

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 16.12.2020		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 167/20		
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				11.01.2021		
Hauptausschuss				25.01.2021		
Gemeindevertretung				11.02.2021		
<b>Betreff: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" (Auslegungsbeschluss)</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Abgrenzung des Plangebietes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ (vgl. Neufassung des Aufstellungsbeschlusses DS-Nr. 037/16 v. 19.05.2016) wird verändert. Die Abgrenzungen des bisherigen und des neuen Geltungsbereiches können den Anlagen 1a und 1b entnommen werden. Die neue Abgrenzung (<b>Anlage 1b</b>) ist ortsüblich bekannt zu machen.</li> <li>2. Der Entwurf des Bebauungsplanes KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen (vgl. <b>Anlage 4</b>) wird gebilligt.</li> <li>3. Der Entwurf, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum der Auslegung ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.</li> <li>4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Sie sollen außerdem von der Auslegung benachrichtigt werden.</li> </ol>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<b>Leiter/in der Sitzung:</b>						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" 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

### weiter **Beschlussvorschlag:**

#### Anlagen:

1. a) Abgrenzung des **bisherigen** Geltungsbereiches KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“  
b) Abgrenzung des **neuen** Geltungsbereiches KLM-BP-006-e  
c) Übersicht Wettbewerbsgebiet
2. Teilnehmergeinschaft Teleinternetcafé / Treibhaus Landschaftsarchitektur, Wettbewerbsbeitrag, Lageplan ohne Maßstab vom Juli 2019
3. Teilnehmergeinschaft, Städtebaulicher Entwurf vom Oktober 2020  
a) Lageplan ohne Maßstab  
b) Darstellung der Planstraßen-Querschnitte ohne Maßstab  
c) Gegenüberstellung der städtebaulichen Kennzahlen des Wettbewerbsergebnisses und des Städtebaulichen Entwurfes
4. Bebauungsplan-Entwurf KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“

### **Problembeschreibung/Begründung:**

#### Ausgangssituation

Das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A 115“ (DS-Nr. 189/91 vom 05.09.1991). Nach der Veränderung des Geltungsbereiches entsprechend Ziff. 1 dieses Beschlussvorschlages (vgl. **Anlage 1b**) wird die Fläche des Plangebietes rund 4,80 ha betragen.

Mit DS-Nr. 138/17 vom 28.09.2017 „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm““ beschloss die Gemeindevertretung zugleich, einen nichtoffenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durchführen zu lassen, bevor ein Bebauungsplan-Entwurf für die förmliche Beteiligung der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt wird.

Daraufhin lobte der Geschäftsbesorger der Gemeinde, die Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Kleinmachnow (P&E), für Teilflächen der beiden Bebauungsplan-Gebiete KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“ und KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ einen entsprechenden Wettbewerb aus. Die Waldflächen und der geplante Gewerbehof an der Bundesautobahn waren nicht Teil des Wettbewerb-Gebietes (vgl. **Anlage 1c**).

Die Preisgerichtssitzung fand am 13.09.2019 statt. Zur Übernahme in die Bebauungsplan-Entwürfe empfahl die Jury den Wettbewerbsbeitrag der Teilnehmergeinschaft „Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus“ aus Berlin mit „Treibhaus Landschaftsarchitektur“ aus Hamburg (vgl. **Anlage 2**). Die Gemeindevertretung folgte der Juryempfehlung und beschloss, diesen als Grundlage für die Weiterführung der beiden Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-e und KLM-BP-006-f zu nutzen (vgl. DS-Nr. 145/19 v. 12.12.2019).

Daraufhin wurde die Teilnehmergeinschaft beauftragt, ihren Beitrag zu überarbeiten und dabei auf die Anmerkungen des Preisgerichtes, auf die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden schalltechnischen Untersuchung und auf weitere, im Erarbeitungsprozess relevante Fragen wie z.B. Zugänglichkeit für die Feuerwehr und Müllfahrzeuge sowie Gebäude- und Tiefgaragendimensionen einzugehen. Der städtebauliche Entwurf (vgl. **Anlage 3a**) wurde im Oktober 2020 fertiggestellt.

#### Veränderung des Geltungsbereiches

Aus dem nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf ergibt sich, dass die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Plangebietten KLM-BP-006-e und -006-f zu verschieben sind, um die Planstraße 2 (Ost) und einen Großteil des geplanten Fuß- und Radweges nach Norden Richtung Verlängerung Rudolf-Breitscheid-Straße vollständig im Verfahren -006-e planungsrechtlich vorzubereiten. Die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze soll den Ausbau der Erschließungsflächen und die Ertüchtigung der Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden erleichtern, da das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ erst zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden soll.

Der Geltungsbereich wird auch an der Kreuzung Stahnsdorfer Damm, Dreilindener Weg und Planstraße 1 (West) geändert. Hier wird zum einen die Verkehrsfläche geringfügig erweitert, um für eine zukünftige Optimierung des Kreuzungsbereiches benötigte Flächen zu sichern. Zum anderen wird die Böschung der Rampe zur Autobahnbrücke, als öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt. Im nördlichen Straßenbegleitgrün können so die vorhandene Eichenreihe sowie die Trasse für einen Fuß- und ggf. Radweg zur Lärmschutzwand hin, auf welchem man zum Panzerdenkmal gelangt, gesichert werden. Der neue Geltungsbereich kann der **Anlage 1b** entnommen werden.

Der Geltungsbereich des Planverfahrens KLM-BP-006-f „Landesfläche Nord“ soll parallel mit einem gesonderten Beschluss (DS-Nr. 168/20) geändert werden.

#### Bebauungsplan-Entwurf

Aus dem seit Oktober 2020 vorliegenden städtebaulichen Entwurf wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet, vgl. **Anlage 4** mit den Teilen A – Planzeichnung und B – Textlichen Festsetzungen. Die Einteilungen der Planstraße 1 (West) und der Planstraße 2 (Ost) sind der **Anlage 3b** zu entnehmen. Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich unter anderem aus der angestrebten Sicherung von großzügigen Flächen für Fußgänger, von Flächen für Straßenbäume und -begleitgrün und für Parkplätze.

Im städtebaulichen Entwurf (vgl. **Anlage 3a**) wurde, wie im Änderungsantrag vom 06.10.2017 zur DS-Nr. 138/17 gefordert, besonders auf den Schallschutz eingegangen. Dies war auch notwendig, da das erste Lärmgutachten auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses noch keinen ausreichenden Schallschutz für die Wohnbebauung ermittelte. Daraufhin wurden die Geschossigkeit und die Höhe der Bebauung im GE2 und MI angehoben und vereinheitlicht sowie der straßenbegleitende Teil der Bebauung im GE2 zum denkmalgeschützten Gebäude hin verlängert. Dadurch hat sich die Bruttogeschossfläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> (Stand Wettbewerb) auf ca. 21.000 m<sup>2</sup> (Stand städtebaulicher Entwurf) erhöht (vgl. **Anlage 3c**).

Ein weiteres für die Gemeinde wichtiges Ergebnis aus dem Wettbewerb ist die Sicherung einer Fläche für einen Waldspielplatz. Durch die Nähe zur Autobahn war allerdings eine lärmschützende Lösung zu erarbeiten. Hier wird von den Büros Teleinternetcafé und Treibhaus jetzt ein beispielbarer Lärmschutzwand vorgeschlagen. Die Anlegung eines größeren Spielplatzes auf dieser Fläche mit einem vielfältigen Angebot war schon im Maßnahmenplan „KIK-Kinderspiel in Kleinmachnow“ als Potenzialfläche 04 [POT4] empfohlen worden. Da die Fläche privat ist (Schlüsselkriterium „Verfügbarkeit“) und der Standort mit seiner bisherigen Topographie als lärmbelastet eingestuft war (Schlüsselkriterium „Verträglichkeit“), wurde dieser Standort in der KIK-Überarbeitung von 2019 nicht mehr favorisiert. Mit dem vorliegenden Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes wird auf die beiden negativen Punkte eingegangen und innerhalb des Verfahrens gelöst.

Die Anmerkungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.01.2018, an der ca. 30 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, und die Hinweise und Anmerkungen aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, welche mit Schreiben vom 26.04.2019 um eine Stellungnahme gebeten wurden, sind in das Wettbewerbsverfahren, bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes und des Bebauungsplan-Entwurfes eingeflossen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf (vgl. **Anlage 4**) soll der Öffentlichkeit und den berührten Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden.

#### Kosten der Bauleitplanung

Die Kosten für extern zu vergebende, insbesondere stadtplanerische Leistungen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan-Verfahren trägt die gemeindeeigene P&E mbH.