

Gemeinde Kleinmachnow



Standortsuche

Erweiterung Hort „Am Hochwald“

(Grundsatzbeschluss)

– Stand 24. April 2017 (30.05.2017) –

I. Überblick

I. Überblick	2
II. Vorbemerkungen	3
III. Eckwerte für die Horterweiterung	7
IV. Steckbriefe	10
IV.1 Grundsätzlich geeignete Standorte	10
1) ORTSKERN, ADOLF-GRIMME-RING 7 - AUFSTOCKUNG DES GEBÄUDES DER GRUNDSCHULE AUF DEM SEEBERG / HORT AM HOCHWALD	10
2) ORTSKERN, „FÖRSTER-FUNKE-ALLEE 109“ (BAUGEBIETE WA 01 UND WA 02)	12
3) ORTSKERN, „ADOLF-GRIMME-RING 10“ – FLÄCHE INNERHALB GEWERBEEINHEIT (EHEMALS FA. INNOVA)	14
4) ORTSKERN, „FÖRSTER-FUNKE-ALLEE 102“	16
5) SÜDLICH GRUNDSCHULE AUF DEM SEEBERG, SCHOPFHEIMER ALLEE (BEBAUUNGSPLAN-GEBIET KLM-BP-025 „SEEBERG“, TEILFLÄCHE SO 2)	18
6) GRUNDSTÜCK „KARL-MARX-STRABE 117“ (ÖSTLICH VOR KITA FREUNDSCHAFT)	20
7) ORTSKERN, KITAS IN KOMMUNALER UND FREIER TRÄGERSCHAFT, BEISPIELSGEWISSE: „KARL-MARX-STRABE 119“ (KITA FREUNDSCHAFT)	22
8) ORTSKERN, STANDORT KLETTERFELSEN	24
9) FÖRSTER-FUNKE-ALLEE 108	26
IV.2 Favorisierte Standorte	28
10) ORTSKERN, „ADOLF-GRIMME-RING 1“ – CARAT JUGENDARBEIT KLEINMACHNOW	28
11) ORTSKERN, „ADOLF-GRIMME-RING 10“ – FREIFLÄCHE OBERHALB GEWERBEEINHEIT (EHEMALS FA. INNOVA)	30
12) ORTSKERN, NÖRDLICH ALTEN- U. PFLEGEHEIM (BAUGEBIET WA 09, „AM KIRSCHFELD“)	32
V. Zusammenfassung	34

II. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Kleinmachnow ist Träger dreier kommunaler Grundschulen, nämlich der Eigenherd-Schule, Im Kamp 2-12, der Steinweg-Schule, Steinweg 11 und der Grundschule Auf dem Seeberg, Adolf-Grimme-Ring 7.

Nach dem Gesetz über die Schulen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Schulgesetz – BbgSchulG) ist für jede Grundschule ein Schulbezirk zu bestimmen, für den die Schule die örtlich zuständige Schule ist, was für die Gemeinde Kleinmachnow in Form der „Satzung der Gemeinde Kleinmachnow zur Festlegung von Schulbezirken für die Grundschulen in Trägerschaft der Gemeinde Kleinmachnow (Schulbezirkssatzung)“ vom 19.12.2014 erfolgte. Ausweislich dieser Schulbezirkssatzung gibt es drei Schulbezirke für die drei kommunalen Grundschulen, sowie fünf den Grundschulen jeweils zugeordnete sogenannte Überschneidungsgebiete.

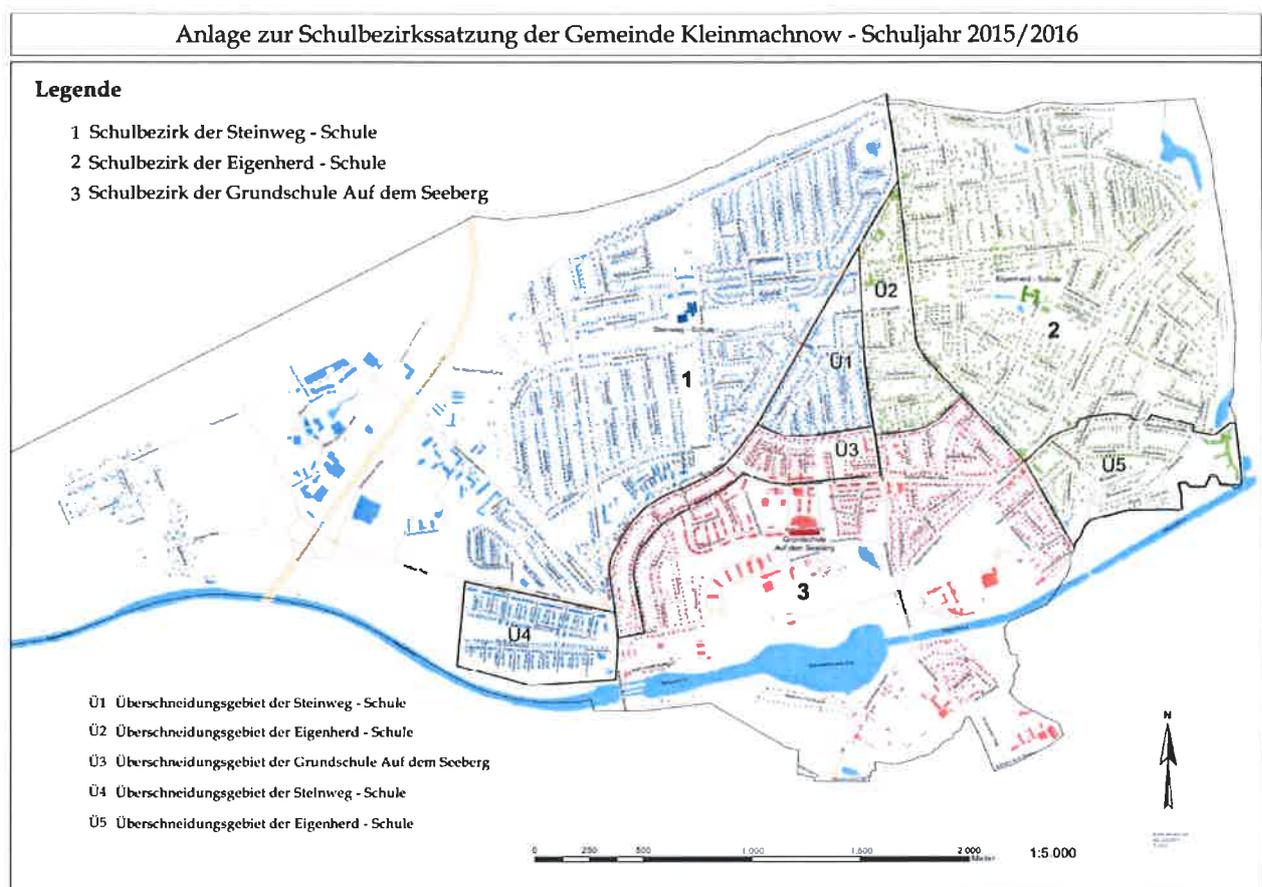


Abb. 1: Abgrenzung der Schulbezirke

Die Entwicklung Kleinmachnowener Schülerinnen und Schüler in den einzelnen Schulen und Klassenstufen stellt sich wie folgt dar:

Schülerzahlen

(Stand: jeweils Schuljahresbeginn)

Schuljahr	Kinder in Klassenstufe (Anzahl)						Gesamt
	1	2	3	4	5	6	
Eigenherd-Schule							
2016/17	48	82	73	84	73	64	424
Steinweg-Schule							
2016/17	69	52	60	67	62	64	374
Grundschule Auf dem Seeberg							
2012/13	41	51	48	47	40	33	260
2013/14	43	44	49	49	44	40	269
2014/15	47	45	43	46	41	47	269
2015/16	47	45	43	46	41	47	269
2016/17	42	45	48	46	46	44	271

Für das Schuljahr 2017/18 wird mit Erstklässlern in den kommunalen Grundschulen wie folgt zu rechnen sein (Stand: 14.03.2017):

Eigenherd-Schule	53
Steinweg-Schule	69
Grundschule Auf dem Seeberg	45
Gesamt	167

Für die Folgejahre sind ausreichend kommunale Grundschulkapazitäten vorhanden.

Gemäß Kindertagesstättengesetz (KitaG) für das Land Brandenburg haben Kinder bis zur Versetzung in die fünfte Schuljahrgangsstufe einen Rechtsanspruch auf Erziehung, Bildung, Betreuung und Versorgung in Kindertagesstätten. Kinder der fünften und sechsten Schuljahrgangsstufe haben einen Rechtsanspruch, wenn ihre familiäre Situation, insbesondere die Erwerbstätigkeit, die häusliche Abwesenheit wegen Erwerbssuche, die Aus- und Fortbildung der Eltern oder ein besonderer Erziehungsbedarf Tagesbetreuung erforderlich macht.

Diese gegenüber dem Landkreis Potsdam-Mittelmark bestehenden Rechtsansprüche werden in der Gemeinde Kleinmachnow durch den Eigenbetrieb KITA-Verbund erfüllt, der an allen drei Grundschulstandorten Horte betreibt, nämlich am Standort der Eigenherd-Schule den Hort „Wirbelwind“, Im Kamp 2-12, am Standort der Steinweg-Schule den Hort „Ein Stein“, Rudolf-Breitscheid-Straße 22, sowie am Standort der Grundschule Auf dem Seeberg den Hort „Am Hochwald“, Adolf-Grimme-Ring 7.

Die Zahl der betreuten Kinder in den drei Horten des KITA-Verbundes Kleinmachnow ist seit vielen Jahren stabil. Aktuell ist die Zahl steigend.

31.12.08	31.12.09	31.12.10	31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.14	31.12.15	31.12.16
642	661	698	716	696	679	667	658	677

Im Einzelnen stellt sich die Anzahl in den Schuljahren 2012/13 bis 2016/17 wie folgt dar:

Hortzahlen

(Stand: jeweils 01.09. bzw. Schuljahresbeginn)

Schuljahr	Kinder in Klassenstufe (Anzahl)						Gesamt
	1	2	3	4	5	6	
Hort "Wirbelwind"							
2012/13	68	67	68	82	4	0	289
2013/14	67	76	62	49	8	2	264
2014/15	65	75	71	54	5	4	274
2015/16	74	66	72	63	4	0	279
2016/17	47	76	68	65	7	2	265
Hort "Ein Stein"							
2012/13	61	70	81	64	1	0	277
2013/14	51	66	66	70	3	0	256
2014/15	51	52	61	57	18	2	241
2015/16	45	53	52	61	14	10	235
2016/17	63	49	54	49	23	3	241
Hort „Am Hochwald“							
2012/13	37	47	45	36	0	0	165
2013/14	42	38	44	34	0	0	158
2014/15	45	46	39	37	2	0	169
2015/16	39	42	42	32	1	0	156
2016/17	43	43	48	39	8	1	182

Für den Hort „Am Hochwald“ sah das ursprüngliche Raumprogramm eine Betreuung von bis zu 190 Kindern in 8 Gruppenräumen mit Nebenräumen vor. Nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.05.2013 wurde das Raumprogramm auf den Bau von bis zu 160 Hortplätzen verringert. Die endgültige Betriebserlaubnis des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport (MBS) erlaubt die Betreuung von 161 Kindern.

Nach Inbetriebnahme im September 2015 wurde bereits im Sommer 2016 für das Kita- bzw. Schuljahr 2016/17 eine Ausnahmegenehmigung für die Betreuung von insgesamt 187 Kindern,

unter Doppelnutzung von Räumen in der Schule, beantragt und befristet für ein Jahr bis 31.07.2017 genehmigt. Ausnahmegenehmigungen werden nur zeitlich befristet erteilt und sind mit der Auflage verbunden, Lösungen für das Betreuungsproblem vorzulegen.

Aktuell liegen 39 Anträge von Kindern der künftigen 1. Klassen und 29 Anträge auf Weiterbetreuung in der 5. und 6. Klasse vor. In Summe gehen wir von rund 200 Kindern aus, die im kommenden Schuljahr einen Rechtsanspruch auf Betreuung haben und diesen auch durch entsprechende Anträge geltend machen.

Im Kinderhaus „Ein Stein“ hat es seit dem Schuljahr 2013/2014 eine ähnliche Entwicklung gegeben. So waren es im Jahr 2013/2014 noch 3 Kinder der 5. Klasse. Heute, drei Schuljahre später, gibt es 23 Kinder der 5. Klasse und 3 Kinder der 6. Klasse, die im Hort „Ein Stein“ in eigens dafür eingerichteten Räumen nach einem speziellen, die Selbstständigkeit fördernden Konzept betreut werden. Das Konzept wurde im Dezember 2014 im Werksausschuss KITA-Verbund (WAK) vorgestellt. Im Hort „Wirbelwind“ werden aktuell 9 Kinder der 5. und 6. Klassen gemeinsam mit Kindern der 4. Klassen betreut.

Bei einer erwarteten Zunahme der Betreuung von Hortkindern der Jahrgangsstufen fünf und sechs entsprechend der oben dargestellten, dem KITA-Verbund vorliegenden Anmeldungen und Bedarfe, sind für das kommende Schuljahr 2017/18 kurzfristig zusätzliche Kapazitäten zu schaffen sowie Vorsorge für Folgejahre zu treffen, da davon ausgegangen wird, dass dieser Trend anhalten wird.

III. Eckwerte für die Horterweiterung

Der Untersuchung liegen die folgenden Annahmen zugrunde: Für eine Horterweiterung (Jahrgangsstufen 5 und 6) sind die Vorgaben des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg zu beachten. Nach erstem Austausch dazu innerhalb der Verwaltung einschließlich Eigenbetrieb KITA-Verbund (zuständig für den Hort) sind im Hinblick auf den hier bestehenden konkreten Bedarf 3,5 m² Spielfläche und ca. 10 m² unbebaute Freifläche je Kind anzusetzen. Die Spielfläche ist als tatsächlich für diese Aktivität zur Verfügung zu stehenden Fläche zu verstehen. Der Platzbedarf größerer Einbauten, wie z.B. Schreibtische ist separat zu bilanzieren. Bei einem prognostizierten Bedarf von max. 40 zu betreuenden Hortkindern werden demnach ca. 140 m² Spielfläche und 400 m² Freifläche notwendig. Zur Spielfläche hinzugerechnet werden müssen Personalräume, Sanitärräume, weitere technische Flächen sowie Flächen für Flure und Treppen sowie für die Konstruktion.

Maximale Anzahl Kinder	40
Mindestspielfläche für jedes regelmäßig betreute Kind	3,5 m ²
Mindestspielfläche Gesamt	140,0 m ²

Abb. 2: Ausgangsdaten

Ermittlung des Flächenbedarfes für einen neuen Hortstandort	Anz. Räume	Fläche_{Raum}	Fläche_{Ges.}
Erforderliche Horträume	2	50 m ²	100 m ²
Erforderliche Nebenräume	2	20 m ²	40 m ²
Sport- und Bewegungsraum	1	60 m ²	60 m ²
Küche	1	25 m ²	25 m ²
Summe Hauptnutzfläche HNF [Spielfläche, Nebenräume, etc.]			225 m²
Erzieheraum / Raum für Elterngespräche	1	15 m ²	15 m ²
Garderobe	1	15 m ²	15 m ²
Raum zur Aufbewahrung von Spiel- und Beschäftigungsmaterial	1	15 m ²	15 m ²
Sanitärräume Kinder	2	15 m ²	30 m ²
Sanitärraum Erzieher (davon 1 barrierefrei)	2	15 m ²	30 m ²
Summe Nebennutzfläche NNF [Sonstige Räume]			105 m²
Nutzfläche_{gesamt} [NF] = 100%			330 m²

Ermittlung des Flächenbedarfes für einen neuen Hortstandort	Anz.Räume	Fläche_{Raum}	Fläche_{Ges.}
Flächenzuschläge auf die ermittelte Nutzfläche [NF] = 330 m ² gemäß BKI			
Funktionsfläche FF [Technische Flächen]	3%		10 m ²
Verkehrsflächen VF [Flure etc.]	24%		79 m ²
Netto-Grundfläche [NGF]	126%		416 m ²
Konstruktions-Grundfläche [KGF]	24%		79 m ²
		Σ _{NGF+KGF} :	495 m ²
Bruttogrundfläche [BGF]¹	150%		495 m²
Außenspielfläche [10 m² unbebaute Freifläche / Kind]	10 m²		400 m²

Abb. 3: Flächenberechnung

Die ermittelte BGF gibt die für ein eingeschossiges Gebäude benötigte Grundfläche an. Bei zweigeschossigen Bauweise, wie sie auf einzelnen Standorten erforderlich ist, wird in dieser Untersuchung von einer Grundfläche von ca. 300 m² ausgegangen.

Der nachfolgenden Kostenprognose sind die Angaben für Kindergärten zugrunde gelegt. Die dort enthaltenen Kostenkennwerte nach DIN 276 für mittleren und hohen Standard korrespondieren mit den Kostenkennwerten für Allgemeinbildende Schulen.

Kindergärten nicht unterkellert		NF²	TFF	VF	NGF	KGF	BGF
		in %					
BKI 2013	einfacher Standard	100	2	21	123	24	147
	mittlerer Standard	100	3	24	127	25	152
	hoher Standard	100	3	25	128	23	151
BKI 2011	einfacher Standard	100	2	21	123	24	147
	mittlerer Standard	100	2	25	127	24	151
	hoher Standard	100	3	26	129	22	151
Mittelwert		100	3	24	126	24	150

Abb. 4: Flächenzuschläge

¹ BGF gemäß DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau“: Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung der BGF wird die ermittelte NF (hier: 330 m²) herangezogen.

² Flächen nach der DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen:
NF – Nutzfläche, TFF – Technisch Funktionsfläche, VF – Verkehrsfläche, NGF – Netto-Grundfläche, KGF – Konstruktions-Grundfläche, BGF – Brutto-Grundfläche;

BKI 2013: € / m ² BGF (KGr 300 + 400) ³	von	mittel	bis	BGF	von	MITTEL	bis
Kindergärten nicht unterkellert einfacher Standard	950	1.120	1.240	495 m²	470.250	554.400	613.800
Kindergärten nicht unterkellert mittlerer Standard	1.200	1.390	1.620		594.000	688.050	801.900
Kindergärten nicht unterkellert hoher Standard	1.450	1.640	1.880		717.750	811.800	930.600

KGr. Zuschlag auf MITTEL ³	100	200	300 + 400	500	600	700	Summe
Zuschlag		5,60%	100,00%	18,00%	9,10%	17,70%	
Kindergärten nicht unterkellert einfacher Standard		31.046	554.400	99.792	50.450	98.129	833.817
Zuschlag		2,40%	100,00%	9,70%	4,40%	20,60%	
Kindergärten nicht unterkellert mittlerer Standard		16.513	688.050	66.741	30.274	141.738	943.316
Zuschlag		3,90%	100,00%	11,70%	5,80%	17,30%	
Kindergärten nicht unterkellert hoher Standard		31.660	811.800	94.981	47.084	140.441	1.125.966

Abb. 5: Kosten (Überblick)

Der vorgenannte Kostenüberblick berücksichtigt damit die Kosten für den Hochbau, die Ausstattung, die Freiflächengestaltung einschl. Einfriedung (Zaun), Zuwegungen vom/ zum öffentlichen Straßenraum, Fahrrad-Abstellanlagen sowie notwendige Kfz-Stellplätze.

Nicht enthalten sind die Kosten für das Grundstück, die jedenfalls bei den in Kap. IV.2 Favorisierte Standorte (siehe S. 28) näher betrachteten Flächen nicht anfallen, da es sich jeweils um Grundstücke im (Mit-)Eigentum der Gemeinde handelt.

³ Kostengruppen nach der DIN 276 - Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau:
100 Grundstück, 200 Herrichten und Erschließen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – technische Anlagen, 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke, 700 Baunebenkosten;

IV. Steckbriefe

IV.1 Grundsätzlich geeignete Standorte

1) Ortskern, Adolf-Grimme-Ring 7 - Aufstockung des Gebäudes der Grundschule Auf dem Seeberg / Hort Am Hochwald



Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1866, 2157, 2158 Gesamtgröße: 4.597 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	im Ortskern Kleinmachnow, zwischen Rathausmarkt und Seeberg; westlich benachbart kath. u. kommunale Kita sowie Jugendfreizeiteinrichtung; Grundschule Auf dem Seeberg / Hort Am Hochwald;

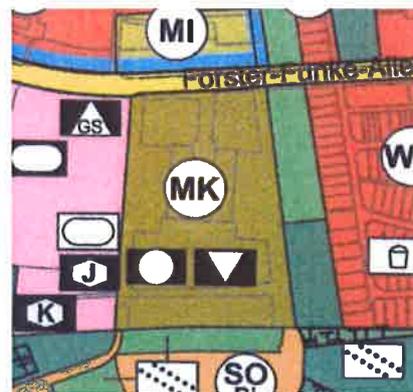
Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(Neubekanntmachung in der Fassung
der 14. Änderung vom 30. Januar 2014)

Darstellungen:

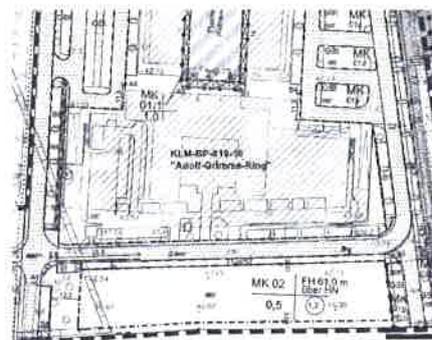
- Kerngebiet (MK)



Bebauungsplan
KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“,
rechtswirksam seit 27.01.2014

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK02)
- Aufstockung planungsrechtlich zulässig



Flur 8

Weitere Vorgaben

Denkmalschutz

nein

Natur-/

Landschaftsschutz

nein

Sonstiges

südlich angrenzend befindet sich das
waldgeprägte Plangebiet „Seeberg“
(Bebauungsplan KLM-BP-025)

Zwischenfazit

Vorteil: „Alles unter einem Dach“

Nachteil: keine weiteren Freiflächenkapazitäten

Eventuell denkbare Kombination:
Bauliche Erweiterung an diesem Standort,
erforderliche Freifläche auf Standort
„11) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 10“ –
Freifläche oberhalb Gewerbeeinheit
(ehemals Fa. INNOVA)“, siehe S. 30)

Eine Aufstockung erfordert Überprüfung
der Statik, die bisher nur auf Zweigeschossigkeit
ausgelegt ist, sowie den Umbau der Haustechnik
sowie der PV-Anlage auf dem Dach.

Während der Bauphase wird der Schul-/
Hortbetrieb nicht bzw. nur mit erheblichen
Einschränkungen möglich sein.

Keine weitere vertiefende Untersuchung
dieses Standortes.

2) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 109“ (Baugebiete WA 01 und WA 02)

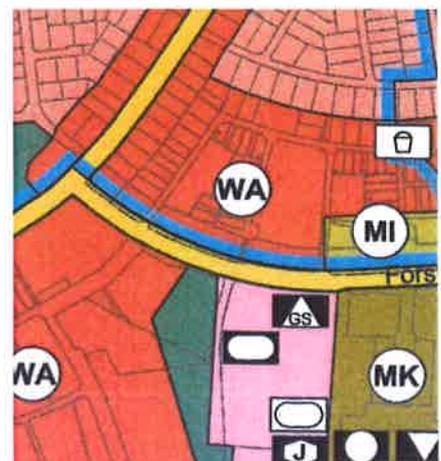


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1839, 1840, 1846, 1847 Gesamtgröße: 4.195 m ² Teilfläche WA 01: 1.107 m ² Teilfläche WA 02: 3.088 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, nördlich angrenzend Wohnbebauung (WA-Gebiete), südlich Hauptverkehrsstraße Förster-Funke-Allee, westlich Grünfläche u. östlich Bio-Company; momentan unbebaute Fläche (Brache)

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014)
	Darstellungen: - Allgemeines Wohngebiet (WA)

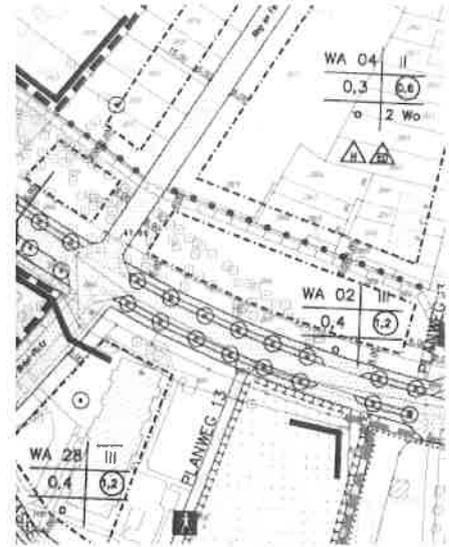


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 16.06.1999

Festsetzungen (Auszug):

- Allg. Wohngebiet (WA01 + WA02)
- GRZ: 0,4, GFZ: 1,2,
max. Traufhöhe: 11,0 m, Anzahl
Vollgeschosse: III (BbgBO '98)
- offene Bauweise („o“)
- Tiefe der überbaubaren Grund-
stücksfläche („Baufenster“) zwi-
schen 17,0 m und 20,0 m
- Stellplätze nur innerhalb „Baufenster“
zulässig
- momentan: Aufstellungsverfahren
KLM-BP-19-11, auf dessen Grundla-
ge ein Gebäude z. B. für barriere-
freies Wohnen möglich wird (Aufhe-
bung der Begrenzung der zulässigen
Anzahl von Wohneinheiten)

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz	nein
Natur-/ Landschaftsschutz	nein
Sonstiges	nein

Zwischenfazit

Für die angedachte Wohnbebauung sind noch umfangreiche Konkretisierungen und Abstimmungen nötig. Eine zeitnahe Möglichkeit zur Mitnutzung durch Horträume ist daher unrealistisch.

Keine weitere vertiefende Untersuchung, da eine andere Nutzung an diesem Standort angedacht ist.

3) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 10“ – Fläche innerhalb Gewerbeeinheit (ehemals Fa. INNOVA)

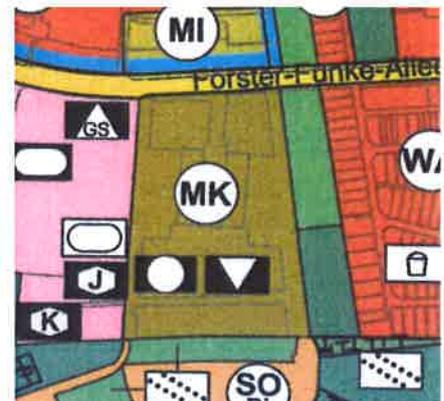


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1861 Gesamtgröße: 8.279 m ²
Eigentum	privat (RVB Kleinmachnow B.V. - Kondor Wessels)
Nutzungsabsicherung	Anmietung
Lage, aktuelle Nutzung	Erdgeschoss Rathaus, gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) aufgegeben, momentan ungenutzt, aber neue Nutzungen in Vorbereitung

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Kerngebiet (MK)
---------------	---

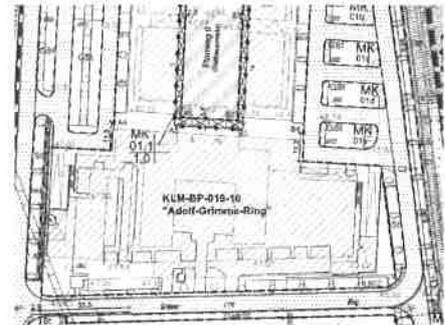


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“,
rechtswirksam seit 27.01.2014

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK 01)

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Vorteil: unmittelbare räumliche Nähe,
Nachteil: keine Außenspielflächen, kein
Tageslicht

Keine weitere vertiefende Untersu-
chung, da der Standort nicht die Min-
destanforderungen bzgl. einer Hortnut-
zung erfüllt.

4) Ortskern, „Förster-Funke-Allee 102“

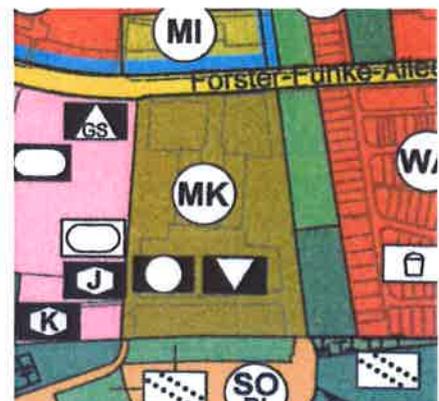


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1864 Gesamtgröße: 2.631 m ²
Eigentum	privat (Dekor Vastgoed VII B.V.)
Nutzungsabsicherung	Anmietung
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, Rathausmarkt, z. Zt. Ladengeschäft

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Kerngebiet (MK)
---------------	--

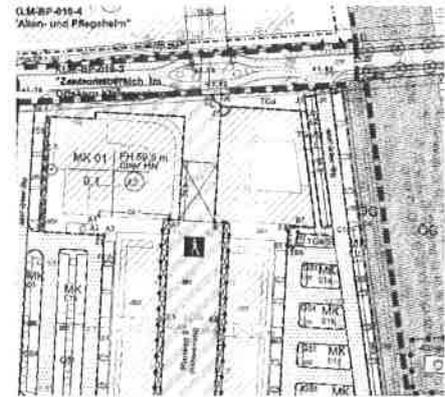


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“,
rechtswirksam seit 27.01.2014

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK 01)

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Nachteil: keine Außenspielflächen,
kein/wenig Tageslicht

Keine weitere vertiefende Untersu-
chung, da der Standort nicht die Min-
destanforderungen bzgl. einer Hortnut-
zung erfüllt.

5) südlich Grundschule Auf dem Seeberg, Schopfheimer Allee (Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-025 „Seeberg“, Teilfläche SO 2)

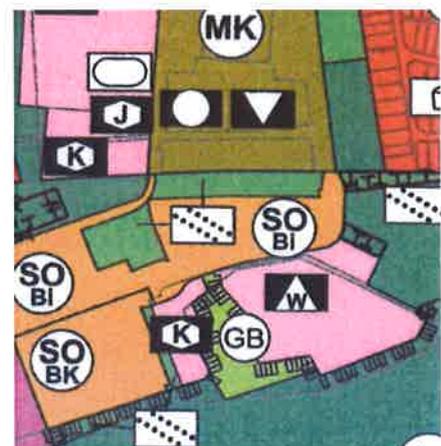


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 13 Flurstück/-e: 363 Gesamtgröße: 114.613 m ² Teilfläche SO 2: ca. 7.200 m ²
Eigentum	privat (BBIS - Berlin Brandenburg International School GmbH)
Nutzungsabsicherung	Die Fläche ist in privatem Eigentum und wird vom Eigentümer künftig für eigene Zwecke – Einrichtungen der BBIS – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden.
Lage, aktuelle Nutzung	unmittelbar südlich des Ortszentrums und in Nachbarschaft zur Maxim-Gorki-Gesamtschule und zur Grundschule Auf dem Seeberg, momentan unbebaute Fläche

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Sondergebiet Bildung
---------------	--



Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-025 „Seeberg“,
rechtswirksam seit 16.04.2010

Festsetzungen (Auszug):

- SO 2 – Sondergebiet, Zweckbestimmung Bildung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) von 6.798 m²
- max. Oberkante Gebäude: 12,0 m
- max. Grundfläche: 2.780,0 m²
- max. Geschossfläche: 8.340,0 m²

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Keine weitere vertiefende Untersuchung, da die Fläche nicht verfügbar ist.

6) Grundstück „Karl-Marx-Straße 117“ (östlich vor Kita Freundschaft)

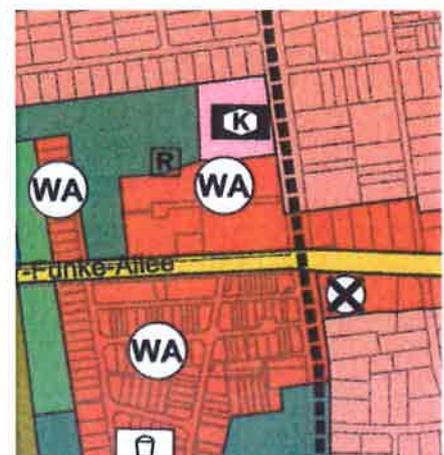


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1473 Gesamtgröße: 6.412 m ² , Teilfläche K.-Marx-Str. 117: ca. 1.000 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	etwas abseits des Ortszentrums, ungenutzt (Leerstand)

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte
---------------	---

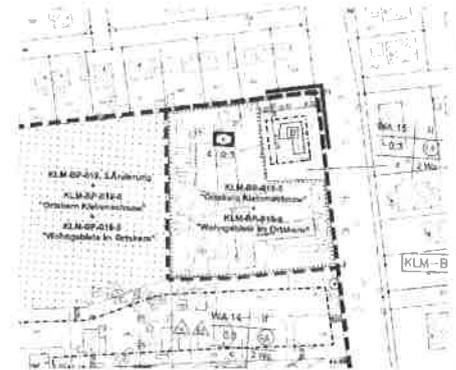


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 30.01.2009

Festsetzungen (Auszug):

- Allg. Wohngebiet (WA15)
- GRZ: 0,3, GFZ: 0,6, max. Anzahl Vollgeschosse: II
- offene Bauweise („o“)

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz ja

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Vorteil:

Unmittelbare Nachbarschaft zur Kita
Freundschaft, ausreichend Außenspiel-
flächen

Nachteile:

Denkmalschutz, das Gebäude ist sanie-
rungsbedürftig und verfügt über einen
sehr kleinteiligen Grundriss.

Für einen Hort ist ein Anbau erforderlich,
da die Bruttogrundfläche (BGF) im Be-
stand lediglich 140 m² beträgt.

Das Grundstück liegt in einer Entfernung
von ca. 1,0 km zum Schulstandort, die
von den Schülerinnen und Schülern der
5. und 6. Klasse jeweils zurückzulegen
wäre.

Im Hinblick auf die Schulbezirke liegt es
am nordöstlichen Rand des Überschnei-
dungsgebietes der Grundschule Auf
dem Seeberg (Ü3), vgl. Abb. 1, S. 3.

Keine weitere vertiefende Untersu-
chung.

7) Ortskern, Kitas in kommunaler und freier Trägerschaft, beispielsweise: „Karl-Marx-Straße 119“ (Kita Freundschaft)



Allgemeine Angaben

Grundstück Flur: 8
 Flurstück/-e: 1473
 Gesamtgröße: 6.412 m²,
 Teilfläche KITA Freundschaft: 5.250 m²

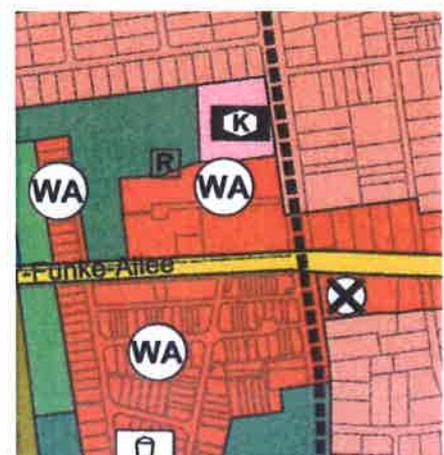
Eigentum Gemeinde Kleinmachnow

Nutzungsabsicherung nicht erforderlich

Lage, aktuelle Nutzung etwas abseits des Ortszentrums, KITA Freundschaft,

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht Flächennutzungsplan
 (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014)
 Darstellungen:
 - Flächen für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte



Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 30.01.2009

Festsetzungen (Auszug):

- Fläche für den Gemeinbedarf,
Kita

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Der von der Kita genutzte Gebäudebestand mit einer BGF von 1.280 m² ist voll ausgelastet. Auch schließen rechtliche Gründe eine Doppelnutzung generell aus.

Für einen Hort ist ein Anbau bzw. Neubau auf dem Grundstück erforderlich (wegen der notwendigen Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ: zweigeschossig).

Nachteile:

Das Grundstück liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km zum Schulstandort, die von den Schülerinnen und Schülern der 5. und 6. Klasse jeweils zurückzulegen wäre.

Im Hinblick auf die Schulbezirke liegt es am nordöstlichen Rand des Überschneidungsgebietes der Grundschule Auf dem Seeberg (Ü3), vgl. Abb. 1, S. 3.

Keine weitere vertiefende Untersuchung.

8) Ortskern, Standort Kletterfelsen



Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 2139, 2141 Gesamtgröße: 786 m ²
Eigentum	Flst. 2139 gewog Flst. 2141 Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	Bestandteil eines bestehenden Grünzuges

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Fläche für Wald
---------------	---

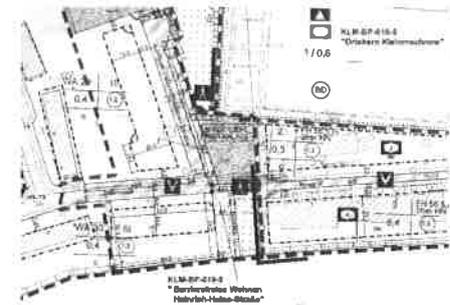


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-8 „Barrierefreies Wohnen
Heinrich-Heine-Straße“,
rechtswirksam seit 29.02.2012

Festsetzungen (Auszug):

- Grünfläche, öffentliche Parkanlage

**Weitere Vorgaben**

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Vorteil:

kurzer Weg zur Grundschule Auf dem Seeberg, passende nachbarliche Nutzung JFE (CARAT)

Nachteile:

Die Fläche ist Teil eines wichtigen, innerörtlichen Grünzuges vom Seeberg in Richtung Förster-Funke-Allee und der nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Es besteht gegenwärtig kein Planungsrecht. Vor einer Bebauung wäre deshalb der Bebauungsplan zu ändern. Eine zeitnahe Möglichkeit zur Nutzung durch einen Hort ist daher unrealistisch.

Keine weitere vertiefende Untersuchung.

9) Förster-Funke-Allee 108



Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 2171, 2174 Gesamtgröße: 4.831 m ²
Eigentum	gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft mbH
Nutzungsabsicherung	Anmietung
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, südlich angrenzend August-Bebel-Siedlung; Arzipraxen und altersgerechte Wohneinheiten im Gebäude;

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Allgemeines Wohngebiet (WA)
---------------	---

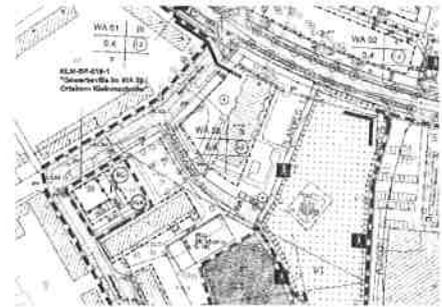


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 16.06.1999

Festsetzungen (Auszug):

- WA 28, III Vollgeschosse, GRZ 0,4,
GFZ 1,2, offene Bauweise



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz nein

Natur-/
Landschaftsschutz nein

Sonstiges nein

Zwischenfazit

Vorteil: zentrale Lage, Nähe zu den Schulen, auch zur Grundschule Auf dem Seeberg, Nähe zur Bushaltestelle am Rathausmarkt

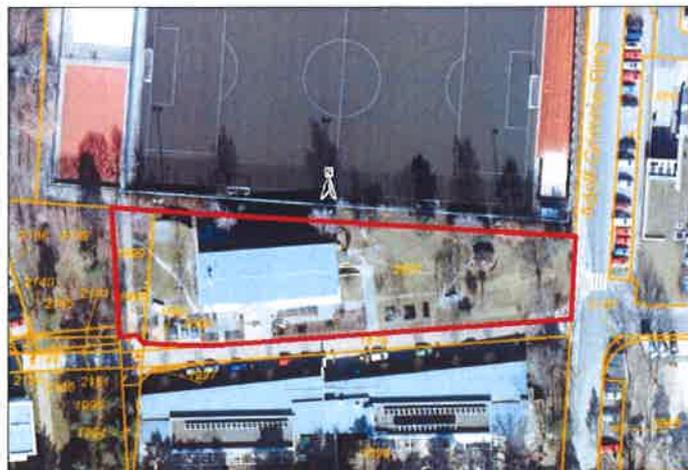
Nachteil: Zu erwartende Konflikte zwischen Hortnutzung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowohl innerhalb des Gebäudes, als auch in Bezug auf die erforderliche Freiflächennutzung

Nach Auskunft der Eigentümerin gewog ist das Gebäude vollvermietet, Flächen für einen evtl. Hort sind aktuell nicht verfügbar.

Keine weitere vertiefende Untersuchung.

IV.2 Favorisierte Standorte

10) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 1“ – CARAT Jugendarbeit Kleinmachnow



Allgemeine Angaben

Grundstück

Flur: 8

Flurstück/-e: 2001, 1999

Gesamtgröße: 2.893 m²

Eigentum

Gemeinde Kleinmachnow

Nutzungsabsicherung

nicht erforderlich

Lage,
aktuelle Nutzung

innerhalb des Ortskerns, nördlich angrenzend Sportanlagen Maxim-Gorki-Schule, südlich kommunale und katholische Kitas, westlich barrierefreies Wohnen u. östlich Rathaus;

Jugendfreizeiteinrichtung

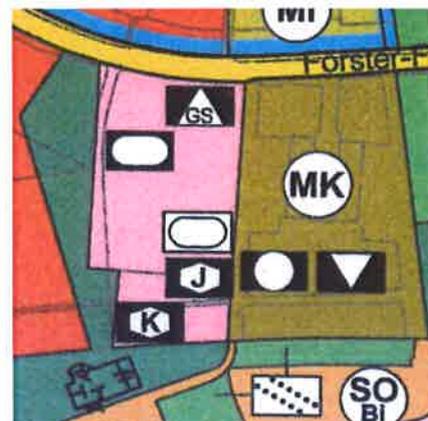
Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Flächennutzungsplan
(Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014)

Darstellungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf, Jugendfreizeitheim

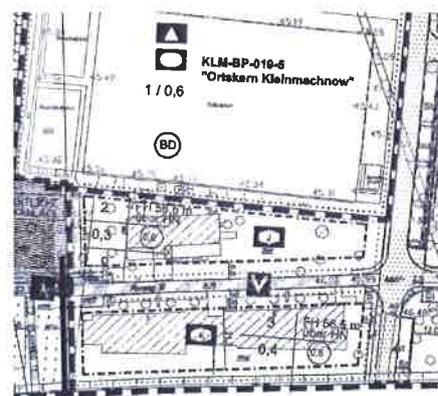


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“,
rechtswirksam seit 27.01.2014

Festsetzungen (Auszug):

- Fläche für den Gemeinbedarf
Jugendfreizeiteinrichtung



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz	nein
Natur-/ Landschaftsschutz	nein
Sonstiges	nein

Zwischenfazit

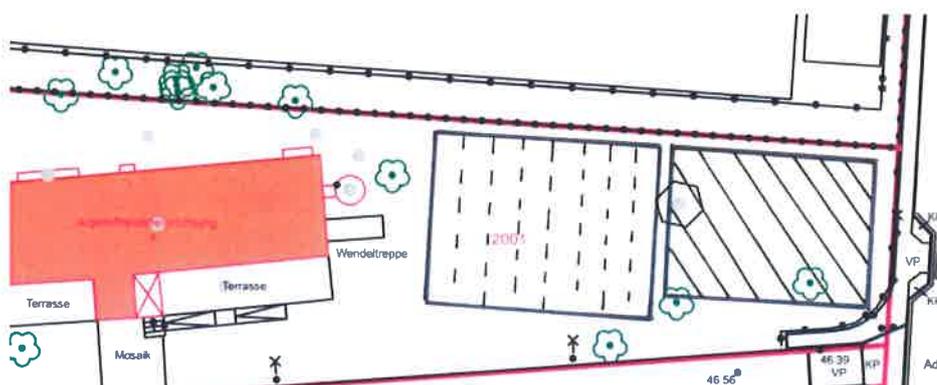
Variante 1 – Hortnutzung in Bestands-
räumen
Die Räume sind z. Zt. durch CARAT ge-
nutzt. Eine Hortnutzung im Gebäudebe-
stand wäre deshalb nur bei Verdrän-
gung vorhandener Angebote im CARAT
möglich.
Keine vertiefende Untersuchung dieser
Variante.

Variante 2 – Neubau auf östl. Teilfläche
Vorteile: unmittelbare Nähe zur Grund-
schule Auf dem Seeberg, ausreichend
Freiflächen, Personaleinsatz in räumli-
cher Nähe zum Hauptstandort (erleich-
tert die Organisation),
Bedarf an Fahrrad- und notwendigen
Kfz-Stellplätzen kann ggf. am Haupt-
standort mit abgedeckt werden.

Nachteil: Verringerung der durch CARAT
nutzbaren Freiflächen.

Prinzipskizze

zur möglichen Anordnung nach Var. 2, zweigeschossiger Hortneubau
(schraffiert) u. der zugehörigen Freifläche (gestrichelt)



11) Ortskern „Adolf-Grimme-Ring 10“ – Freifläche oberhalb Gewerbeeinheit (ehemals Fa. INNOVA)

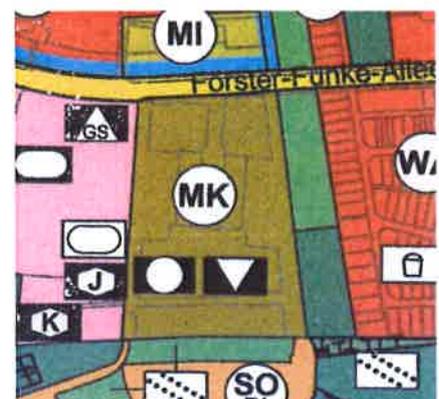


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1861 Gesamtgröße: 8.279 m ² Größe Teilfläche: ca. 800 m ²
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow und privat (RVB Kleinmachnow B.V. - Kondor Wessels)
Nutzungsabsicherung	Gemäß der vertraglichen Regelungen ist eine Zahlung an den privaten Miteigentümer fällig, wenn die Fläche baulich genutzt wird (Höhe abhängig von der geplanten Geschoss-/ Nutzfläche.
Lage, aktuelle Nutzung	unmittelbar östlich an das Rathaus angrenzend, Grünfläche

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - Kerngebiet (MK)
---------------	---

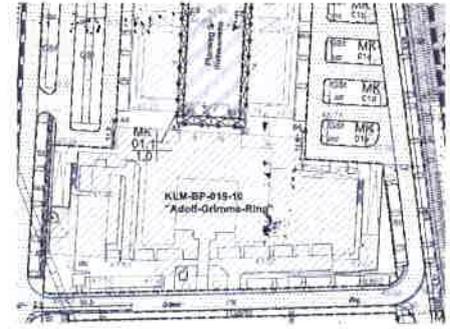


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019-10 „Adolf-Grimme-Ring“,
rechtswirksam seit 27.01.2014

Festsetzungen (Auszug):

- Kerngebiet (MK 01)

**Weitere Vorgaben**

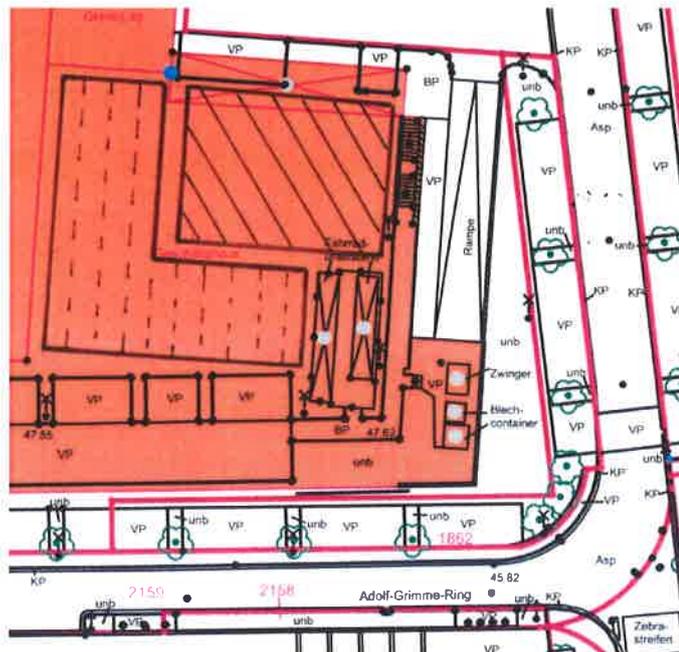
Denkmalschutz	nein
Natur-/ Landschaftsschutz	nein
Sonstiges	nein

Zwischenfazit

Vorteile: unmittelbare Nähe zur Grundschule Auf dem Seeberg, ausreichend Freiflächen, Personaleinsatz in räumlicher Nähe zum Hauptstandort (erleichtert die Organisation), Bedarf an Fahrrad- und notwendigen Kfz-Stellplätzen kann ggf. am Hauptstandort mit abgedeckt werden.

Nachteile: medientechnische Erschließungsmöglichkeiten noch nicht geklärt (Führung von Wasser, Abwasser etc.) und ggf. problematisch wg. darunter liegender Gewerbeflächen. Für die Grundstücksfläche muss eine Ausgleichszahlung an den privaten Miteigentümer geleistet werden.

Prinzipskizze zur möglichen Anordnung eines zweigeschossigen Hortneubaus (schraffiert) u. der zugehörigen Freifläche (gestrichelt)



12) Ortskern, nördlich Alten- u. Pflegeheim (Baugebiet WA 09, „Am Kirschfeld“)

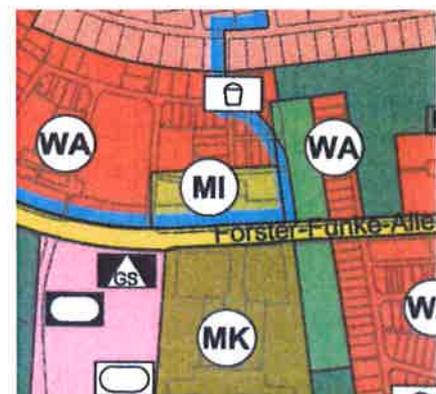


Allgemeine Angaben

Grundstück	Flur: 8 Flurstück/-e: 1936 Gesamtgröße: 1.455 m ² (verfügbar ca. 880 m ²)
Eigentum	Gemeinde Kleinmachnow
Nutzungsabsicherung	nicht erforderlich
Lage, aktuelle Nutzung	innerhalb des Ortskerns, nördlich angrenzend Wohnbebauung (WA-Gebiete), südlich und westlich Alten- u. Pflegeheim (SenVital), östlich Grünfläche momentan Grünfläche

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht	Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung in der Fassung der 14. Änderung vom 30. Januar 2014) Darstellungen: - MI (Mischgebiet)
---------------	--

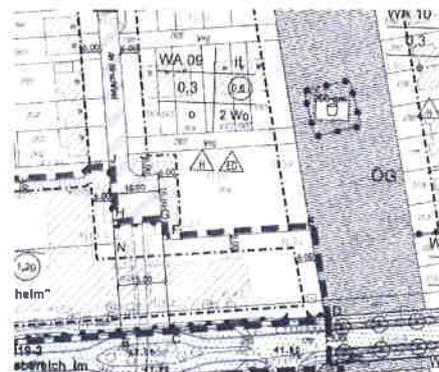


Fortsetzung Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan
KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“,
rechtswirksam seit 16.06.1999

Festsetzungen (Auszug):

- WA 09, II Vollgeschosse, GRZ 0,3,
GFZ 0,6, offene Bauweise, 2
Wohneinheiten, Hausgruppe, Einzel-
und Doppelhäuser zulässig



Weitere Vorgaben

Denkmalschutz	nein
Natur-/ Landschaftsschutz	nein
Sonstiges	nein

Zwischenfazit

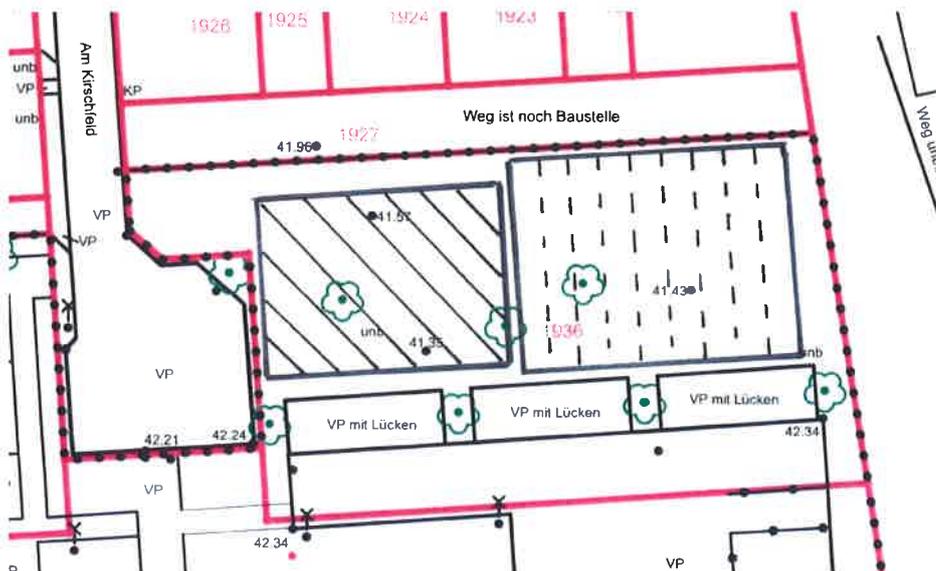
Vorteile: Verfügbare Freifläche auf dem Grundstück, öffentliche Grünfläche unmittelbar östlich des Grundstücks, es besteht Planungsrecht.

Nachteile: zusätzlicher Personaleinsatz aufgrund der Entfernung zum Hauptstandort.

Das Grundstück ist für den Kfz-Verkehr nur über die Straße Am Kirschenfeld erschlossen. Bei einer Entscheidung für diesen Standort sollte die Planung so weitergeführt werden, dass evtl. nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Alten- u. Pflegeheim, Wohnbebauung) z. B. durch Stellplätze gering gehalten werden.

Prinzipskizze

zur möglichen Anordnung eines zweigeschossigen Hortneubaus (schraffiert) u. der zugehörigen Freifläche (gestrichelt)



V. Zusammenfassung

Nach Untersuchung von insgesamt 12 denkbaren Standorten für eine Erweiterung des Hortes Am Hochwald im näheren Umfeld der Grundschule Auf dem Seeberg / Hort Am Hochwald (Adolf-Grimme-Ring 7) sind nach vorläufiger Einschätzung drei Standorte besonderes geeignet:

Es handelt sich um die Standorte im Ortskern Kleinmachnow

- (10) „Adolf-Grimme-Ring 1“ – CARAT Jugendarbeit Kleinmachnow,
- (11) „Adolf-Grimme-Ring 10“ – Freifläche oberhalb Gewerbeeinheit (ehem. Fa. INNOVA) und
- (12) nördlich Alten- u. Pflegeheim (Baugebiet WA 09, „Am Kirschfeld“).

An allen drei Standorten können ein zweigeschossiger Hortneubau (mit einer hier angesetzten Grundfläche [GR] von ca. 300 m² und einer BGF von 495 m²) sowie die erforderliche Freifläche (ca. 400 m²) untergebracht werden.

Die zusätzlich erforderlichen Flächen für Fahrrad- und notwendige Kfz-Stellplätze können nur bezogen auf einen konkreten Standort ermittelt werden. So dürfte der Flächenbedarf bei den Standorten 10) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 1“ – CARAT Jugendarbeit Kleinmachnow und 11) Ortskern, „Adolf-Grimme-Ring 10“ – Freifläche oberhalb Gewerbeeinheit (ehemals Fa. INNOVA) auf Grund ihrer Nähe zur Grundschule Auf dem Seeberg / „Hort „Am Hochwald“ geringer ausfallen als bei entfernter gelegenen Standorten, auf denen gesonderte Abstellflächen vorzusehen wären.

Nähere Angaben zu Flächen am ausgewählten Standort und eine Gegenüberstellung der voraussichtlichen Kosten erfolgen im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss.