

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 12.11.2015		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 137/15		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				23.11.2015		
Hauptausschuss				07.12.2015		
Gemeindevertretung				17.12.2015		
Betreff: Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115 ...“ sowie angrenzende Flächen, hier: Festlegungen zur weiteren Bebauungsplanung im Bereich beiderseits Stahnsdorfer Damm (B-Plan-Gebiete KLM-BP-006-c-4, -006-e und -006-f)						
Beschlussvorschlag: 1) Die Empfehlung des Aufsichtsrates der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow vom 13.07.2015 (vgl. Anl. 2) wird aufgegriffen. Die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich u. südlich der BAB A 115“ sowie für angrenzende Flächen werden aktualisiert. Insbesondere auf Flächen, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Dabei wird durch geeignete Regelungen abzusichern sein, dass mindestens 2/5 der insgesamt ermöglichten Wohneinheiten als sozialer Wohnraum auf den kommunalen Flächen südlich Stahnsdorfer Damm bereitgestellt wird. 2) Die Ergebnisse der im Auftrag der P&E mbH erarbeiteten städtebaulichen Planungsstudie sollen Grundlage der weiteren Planungsüberlegungen sein. In den Bebauungsplan-Verfahren ist dabei die Vorzugsvariante (vgl. Anl. 6) weiterzuentwickeln. 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, jeweils Beschlüsse zur Einleitung bzw. Fortsetzung von Bebauungsplan-Verfahren für die drei Gebiete KLM-BP- - 006-c-4 „östlich Pascalstraße“ (bisher: „Verl. Fahrenheitstraße“, Geltungsbereich vgl. Anl. 7) - 006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm (bisher „Nördl. Gewerbegebiet“, vgl. Anl. 8) und - 006-f „Landesfläche Nord“ (vgl. Anl. 9) vorzubereiten und der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung: Bürgermeister (Endunterschrift) Bürgermeister Fachbereichsleiter(in) Antragseinreicher						

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

Anlagen:

- 1) Flächennutzungsplan Kleinmachnow i.d.F. der 14. Änderung, Stand 31. Juli 2014
 - 2) P&E mbH, Aufsichtsrat, *Beschluss über die Empfehlung zur Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich und südlich des Stahnsdorfer Damms*, AR-DS Nr. 03/15 v. 13.07.2015
 - 3) Städtebaulicher Entwicklungsbereich u. angrenzende Flächen, Übersichtskarte
 - 4) ders., Darstellung des Eigentums
 - 5) P&E mbH (Auftraggeber) u. NÄGELIARCHITEKTEN (Auftragnehmer), Städtebauliche Planungsstudie Stahnsdorfer Damm Kleinmachnow, Stand 24.09./16.10.2015
 - 6) ders., Vorzugsvariante 1 (Nord) + 2 (Süd), Stand 01.10.2015
- Abgrenzung Geltungsbereiche:
- 7) KLM-BP-006-c-4 „östlich Pascalstraße“ (bisher: „Verlängerung Fahrenheitstraße“)
 - 8) KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm (bisher „Nördliches Gewerbegebiet“)
 - 9) KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“

Problembeschreibung/Begründung:

Seit längerer Zeit befasst sich die Gemeinde Kleinmachnow mit der Frage, wie auf die sich abzeichnenden demografischen Veränderungen und auf die zunehmende Nachfrage sowohl nach altersgerechtem bzw. barrierefreiem, als auch nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum reagiert werden kann.

In den Diskussionen, beispielsweise im Rahmen einer Klausurtagung von Gemeindevertretung und Verwaltung am 9. Mai 2015, herrschte breite Übereinstimmung, dass neue Eingriffe in Natur und Landschaft dabei auch zukünftig möglichst vermieden werden sollten. Ein Beitrag zur Lösung der anstehenden wohnungspolitischen Fragen könnten aber Flächen für gewerbliche Zwecke leisten, die bereits bebaut oder planungsrechtlich zur Bebauung vorgesehen sind. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist zurzeit geringer als der Bedarf an vor allem sozialem Wohnraum.

Bei den bisher ausschließlich gewerblichen Zwecken zugeordneten Flächen handelt es sich um Grundstücke beiderseits des Stahnsdorfer Damms. Im Flächennutzungsplan sind sie bereits größtenteils entsprechend dargestellt (vgl. **Anl. 1**, FNP-Auszug), sie liegen teilweise innerhalb des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Wohnen u. Arbeiten nördlich u. südlich der BAB A 115“ (Beschluss v. 05.09.1991 / DS-Nr. 186/91) oder grenzen unmittelbar daran an.

Der Aufsichtsrat der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E mbH) griff die Überlegungen der Gemeinde auf und empfahl mit Aufsichtsrats-DS Nr. 03/15 vom 13.07.2015 (vgl. **Anl. 2**, AR-Beschluss), mehrere Bebauungsplan-Verfahren zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Ziele einzuleiten.

Die dazu in Aussicht genommenen Flächen sowie der Städtebauliche Entwicklungsbereich sind in **Anl. 3** (Übersichtskarte) dargestellt, die Eigentumssituation gibt **Anl. 4** wieder.

Im Nachgang zur Sitzung vom 13.07.2015 beauftragte die P&E mbH ein Büro mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Planungsstudie. Die Ergebnisse, zwei Bebauungsvarianten für die nördlich und zwei für die südlich Stahnsdorfer Damm gelegenen Flächen, wurden dem AR in der Sitzung am 28.09.2015 vorgestellt. Der AR empfahl, eine weitere, dritte Variante zu erarbeiten, die von den AR-Mitgliedern favorisierte Elemente aus den präsentierten Varianten zusammenfasst (**Anl. 5**, städtebauliche Planungsstudie und **Anl. 6**, AR-Vorzugsvariante v. 01.10.2015).

Die Ergebnisse der Studie und die Vorzugsvariante sollen Grundlage der - noch einzuleitenden - drei Bebauungsplan-Verfahren und dort weiterentwickelt werden.

Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für die Verfahren

- KLM-BP-006-c-4 „östlich Pascalstraße“ (*bisher*: „Verlängerung Fahrenheitstraße“)
- KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ (*bisher* „Nördliches Gewerbegebiet“) und
- KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“

sollen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen Anfang 2016 vorgelegt werden.

Angedacht ist, zunächst das Bebauungsplan-(Änderungs-)Verfahren KLM-BP-006-c-4 für Flächen südlich Stahnsdorfer Damm voranzutreiben (vgl. **Anl. 7**), die Planverfahren -006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ (vgl. **Anl. 8**) und schließlich das Planverfahren 006-f „Landesfläche Nord“ (vgl. **Anl. 9**) sollen folgen.

Parallel zu den Bebauungsplan-Verfahren wird der Flächennutzungsplan zu ändern sein. Hierzu ist bereits ein Verfahren mit der Bezeichnung KLM-FNP-17 eingeleitet worden, in das die im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Festlegungen übernommen werden sollen.