

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 10.11.2010		Eingereicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 180/10	
Entgegennahme KSD: <i>[Signature]</i>						
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	5	0	0	22.11.2010	22.11.10	
Hauptausschuss	10	-	-	29.11.2010	29.11.10	
Gemeindevertretung				16.12.2010	16.12.10	

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow" (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

- Für die östlich Stahnsdorfer Damm und nördlich Teltowkanal / Machnower Schleuse gelegenen Flächen des Berufsbildungszentrums Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBiZ) und der sog. Kanalsiedlung sowie für Teile des Stahnsdorfer Damms - vgl. **Anlage 1**, Kennzeichnung Geltungsbereich - soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
- Mit dem Bebauungsplan wird angestrebt, eine Neugestaltung des BBiZ planungsrechtlich vorzubereiten und so den Ausbildungsstandort Kleinmachnow der Wasser- u. Schifffahrtsverwaltung dauerhaft zu ordnen. Der mit der Neugestaltung frei werdende rückwärtige (östliche) Teil des BBiZ-Grundstücks soll als von Bebauung freizuhaltende Fläche (Grünfläche) gesichert werden. Zugleich sollen die Voraussetzungen für einen uferbegleitenden Rad- u. Gehweg geschaffen werden. Einbezogen und in ihrem Bestand erhalten werden soll außerdem die unter Denkmalschutz stehende Kanalsiedlung (Machnower Schleuse 1-16). Der Gemeindevertretung sind konkrete Vorschläge für mögliche Inhalte des (künftigen) B-Planes in einem ersten B-Plan-Vorentwurf zur Beratung vorzulegen.

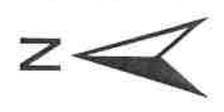
- Anlagen:**
- Kennzeichnung des Geltungsbereiches KLM-BP-045
 - Luftbild (Stand April 2009)
 - Flächennutzungsplan Kleinmachnow, Neubekanntmachung i. D. F. vom 15.10.2009, Auszug
 - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Schreiben v. 09.11.2010

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: <input checked="" type="checkbox"/>				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>		Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>16.12.2010</i>		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<i>x</i>		<i>x</i>			<i>x</i>	

Leiter der Sitzung: *[Signature]*

 Bürgermeister (Endunterschrift)		 Bürgermeister
		 Fachbereichsleiter(in)
Antragseinreicher <i>[Signature]</i>		

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:			
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2010	EURO: nur Anteil max. 5.000,00	Budget/Teilhaushalt:	50/18
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: nur Anteil max. 5.000,00	Produktgruppe:	5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:	
Problembeschreibung/Begründung:			
<p>Das Grundstück Stahnsdorfer Damm 1 / Machnower Schleuse 1-17, auf dem sich u. a. das Berufsbildungszentrum Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBiZ) und die denkmalgeschützte Kanalsiedlung (Machnower Schleuse 1-16) befinden, ist derzeit noch nicht überplant. Das Kriterium „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ohne Bebauungsplan auf der Grundlage von § 34 BauGB, trifft nur auf den unmittelbar entlang Stahnsdorfer Damm gelegenen, vorderen (westlichen) Teil des Gesamtgrundstücks zu. Dieser Teil ist im Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für den Gemeinbedarf, BBiZ“ dargestellt.</p> <p>Der vom Stahnsdorfer Damm aus betrachtet mittlere und hintere Teil (östliche) des Gesamtgrundstücks fällt dagegen unter die Regelungen des § 35 Abs. 2 BauGB („Bauen im Außenbereich“). Vorhaben sind dort nur zulässig, wenn (u. a.) öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht. Dieser Teil des Gesamtgrundstücks ist im FNP als „Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sportanlagen“ dargestellt (vgl. Anl. 3, FNP-Auszug).</p> <p>Vor dem Hintergrund eines derzeit schlechten Verhältnisses von Pflegeaufwand der Fläche zu Nutzerzahlen beabsichtigt die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes als Nutzer, den Ausbildungsstandort Kleinmachnow neu zu ordnen. Vorgesehen sind insbesondere die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit (nach gegenwärtigem Stand) ca. 1.300 m² Grundfläche und 1 Vollgeschoss sowie die Aufgabe der derzeitigen Ausbildungshallen im hinteren Teil des Grundstücks. Die Neuordnung ist wichtige Voraussetzung dafür, dass neben Koblenz auch der WSV-Ausbildungsstandort Kleinmachnow langfristig erhalten bleibt.</p> <p>Da eine Baugenehmigung für das Mehrzweckgebäude nicht auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt werden kann, ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Grundstückseigentümerin und Bauherrin mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes das Planungsrecht für die beabsichtigte Neuordnung zu schaffen.</p> <p>In der Sitzung des Bauausschusses am 04.10.2010 war über die Absichten für das BBiZ informiert worden (vgl. Fachinfo-Nr. BAU 21/10). Nach Auswertung der dort geführten Diskussion und auf Grund der Tatsache, dass das BBiZ-Raumangebot dringend an die gestiegenen Anforderungen angepasst werden soll, hat sich die BImA dazu entschieden, von einer anderweitigen baulichen Nutzung auf dem rund 17.000 m² großen hinteren Grundstücksteil Abstand zu nehmen (vgl. Anl. 4, BImA, Schreiben v. 09.11.2010). Inwieweit diese Fläche als von Bebauung freizuhalten Fläche, als Grünfläche o. ä. festgesetzt wird, ist im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens festzulegen.</p> <p>Der in Aussicht genommene Geltungsbereich (vgl. Anl. 1) umfasst eine rund 50.000 m² große, im Eigentum des Bundes stehende Fläche sowie den westlich davon gelegenen Teil des Stahnsdorfer Damms. Das Bebauungsplan-Gebiet grenzt an die Geltungsbereiche der rechtswirksamen B-Pläne KLM-BP-004 „Wohnsiedlung südlich des Stolper Weges“ im Westen, KLM-BP-040 „Siedlung am Seeberg Teil I“ im Norden und KLM-BP-025 „Seeberg“ im Osten. Südlich grenzt es an den unter den Planfeststellungsbeschluss vom 12.02.2002 fallenden Bereich „Neubau Schleuse Kleinmachnow“.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen sein.</p> <p>In ihrem o. a. Schreiben erklärt sich die BImA zugleich dazu bereit, sich an den entstehenden Planungskosten (insbesondere: Vermessung, stadtplanerische u. landschaftsplanerische Leistungen) zu beteiligen.</p>			



Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

Abgrenzung des Geltungsbereiches

85



Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"



Abgrenzung des Geltungsbereiches

19

Flächen für den Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen



Bolzplatz

3. Flächen für den Überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße



Trassenfreihaltung für ÖPNV



Ruhender Verkehr

4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Laubdeponie

5. Grünflächen



Grünfläche



Parkanlage



Dauerkleingärten



Freibad



Spielplatz



Friedhof



Waldgeprägte Grünfläche / Grünverbindung

6. Flächen für Wald



Fläche für Wald



Geschützter Landschaftsbestandteil (festgesetzt)



Gesetzlich geschütztes Biotop
nach § 32 BbgNatSchG



Geschütztes Bodendenkmal



Geschütztes Bodendenkmal:
Denkmalbereich, Alter Ortskern



Flächen für die Wasserwirtschaft

Vermerke



Flächen für Bahnanlagen (Trassenfreihaltung)



Bahnhof, P&R Standort, geplant



Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung,
Trinkwasserschutzzone II/III (im Verfahren)



Vermerk Fläche für Ausbau Teltowkanal



Gemeinde Kleinmachnow

Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Flächennutzungsplan Kleinmachnow

Neubekanntmachung

in der Fassung der 10. Änderung vom 15.10.2009

Maßstab: 1 : 10.000

Datum: 17. Mai 2010

10

Zeichenerklärung

Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 -  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 -  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 -  Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
 -  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 -  Sondergebiet (§ 10, § 11 BauNVO)
- B:** Bildung und Forschung
C: Campingplatz
E: Einkaufszentrum
H: Hotel
M: Modezentrum
P: Parkplatz
F: Freibad
S: Sportforum und Tennisanlage

2. Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Spiel- und Sportanlagen

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltung
-  Schule
 - G:** Grundschule
 - GS:** Gesamtschule
 - GY:** Gymnasium
 - F:** Förderschule
 - W:** Waldorfschule
 - BBiZ:** Berufsbildungszentrum
-  Schulsportplatz
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Sporthalle
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - K:** Kindertagesstätte
 - S:** Senioreneinrichtung, -wohnen
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Post
-  Feuerwehr
-  Bauhof
-  Sonstiger Gemeinbedarf (Standortsicherung)
-  Flächen für den Sport- und Spielanlagen
-  Sportanlagen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Regenwasserrückhaltebecken

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Fläche für Biotopschutz/-pflege/-entwicklung Maßnahmen (siehe Beikarte)

9. Sonstige Planzeichen

-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand/-wand)
-  Bauflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Gemeindegrenze
-  Fläche von der Genehmigung ausgenommen (vgl. Entscheidung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 08.12.1999)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Bundesautobahn
-  Bundeswasserstraße (Teltowkanal)
-  Wasserwerksbrunnen mit Schutzzone I
-  Wasserfläche: I. Ordnung: Teltowkanal
II. Ordnung: alle anderen oberirdischen Gewässer
-  Wald, Zweckbestimmung Erholung entspr. § 12 Waldgesetz des Landes Brandenburg
-  Wald, Klimaschutzwald entspr. § 12 Waldgesetz des Landes Brandenburg
-  Naturschutzgebiet (festgesetzt)
-  Landschaftsschutzgebiet (festgesetzt)
-  Geschützter Landschaftsbestandteil (festgesetzt)

M



KLM-SP.045

Potsdamer Allee (L76)

Wilhelm-Külz-Straße (L76)

Übersichtskarte Maßstab 1:100.000

12

10.2009 ist der
CLM-FNP-10 für



FB. Ltrn	SG Hochbau	SG Sto./Bo	SG Tiefbau
Eing.-Datum: 10. 11. 2010		SG So./Pro.	
Nummer: 3539		<i>Andrea Brennenstuhl</i>	
BV	BV-V	BV-A	BV-G

Anlage.....⁴.....



**Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 600354, 14403 Potsdam

Gemeinde Kleinmachnow
Stadtplanung / Bauordnung
z. H. Herrn Ernsting
Postfach 1108

14533 Kleinmachnow

per E-Mail

SPARTE **Facility Management**
 GESCHÄFTSZEICHEN **PD FM 141859-3110**
 ANSPRECHPARTNER Frau Brennenstuhl
 ANSCHRIFT Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 Berliner Straße 98-101
 14467 Potsdam
 TEL +49 (0)331 3702-293 (oder -0)
 FAX +49 (0)331 3702-236
 E-MAIL Andrea.Brennenstuhl@bundesimmobilien.de
 INTERNET www.bundesimmobilien.de

DATUM 09. November 2010

**Berufsbildungszentrum (BBiZ) Kleinmachnow, Stahnsdorfer Damm 1 in 14532 Kleinmachnow
Neubau Mehrzweckgebäude; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Ernsting,

zur langfristigen Sicherung des Standortes Kleinmachnow des Berufsbildungszentrums der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes auf dem Gelände des Stahnsdorfer Damms 1 in 14532 Kleinmachnow geplant. Die genutzten Flächen sollen verkleinert und die Räumlichkeiten an die gestiegenen Anforderungen einer Berufs- und Fortbildungseinrichtung angepasst werden. Im Einzelnen verweisen wir auf unsere Unterlagen zur Präsentation des Vorhabens in der Sitzung des Bauausschusses am 4. Oktober 2010.

Bei dem Mehrzweckgebäude soll es sich voraussichtlich um einen eingeschossigen Winkelbau (BGF ca. 1.290 m²) mit Werkstätten, Unterrichts- und Seminarräumen handeln. Im örtlichen Zusammenhang mit dem Gebäude ist weiterhin die Schaffung einer etwa 3.000 m² großen Freifläche als Übungsfläche notwendig. Der Bau ist auf dem mittleren Teil der Liegenschaft (siehe Anlage 1) vorgesehen. Die dort vorhandene Sporthalle soll abgerissen werden (siehe Lageplan).

Im hinteren Teil der Liegenschaft sind zunächst keine baulichen Änderungen geplant. Inwieweit diese Flächen einer späteren Nutzung als Grün- und/oder Freizeitflächen zugeführt werden sollen, wird dem planerischen Gestaltungswillen der Gemeinde Kleinmachnow überlassen.

Da der mittlere und rückwärtige Teil der Liegenschaft nach Auffassung der Gemeinde und des Landkreises unter die Regelung des § 35 Abs. 2 BauGB fällt und die Flächen im FNP der Gemeinde Kleinmachnow als „Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Sporthallen“ ausgewiesen sind, wird zur Realisierung des Neubaus die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs-

Vorstand: Dr. Jürgen Gehb (Sprecher), André Gregarek, Axel Kunze • Anstalt des öffentlichen Rechts – Sitz: Bonn

13



planes notwendig. Es ist beabsichtigt, dass sich der Grundstückseigentümer an den Kosten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligen wird, sofern die Gemeinde Kleinmachnow hierfür keine eigenen Haushaltsmittel eingestellt hat.

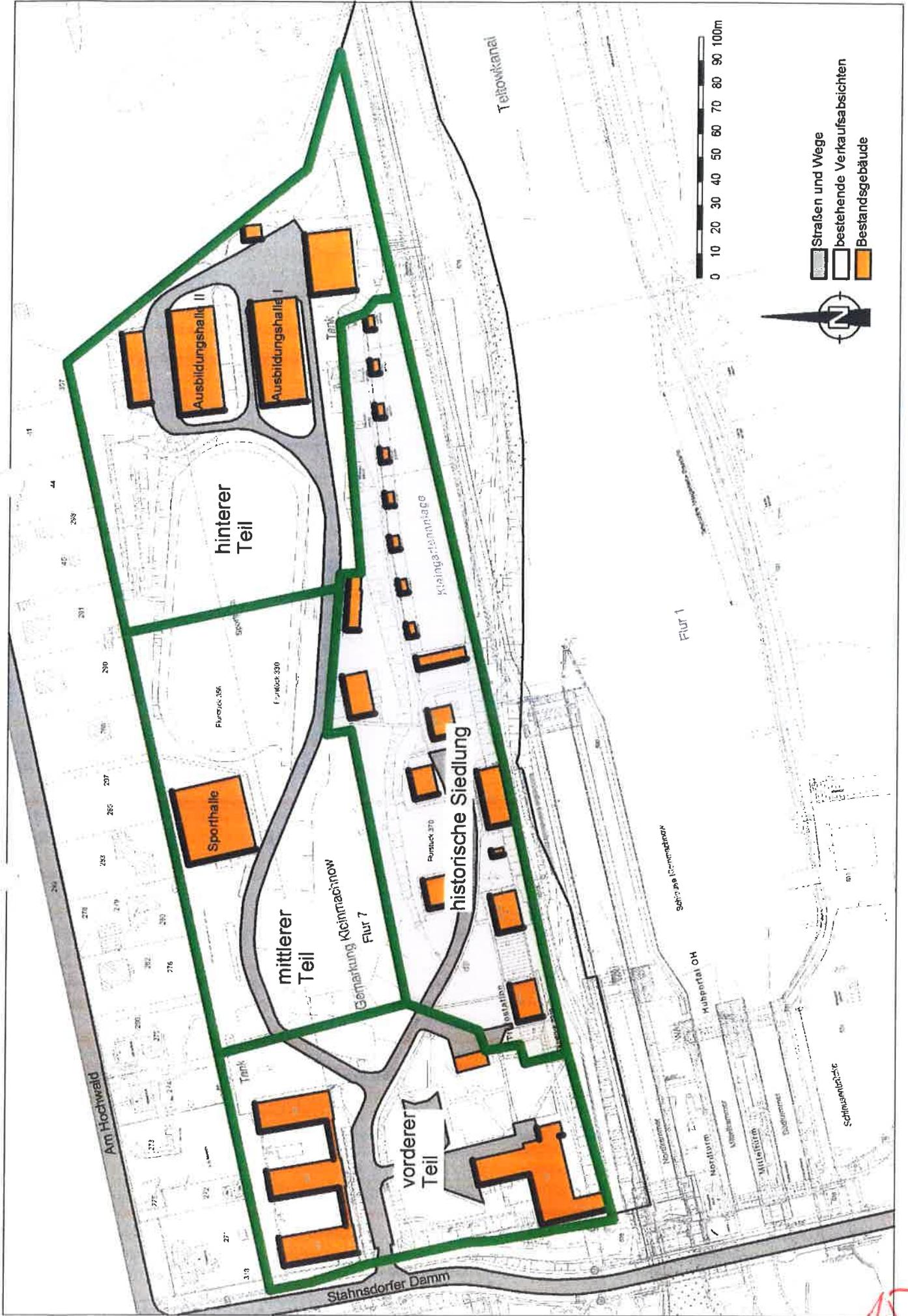
Die Flurstücke des BBiZ (356 und 330 der Flur 7) haben eine Größe von 50.909 m². Die Flurstücke der Wohnsiedlung (370, 371 und 2919) haben eine Größe von 15.832 m².

Mit freundlichen Grüßen,

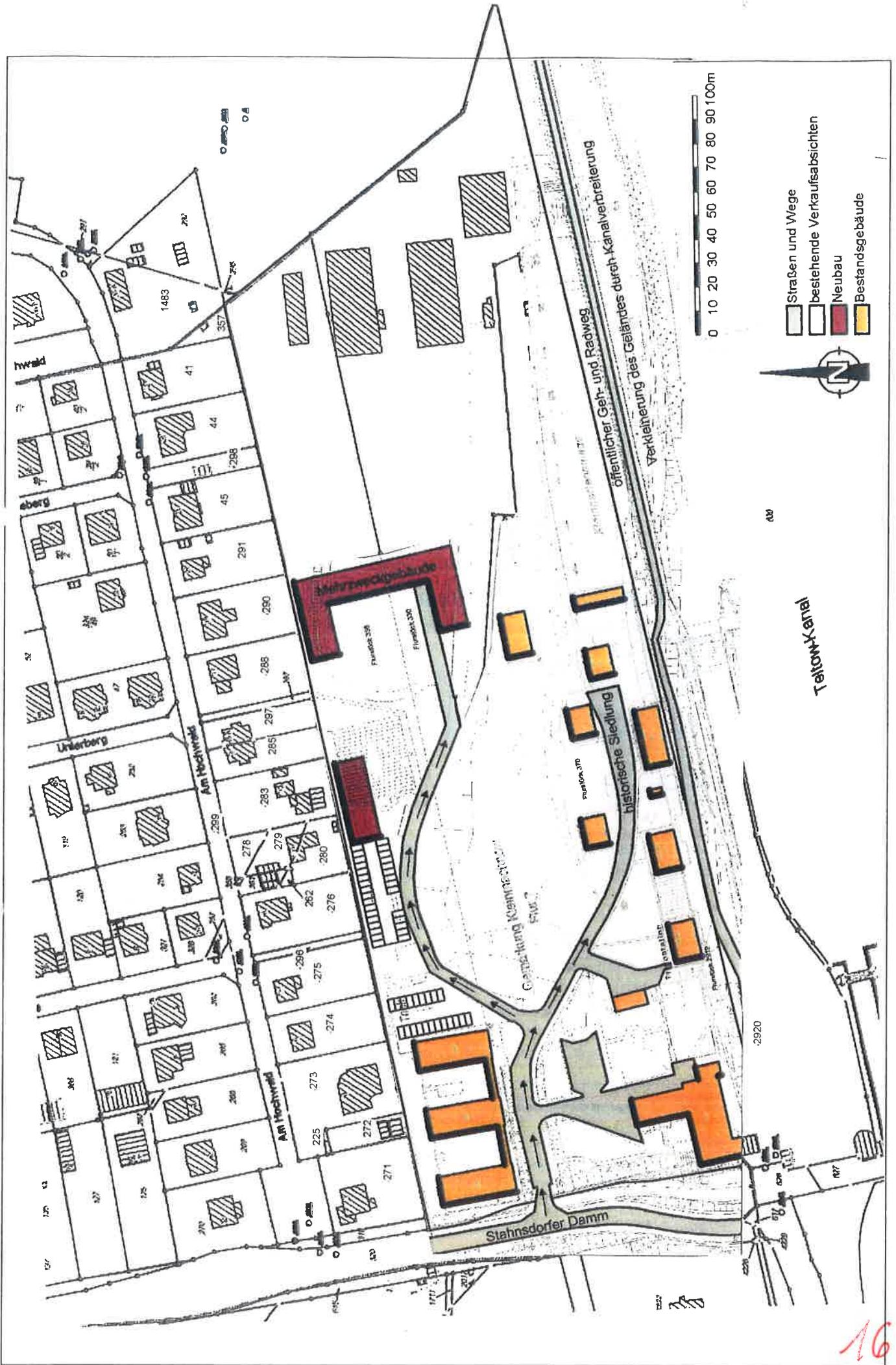
Im Auftrag

Roller

Anlagen



derzeitige Gliederung der Liegenschaft M 1 : 2.000



M 1 : 2.000

Bauliche Entwicklung auf dem Gelände des BBIZ Kleinmachnow, Stahnsdorfer Damm 1, 14532 Kleinmachnow

16