

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 06.04.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 037/16		
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				18.04.2016		
Hauptausschuss				02.05.2016		
Gemeindevertretung				19.05.2016		
<b>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm", hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.05.2001 (DS-Nr. 100/01)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Der am 17. Mai 2001 mit DS-Nr. 100/01 gefasste Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „Nördliches Gewerbegebiet“ wird geändert und wie folgt neu gefasst:						
1) Das Verfahren wird unter der Bezeichnung KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ fortgesetzt. Der Geltungsbereich KLM-BP-006-e wird wie in <b>Anlage 1</b> dargestellt abgegrenzt. Die Neuabgrenzung des Geltungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.						
2) Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche und gemischte Nutzungen sowie für Wohnen geschaffen werden. Innerhalb des angestrebten Gewerbegebietes sind Flächen für die Realisierung eines Handwerker- bzw. Gewerbehofes vorzusehen. Festgesetzt werden sollen außerdem u. a. Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Rund 8.000 m <sup>2</sup> des Plangebietes sind als zusammenhängende Fläche für Wald vorzusehen.						
3) Im Hinblick auf die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes ist im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens dafür Sorge zu tragen, dass a) eine ordnungsgemäße Beseitigung der vorhandenen Altlasten erfolgt und b) der erforderliche Schutz insbesondere der geplanten Wohnungen vor den Emissionen der Bundesautobahn BAB A 115 gewährleistet wird.						
4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. Im Vorentwurf sollen die wesentlichen Inhalte der vorliegenden Städtebaulichen Planungsstudie zum Stahnsdorfer Damm (vgl. <b>Anlage 2</b> ) aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Der Vorentwurf ist 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	<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

**Anlagen:**

1. Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-006-e
2. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, hier: Teilfläche 006-e *nur zur Information:*
3. Luftbild (Stand April 2009), mit Geltungsbereich überlagert
4. Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 100/01 v. 17.05.2001, ohne Anlagen
5. Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 v. 17.12.2015, ohne Anlagen
6. Geltungsbereich u. angrenzende Flächen, Darstellung des Eigentums
7. Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. d. F. vom 31.07.2014, Auszug
8. Nägeliarchitekten, Städtebauliche Planungsstudie, Stand 01.10.2015, Gesamtfassung

**Problembeschreibung/Begründung:**

Das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren KLM-BP-006-e für Grundstücke zwischen Stahnsdorfer Damm, der Bundesautobahn BAB A 115 und der Neubauernsiedlung soll wiederaufgenommen und mit der Bezeichnung KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ fortgesetzt werden (Geltungsbereich vgl. **Anl. 1**). Das Bebauungsplan-Gebiet umfasst eine Fläche von rund 4,12 ha und gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991).

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Verfahren KLM-BP-006-e geht zurück auf den Aufstellungsbeschluss vom 17.05.2001 (DS-Nr. 100/01, vgl. **Anl. 4**). Es wurde jedoch bisher nicht abgeschlossen.

Überwiegende Teile des Plangebietes wurden vormals intensiv gewerblich genutzt, bis 1945 von der Dreilinden Maschinenbau GmbH (eine Tochtergesellschaft der Robert Bosch GmbH), ab 1953 u. a. vom VEB „Max Reimann“ und nach 1990 von der Fahrzeuge-Technik-Handel (FATH) GmbH für die Reparatur von Lastkraftwagen und Bussen. Die FATH GmbH schloss im Jahr 2002, die von ihr genutzten baulichen Anlagen stehen seither leer, das Gelände ist verfallen und verwahrlost.

Die Wiederaufnahme bzw. Einleitung von Bebauungsplan-Verfahren für das Gebiet 006-e und für zwei weitere Gebiete geht zurück auf den Grundsatzbeschluss DS-Nr. 137/15/2 vom 17.12.2015, mit dem die Gemeindevertretung die städtebaulichen Ziele für den Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten ...“ änderte. Auf Flächen beiderseits Stahnsdorfer Damm, auf denen bisher nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen waren, sollen auch Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden (vgl. **Anl. 5**, Grundsatzbeschluss).

Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass es in Kleinmachnow zunehmend Handlungsbedarf beim Wohnungsangebot insbesondere für folgende Gruppen gibt:

- Ältere Menschen in ihrem sozialen Umfeld, die aus finanziellen bzw. gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage sind, ihr Eigenheim zu nutzen (barrierearmer/-freier Wohnraum),
- Junge Familien, die aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, in Kleinmachnow Wohneigentum zu erwerben (preiswerte Mietwohnungen),

- Haushalte mit geringem Einkommen (preisgünstiger Wohnraum für Berufseinpender).

Von den insgesamt angestrebten bis zu 270 Wohneinheiten (WE) sollen deshalb rund 50 % als bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Für diesen Anteil sollen überwiegend Flächen im kommunalen Eigentum südlich Stahnsdorfer Damm genutzt werden (vgl. **Anl. 6**, Eigentumskarte). Von der Neuplanung werden auch die Standorte ortsansässiger Gewerbebetriebe betroffen sein. Für die Gewerbetreibenden sollen deshalb neue Flächen im Gebiet 006-e ausgewiesen und dort u. a. ein Handwerker- bzw. Gewerbehof entwickelt werden.

In einer Klausurtagung am Samstag, 27.02.2016 beschäftigten sich die Mitglieder der Gemeindevertretung vertiefend mit der vorstehend beschriebenen Thematik.

#### Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorbereitende Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan Kleinmachnow (FNP) sind die Flächen innerhalb des künftigen Bebauungsplan-Gebietes bisher als Gewerbegebiet (GE) dargestellt (vgl. **Anl. 7**, FNP-Auszug). Wegen der mit dem Bebauungsplan 006-e angestrebten Nutzungen wird die parallele Änderung des FNP erforderlich (8. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow KLM-FNP-08).

Verbindliche Bauleitplanung: Ein rechtswirksamer Bebauungsplan für den Geltungsbereich liegt bisher nicht vor.

#### Weitere Schritte

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes soll auf die Städtebauliche Planungsstudie zurückgegriffen werden, die im Herbst 2015 im Auftrag der P&E - Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow - vom Büro Nägeliarchitekten (Berlin) erarbeitet wurde und die für das bevorstehende Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e weiterzuentwickeln ist. Ein Auszug aus der Planungsstudie ist als **Anl. 2** beigefügt (Gesamtfassung der Planungsstudie mit Stand 01.10.2015 vgl. **Anl. 8**, hier nur zur Information).

Ein auf dieser Grundlage erarbeiteter Vorentwurf soll der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen nach der Sommerpause zur Beratung und Billigung vorgelegt werden. Angestrebt wird, die verbindliche Bauleitplanung nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Winter 2017/18 abzuschließen.

Um zu gewährleisten, dass weitere wichtige, auf der Ebene der Bebauungsplanung aber nicht sinnvoll regelbare Ziele Berücksichtigung finden (z. B. ökologische u. energetische Konzepte, hohe Qualität bei der Gestaltung der künftigen Gebäude sowie der Verkehrs-, Grün- u. Freiflächen, Wirtschaftlichkeit etc.) ist ein Architektonischer Realisierungswettbewerb vorgesehen. Dieser Wettbewerb soll sich unmittelbar an das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren anschließen. Mit seiner Vorbereitung kann begonnen werden, wenn der Bebauungsplan das Entwurfsstadium erreicht hat. Die erzielten Wettbewerbsergebnisse sollen Grundlage der ab 2018 zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Bebauung werden.

Die Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens werden von der P&E mbH als der Geschäftsbesorgerin der Gemeinde Kleinmachnow getragen.