

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 16.11.2015		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 152/15		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<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				23.11.2015		
Hauptausschuss				07.12.2015		
Gemeindevertretung				17.12.2015		
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-019-11 "Förster-Funke-Allee/Ring am Feld"						
Beschlussvorschlag:						
1) Der Vorentwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ (vgl. Anlage 2) wird gebilligt.						
2) 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.						
3) Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes ist sodann ein Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten und der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.						
Anlagen:						
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“						
2. Bebauungsplan-Vorentwurf KLM-BP-019-11, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text (Textliche Festsetzungen)						
<i>Nur zur Information:</i>						
3. Textliche Festsetzungen, Gegenüberstellung rechtswirksame Fassungen – Vorentwurf KLM-BP-019-11 (Stand 23.11.2015)						
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	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		5.000,00
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

Problembeschreibung/Begründung:

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

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003), durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf etc.; in Kraft getreten am 30.01.2009) und zuletzt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (Anpassung Höhenbezug in der textlichen Festsetzung C 4. Gebäudehöhen; in Kraft getreten am 31.08.2012).

Mit DS-Nr. 175/14 vom 19.02.2015 wurde ein weiteres Änderungsverfahren eingeleitet, dass unter der Bezeichnung KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ geführt werden soll. Ziel ist hier, für die beiden in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke (vgl. **Anl. 1**), unmittelbar nördlich Förster-Funke-Allee gelegen, die bisherige Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufzuheben. Parallel soll auch das Verkehrskonzept zu einer Lösung gebracht werden, in das auch die Auswirkungen der im Geltungsbereich 019-11 geplanten neuen Nutzung einzuarbeiten sind.

Der Städtebauliche Entwicklungsbereich „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“, zu dem auch das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-019-11 zählte, wurde inzwischen aufgehoben (vgl. Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 06/2015 v. 26. Juni 2015).

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind im Eigentum der Gemeinde und als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es handelt sich um das WA 01 (Flur 8, Flurstücke 1839 u. 1846, Größe ca. 1.107 m²) und das WA 02 (Flst. 1840 u. 1847, Größe ca. 3.088 m²) mit einer Gesamtfläche von ca. 4.195 m². In den WA sind bisher Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen („Reihenhäuser“) mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Auch nach Fertigstellung des von der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) im Zeitraum 2013/14 an der Heinrich-Heine-Straße realisierten Vorhabens besteht weiterhin ein hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, z.B. für Senioren.

Es soll deshalb perspektivisch mit Planungen für barrierefreien Wohnraum vorzugsweise im WA 02 (Grundstück Förster-Funke-Allee 109) begonnen werden. Dazu ist aber zunächst die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich: Die derzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je (Wohn-)Gebäude auf max. zwei schließt die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens aus. Der Bebauungsplan soll deshalb so geändert werden, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht mehr beschränkt ist, sondern auch ein Gebäude mit höherer Wohnungszahl zulässig wird.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben sollen angepasst werden (vgl. **Anl. 3**, Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen Bestand / Planung).