebel-Siedlung unzumutbar beeinträchtigen. Tankstellen sind in der Umgebung beispielsweise an der Straße Hohe Kiefer vorhanden, so dass die Versorgung gewährleistet ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019 i.d.F. d. 3. Änderung übernommen und leiten sich auch aus dem in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen Nutzungsmaß ab. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen, die weitgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen sind, festgesetzt. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wird das Baufeld westlich der geplanten Heinrich-Heine-Straße wegen der Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage und Mietergärten“ im Norden eingekürzt. Im südlichen Abschnitt erfolgt eine Aufweitung des Baufeldes von 15,0 auf 20,0 m, um hier eine Anordnung des geplanten Gemeinschaftsgebäudes parallel zur Schillerstraße zu ermöglichen. Die südliche Baugrenze orientiert sich als Bezugspunkt an der vorhandenen Gebäudekante des westlich benachbarten Gebäudes Goethestraße 15.

Im WA 30 wird das Baufeld nach Westen erweitert, um den geplanten 50 m langen Baukörper für das barrierefreie Wohnen zu ermöglichen. Der Abstand zwischen der nun festzusetzenden Baugrenze und dem westlich benachbarten Gebäude Schillerstraße 24 beträgt an der engsten Stelle ca. 11 m und damit deutlich mehr als die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gemäß Gestalterischer Festsetzung 4.1. Des Weiteren wird das Baufeld gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geringfügig nach Norden verschoben, um den Abstand zum Wald auf den Seeberg zu vergrößern und einen ausreichend großen Garten mit Südorientierung für das geplante Gebäude zu ermöglichen.

3.3.1 Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen

In den Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung Nr. 3.1 aufgenommen, wonach ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden kann. Dadurch sollen ausreichend große Terrassen für den Aufenthalt der künftigen Bewohner und Besucher im Freien, z.B. für ein Café in dem Gemeinschaftsgebäude, ermöglicht werden. Terrassen sind Bestandteil der Hauptanlagen, von ihnen gehen aber deutlich geringere Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft aus als von den eigentlichen Gebäuden, so dass ein Überschreiten der Baugrenzen gerechtfertigt sein kann. Durch die Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren, um zu umfangreiche Überschreitungen zu vermeiden. Die festgesetzte Grundflächenzahl muss in jedem Fall eingehalten werden, so dass die Festsetzung keine Erhöhung des möglichen Versiegelungsgrades nach sich zieht.

3.3.2 Nebenanlagen in den Baugebieten

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 wird geregelt, dass Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorgartenzone von Bebauung freigehalten und das in Kleinmachnow übliche Ortsbild gewahrt wird. Lediglich Standplätze für Abfallbehälter dürfen auch innerhalb der Vorgartenzone untergebracht werden, da diese von der Straße aus leicht erreichbar sein müssen.

3.4 Bauweise, Größe der Baugrundstücke

Als Bauweise wird wie bislang die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind demnach Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bzw. Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die bisherige Festsetzung, wonach bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Hausgruppen maximal 5 Einheiten mit je 2 Wohneinheiten zulässig waren, entfällt im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8. Die Festsetzung zielte auf eine Einfamilienhausbebauung, die allerdings weder in der westlich angrenzenden August-Bebel-Siedlung noch im östlich angrenzenden Ortskernbereich vorhanden ist. Die Festsetzung lässt sich somit nicht aus der vorhandenen Struktur der Umgebung ableiten und wird daher für das WA 29 und WA 30 gestrichen, um hier das geplante Vorhaben der gewog für barrierefreies Wohnen in Form von Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

3.5 Grünflächen, Bindungen für Bepflanzungen

3.5.1 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich nördlich des Fußweges zwischen Schillerstraße und Adolf-Grimme-Ring wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. In diesem Bereich hatte der Bebauungsplan KLM-BP-019-5 eine Fläche für Sport- und Spielan-

lagen mit der Zweckbestimmung „Kletterfelsen“ festgesetzt. Für die ehemalige Waldfläche ist eine Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Kletterfelsen erfolgt, und die Bäume sind zum größten Teil gefällt worden. Die Absicht, den Kletterfelsen zu realisieren, wurde zwischenzeitlich allerdings aufgegeben. Wenn von der Baugenehmigung für die Errichtung des Kletterfelsens kein Gebrauch gemacht wird, verfällt auch die Genehmigung zur Waldumwandlung.

Auch bei einem Verzicht auf die Realisierung des Kletterfelsens soll der Bereich künftig der Öffentlichkeit für die Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen. Die Fläche soll nun als Bestandteil des Grünzuges vom Seeberg zur Förster-Funke-Allee entlang der Westseite der Sportanlagen und der Maxim-Gorki-Schule als öffentliche Parkanlage gestaltet werden und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Für eine derartige Realisierung ist eine ggf. erneute Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich; im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine solche Genehmigung durch den Landesbetrieb Forst als zuständiger Fachbehörde in Aussicht gestellt.

3.5.2 Private Grünfläche

Zwischen dem geplanten WA 29 und der Bebauung am August-Bebel-Platz wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage und Mietergärten“ festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der gewog und soll im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens „Barrierefreies Wohnen“ gestaltet werden. Entsprechend der Vorplanung des Landschaftsplanungsbüros sinai könnte hier ein Seniorenpark/Mehrgenerationengarten mit Trimm-Dich-Bereich, Gemeinschaftsplatz u. ä. entstehen (vgl. Abbildung 1: Projekt Barrierefreies Wohnen, Freiflächenkonzept (Stand 08.07.2011) – Seite 18). Da die gemeindeeigene gewog Eigentümerin des Grundstücks ist, besteht für die Gemeinde die Möglichkeit darauf hinzuwirken, dass diese Parkanlage ggf. auch für die Öffentlichkeit nutzbar ist, auch wenn es sich um eine private Fläche handelt. Seitens der gewog bestehen daneben Überlegungen, auf der Fläche Mietergärten für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude anzulegen. Da die endgültige Entscheidung über die Gestaltung noch nicht feststeht, insbesondere auch nicht über die mögliche Abgrenzung zwischen Mietergärten und Parkanlage, formuliert der Bebauungsplan den Nutzungszweck relativ offen, um für die spätere Ausführungsplanung noch ausreichend Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 wird geregelt, dass Nebenanlagen innerhalb der Grünfläche nicht größer als 9 m² sein dürfen. Dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung von Geräteschuppen innerhalb der Mietergärten. Größere bauliche Anlagen wie z.B. Gartenlauben sollen aber ausgeschlossen werden, um den Grünraum zu erhalten und eine störende Bebauung mit umfangreichen Nebenanlagen zu vermeiden.

3.6 Flächen für Wald

Östlich des Planwegs 12 setzt der Bebauungsplan einen Streifen für Wald fest. Dieser Bereich war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019 i.d.F. d. 3. Änderung zum Teil

als Verkehrsfläche (Wendebereich der geplanten Heinrich-Heine-Straße) festgesetzt. Die Fläche ist – wie auch der östlich angrenzende Bereich bis zu den Sportanlagen der Maxim-Gorki-Schule, der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 liegt – als Wald im Sinne des Landeswaldgesetz eingestuft. Da die geplante Heinrich-Heine-Straße nunmehr verkürzt werden soll, kann der Bereich, der nicht mehr als Verkehrsfläche beansprucht wird, der östlich benachbarten Fläche für Wald, die als solche bereits festgesetzt ist und nicht überplant wird, zugeschlagen werden.

Eine weitere Waldfläche befindet sich beidseits des Planwegs 11 und war auch bisher bereits als Fläche für Wald im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthalten. Der Bereich bindet an die größeren zusammenhängenden Waldflächen auf dem südlich angrenzenden Seeberg an. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein durchgängiger Grünzug vom Seeberg bis zur Förster-Funke-Allee gesichert. Die Flächen sind aufgrund ihrer geringen Breite aktuell nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eingestuft. Für eine erstmalige Aufforstung der Fläche ist deshalb eine Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 9 LWaldG erforderlich.

3.7 Weitere Grünfestsetzungen, Maßnahmen zum Bodenschutz

3.7.1 Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

Um den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen notwendige Erschließungswege auf den Baugrundstücken sowie innerhalb der öffentlichen und der privaten Grünfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Grünordnerische Festsetzung Nr. 4). Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – ausgeschlossen. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen, wie z.B. wasserdurchlässiger Asphalt, werden von diesem Ausschluss nicht erfasst und sind zulässig.

3.7.2 Baumpflanzungen in den Wohngebieten

In den Wohngebieten WA 29 und WA 30 ist gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 16 i.V.m. Nr. 8 und Nr. 9 pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und

mindestens 45 % großkronige Bäume. Des Weiteren sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Pflanzliste in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch/2 m² zu bepflanzen.

Zusätzlich muss gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 13 i.V.m. Nr. 8 und Nr. 9 je 4 Stellplätzen mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzliste gepflanzt werden, und zwar auf einer Pflanzfläche, die eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen muss.

Die Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Sie stellen die Durchgrünung der Baugebiete sicher, damit diese sich in das Ortsbild einfügen. Außerdem wirken sich die Baumpflanzungen – neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung – durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Die Festsetzungen zu den zu verwendenden Baum- bzw. Gehölzarten, zur Pflanzdichte und zur Mindestgröße der Baumscheiben stellen sicher, dass die Pflanzmaßnahmen in einer hohen Qualität erfolgen, um die Wirksamkeit der Festsetzungen in Bezug auf die genannten Ziele zu gewährleisten.

3.7.3 Baumpflanzungen in der Schillerstraße

Gemäß Grünordnerischer Festsetzung Nr. 12 ist innerhalb des als „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzenden Abschnittes der Schillerstraße pro 10 m Straßenlänge mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzliste zu pflanzen. Der betreffende Straßenabschnitt hat eine Länge von 65 m, d.h. es sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen. Die Zusammenfassung zu Baumgruppen ist zulässig, allerdings darf der maximale Abstand zwischen den Bäumen bzw. Baumgruppen nicht mehr als 20 m betragen. Die Größe der Pflanzflächen muss mindestens 2,5 m x 2,5 m aufweisen.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019 i.d.F. d. 3. Änderung enthalten, allerdings nicht für die Schillerstraße, sondern für die Planstraßen, d.h. insbesondere auch für die Heinrich-Heine-Straße. Die geplante Straßenbreite der Heinrich-Heine-Straße von lediglich 6,5 m ist jedoch nicht ausreichend, um innerhalb der Verkehrsfläche Bäume unterzubringen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 13 und 16, die Baumpflanzungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen – insbesondere auch auf den östlich an die Heinrich-Heine-Straße angrenzenden Stellplatzflächen – vorschreiben, ist dennoch auch bei einem Verzicht auf Straßenbäume eine ausreichende Durchgrünung des Straßenraums sichergestellt. Auf die Festsetzung von Baumpflanzungen in der Heinrich-Heine-Straße wird daher verzichtet, da dies eine geringe Straßenbreite und damit verbunden einen geringen Versiegelungsgrad ermöglicht, was dem Naturhaushalt zugute kommt.

Der noch nicht ausgebaute Abschnitt der Schillerstraße, der durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden soll, wird hingegen eine Breite erhalten, die die Einordnung von Straßenbäumen erlaubt. Dieser Straßenabschnitt hat eine wichtige Funktion als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der August-Bebel-Siedlung und dem Ortszentrum und

wird zukünftig zusätzlich als Scharnier zwischen den nördlich und südlich gelegenen Baukörpern des Vorhabens „barrierefreies Wohnen“ dienen. Er soll daher mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Fußgänger gestaltet werden, wozu die Straßenbäume beitragen können.

3.8 Verkehrsflächen, Erschließung

3.8.1 Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan KLM-BP-019-8 setzt den noch nicht ausgebauten Abschnitt der Schillerstraße, der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Dies ist neben dem relativ hohen Fußgänger- und Radverkehrsaufkommen insbesondere mit der geplanten Anordnung des Vorhabens „barrierefreies Wohnen“ begründet: Während das geplante Gemeinschaftsgebäude im WA 29 nördlich der Schillerstraße realisiert werden soll, ist eines der beiden Wohngebäude im WA 30 südlich der Schillerstraße geplant. Die Schillerstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, um die Barrierewirkung der Straße zwischen den einzelnen, funktional zusammengehörenden Gebäuden des Vorhabens „barrierefreies Wohnen“ zu minimieren.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Aufweitung der Schillerstraße in diesem Abschnitt auf eine Breite von 9,50 m. Dies ermöglicht eine Gestaltung, bei der Konflikte zwischen Fußgänger- und Kfz-Verkehr vermieden werden können und eine hohe Aufenthaltsqualität für Fußgänger geschaffen werden kann.

Im Westen des Plangebietes – östlich der Einmündung der Goethestraße – wird die Schillerstraße durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 erneut als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierbei wird die südliche Straßenbegrenzungslinie geringfügig angepasst, damit sie ohne Versatz an den östlich angrenzenden geplanten verkehrsberuhigten Bereich anschließt.

Die künftige Heinrich-Heine-Straße war bereits bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von ca. 6,50 m und einem Wendehammer mit einem Radius von 8,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 übernommen, allerdings werden die Verkehrsfläche im Norden eingekürzt und der Wendehammer nach Süden verschoben, da dies zur Erschließung der nunmehr verkleinerten Baufelder ausreicht.

Ebenfalls aus den rechtverbindlichen Bebauungsplänen übernommen werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“: Planweg 11, Planweg 12 und östlichster Abschnitt der Schillerstraße (Verbindung zum Adolf-Grimme-Ring). Der Planweg 12 wird dabei nach Süden bis zur jetzt verkürzten Heinrich-Heine-Straße verlängert. Die Festsetzungen stellen ein dichtes Wegenetz für Fußgänger sicher, damit diese die verschiedenen Ziele (z.B. Ärztehaus am August-Bebel-Platz, Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern, Landschaftsraum auf dem Seeberg) auf kurzem Weg erreichen können.

Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Für die Ausgestaltung

der Verkehrsflächen ist die Gemeinde Kleinmachnow direkt zuständig. Eine Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen muss daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.8.2 Ruhender Verkehr (Anordnung von Stellplätzen und Garagen)

Auf dem Wohngebietsstreifen östlich der geplanten Heinrich-Heine-Straße setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze fest. Diese Fläche eignet sich besonders gut für die Unterbringung der Stellplätze und soll daher nicht für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der notwendigen Baumpflanzungen können auf dieser Fläche voraussichtlich 20 Stellplätze in Queraufstellung untergebracht werden.

Bei Realisierung der derzeitigen Projektplanung ergibt sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow ein Bedarf an 42 Stellplätzen (1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m² bei Mehrfamilienhäusern). Die hierfür notwendigen Flächen stehen auf den Baugrundstücken grundsätzlich zur Verfügung. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Ausschluss von Stellplätzen trifft, können die durch die zulässige Nutzung benötigten Stellplätze auf den überbaubaren wie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Eine mögliche Anordnung der Stellplätze ist in Abbildung 1: Projekt Barrierefreies Wohnen, Freiflächenkonzept (Stand 08.07.2011) skizziert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung von Carports, Garagen, Tiefgaragen und Parkdecks. Im planungsrechtlichen Sinne zählen Carports und Parkdecks zu den Garagen; sie werden dennoch zur Klarstellung in der textlichen Festsetzung ausdrücklich aufgeführt. Die genannten Anlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen errichtet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorgartenbereiche unbebaut bleiben und damit ein einheitliches Gestaltungsbild im Ortskern Kleinmachnows gewahrt wird. Lediglich auf der Fläche für Stellplätze östlich der Heinrich-Heine-Straße können überdachte Stellplätze (Carports) ausnahmsweise zugelassen werden, ohne dass sie zur (künftigen) Heinrich-Heine-Straße einen Abstand einhalten müssen. Nach Süden hin, zur verlängerten Schillerstraße (Flurstücksgrenze zwischen den Punkten A und B), muss der Mindestabstand von 5,0 m jedoch eingehalten werden. Durch die Ausnahmeregelung kann sichergestellt werden, dass eine Baugenehmigung tatsächlich nur für Carports und nicht für Garagen mit Seitenwänden erteilt wird.

Abbildung 1: Projekt Barrierefreies Wohnen, Freiflächenkonzept (Stand 08.07.2011)



3.9 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Materialien

Der Bebauungsplan trifft mit den Gestalterischen Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2 Regelungen zu den Fassadenmaterialien und Dachdeckungsmaterialien, die Verwendung finden dürfen. Die Festsetzungen sind aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLM-BP-019 i.d.F. d. 3. Änderung übernommen und stellen sicher, dass der ortstypische Charakter gewahrt wird und Unverträglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude vermieden werden.

Dachformen

Ebenfalls aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen wird die Regelung in der gestalterischen Festsetzung Nr. 3.1.1, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung ab 12 % zulässig sind. Die Festsetzung wird allerdings durch den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 nunmehr dahingehend ergänzt, dass ausnahmsweise auch Flachdächer zugelassen werden können.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung im Baugenehmigungsverfahren, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Da der Bebauungsplan nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht bei Nichtrealisierung des Vorhabens der gewog theoretisch weiterhin die Möglichkeit, dass die Grundstücke aufgeteilt und mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern bebaut werden. In diesem Fall soll die Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Flachdächern nicht gewährt werden, damit eine einheitliche Dachlandschaft entsteht. Bei dem beabsichtigten Vorhaben für barrierefreies Wohnen, das die beiden Wohngebiete WA 29 und WA 30 vollständig belegt, ist hingegen eine einheitliche Formensprache gewährleistet. Die vorgesehenen Flachdächer werden bei diesem Projekt auch angesichts der Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Schule sowie den Kindertagesstätten und der Jugendfreizeiteinrichtung am Adolf-Grimme-Ring, die ebenfalls Flachdächer aufweisen, als ortsbildverträglich eingeschätzt und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäudehöhen

Mit der gestalterischen Festsetzung Nr. 4.1, die aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wird, werden die zulässigen Traufhöhen der einzelnen Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet, dass keine übermäßig hohen Geschosse entstehen, die ortsbilduntypisch wären.

Abweichend von der bisherigen Festsetzung wird die Bezugnahme auf die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 keine Höhenlage für die Verkehrsflächen festgesetzt wird. Stattdessen sind die Höhen künftig im Verhältnis zum Mittelwert der natürlichen Erdoberfläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, zu bestimmen.

Gestaltung der Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 zur Höhe und Gestaltung von Einfriedungen wurden im Rahmen des Änderungsverfahrens KLM-BP-019-5 im Jahr 2008 überarbeitet. Die in diesem Verfahren getroffene Abwägung wird im Wesentlichen aufrechterhalten, die Festsetzungen werden nur mit geringen Veränderungen übernommen.

Die Veränderungen betreffen zum einen den Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der Einfriedungen. Wie bei der gestalterischen Festsetzung Nr. 4.1 wird die Bezugnahme auf die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche aufgegeben. Stattdessen wird auf die natürliche Erdoberfläche, die von der Einfriedung überdeckt wird, abgestellt.

Zum anderen dürfen die Einfriedungen künftig eine Höhe von bis zu 1,30 m (statt bisher 1,20 m) aufweisen.

Schließlich werden Terrassentrennwände mit einer Höhe von 2,0 m generell und nicht nur bei Doppel- und Reihenhäusern zugelassen. Bei dem geplanten Vorhaben für barrierefreies Wohnen handelt es sich um ein Einzelhaus. Innerhalb dieses Gebäudes sind mehrere Wohnungen mit Terrassen geplant, bei denen eine Abgrenzung durch (max. 2,50 m lange) Terrassentrennwände zulässig sein soll, um den Anforderungen an Privatsphäre der künftigen Bewohner Genüge zu tun.

Werbeanlagen

Die gestalterische Festsetzung Nr. 6.1, die Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässt, und zwar nur wenn sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke dienen, wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens KLM-BP-019-5 in den Bebauungsplan eingefügt. Sie hat sich bewährt und wird in den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 unverändert übernommen.

Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind gemäß der gestalterischen Festsetzung Nr. 7.1 gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen. Standplätze für Abfallbehälter sind als einzige Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen zulässig. Mit der Festsetzung, die aus dem geltenden Bebauungsplan unverändert übernommen wird, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden.

4 Flächenbilanz

Geltungsbereich	11.594 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 29 (westlich Heinrich-Heine-Straße)	3.148 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 29 (östlich Heinrich-Heine-Straße)	371 m²
Allgemeines Wohngebiet WA 30	1.948 m²
Öffentliche Parkanlage	854 m²
Private Parkanlage und Mietergärten	2.601 m²
Flächen für Wald	844 m²
Straßenverkehrsfläche	129 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.699 m²

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gegenüber dem geltenden Planungsrecht führt die Festsetzung der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“ (statt einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Kletterfelsen“) sowie „Private Parkanlage und Mietergärten“ (statt allgemeinem Wohngebiet) zu einer Verringerung des zulässigen Versiegelungsgrades. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-8 ist eine Reduzierung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Eine detaillierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist vorliegend aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (vgl. Kap. IV.1) und des bereits vorhandenen Planungsrechts entbehrlich.

2 Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine Wohn- oder Arbeitsstätten vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, zu erwarten.

3 Bodenordnung

Die festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow. Eine Übertragung der entsprechenden Grundstücksflächen von der gewog als Grundstückseigentümerin an die Gemeinde ist vorgesehen. Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45ff. BauGB sind nicht erforderlich.

4 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinde Kleinmachnow entstehen Kosten für den Ausbau und die Unterhaltung der öffentlichen Parkanlage sowie der Verkehrsflächen (Schillerstraße, künftige Heinrich-Heine-Straße, Planweg 11 und Planweg 12).

IV VERFAHREN

1 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-019-8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die sich innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Kleinmachnow befindet und unmittelbar an den Ortskern der Gemeinde sowie an die August-Bebel-Siedlung angrenzt. Das Plangebiet selbst ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die aufgrund ihres engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs kumulierende Auswirkungen haben könnten, sind nicht vorhanden, so dass die Prüfung, ob der Schwellenwert überschritten wird, sich auf den Bebauungsplan KLM-BP-019-8 selbst beschränken kann. Ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht zwar mit dem Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-7 und dem in Aussicht genommenen Bebauungsplanverfahren KLM-BP-019-9. Diese haben jedoch völlig andere Planungsinhalte zum Gegenstand, so dass kein sachlicher Zusammenhang besteht und der zeitliche Zusammenhang rein zufällig ist. In allen drei Fällen sollen aus unterschiedlichen Anlässen, die zufällig zeitlich zusammenfallen, lediglich bestehende Festsetzungen geändert werden.

Schließlich wird mit dem Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete).

2 Tabellarische Übersicht

1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	23.09.2010	(DS-Nr. 121/10)
	Änderung des Aufstellungsbeschlusses	Beschluss vom	16.12.2010	(DS-Nr. 179/10)
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	23.12.2010	Nr. 14/2010
2.	Landesplanerische Anfrage (vgl. BbgLPIG u. §§ 4, 12 ROG)	Schreiben vom	11.07.2011, 13.07.2011	
		Antwort vom	04.08.2011 (Posteingang)	
3.	Auslegungsbeschluss (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	Beschluss vom	16.06.2011	(DS-Nr. 095/11)
4.	Beteiligung der Behörden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	Schreiben vom	11.07.2011	
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)			
	Bekanntmachung	Amtsblatt vom	15.08.2011	Nr. 09/2011
	Auslegung (Zeitraum)		29.08.2011 bis 30.09.2011	

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 28]).