



DS-Nr. 011/22 – Anlage 5

**Erläuterungen zum Grundstück
Meiereifeld 33
(ehem. Standort der
Gemeindeverwaltung)**



Lageplan

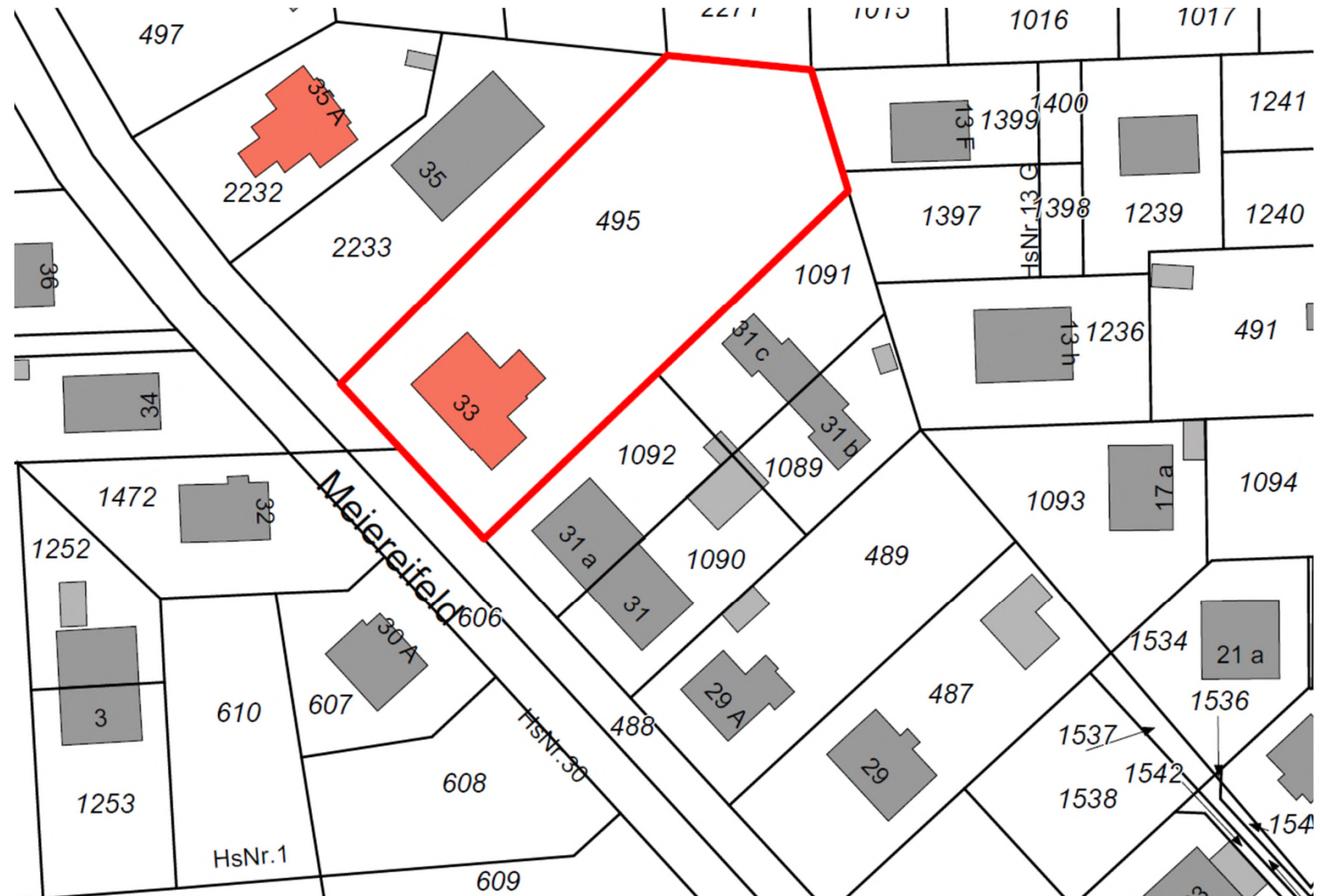
- ohne Maßstab -

(Quelle: Landkreis
Potsdam-Mittelmark,
ALKIS – Amtl. Liegen-
schaftskataster-
informationssystem)

Meiereifeld 33

Flur 12 Flurstück 495

Größe: **2.274 m²**





Luftbild

- ohne Maßstab -

(Quelle: Gemeinde
[Luftbild], Landkreis
Potsdam-Mittelmark
[ALKIS – Amtl. Liegen-
schaftskataster-
informationssystem])

Meiereifeld 33

Flur 12 Flurstück 495

Größe: **2.274 m²**



(Stand Neubekannt-
machung vom 18.01.2019
mit Deckblatt v. 11.11.2019
[zur 11. FNP-Änderung])

Darstellung als:
Fläche für den Gemeinbedarf, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Darstellungen

- 2. Art der besuchten Natur**

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

3. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

4. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

5. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

6. Sondergebiet (§ 10, § 11 BauNVO)

H: Hotel
P: Parkplatz
P: Parkplatz
F: Freibad
S: Sportplatz und MR: Hotel/Restaurant
T: Tennisanlage
W: Wasserwirtschaftliches

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltung

Schule

GS: Grundschule
GS: Gesamtschule
GY: Gymnasium
W: Wasserwirtschaft
BSZ: Berufshilfszentrum

Schulungsplatz

Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen; Sportplätze

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

K: Kindertagesstätte
J: Jugendheim
S: Senioreneinrichtung, -wohnen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Festsaal
Besuch

Flächen für den Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen
Bolzplatz

3. Flächen für den öffentlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße

Trassenführung für ÖPNV

Ruhender Verkehr

4. Flächen für Vieh- und Erntungsanlagen

Vieh- und Erntungsanlagen

Wasserwerk

5. Grünflächen

Grünfläche

Parkanlage
Dauergrünanlagen
Freibad
Spielplatz
Friedhof

Erholungsgrün
Zeltplatz / Campingplatz
Uferweg

Waldgeprägte Grünfläche / Grünverbund

6. Flächen für Wald

Fläche für Wald

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserewirtschaft

Ragewassereirtschaftsflächen

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

Fläche für Biotopschutz/ pflege/-entwicklung

9. Sonstige Pflanzen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftschadstoff- und Geruchsgesetz))

Baufächern, deren Böden ebenfalls mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

Gemeindegrünzonen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-045 (im Verfahren); des Flächenzuteilungsplanes in dessen Geltungsbereich; Bodenveränderung in der Fassung der 10. Änderung vom 10.10.2009.

Nachrichtliche Übernahmen

Bundesautobahn

Flächen für Befestigten

Bundeswasserstraße (Teilwasser)

Wasserschutzgebiet Kleinmache: Zone I (Pflanzungszone); Wasserschutzgebiet Wasserschutzgebiet Kleinmache: Zone II (sonstige Schutzzone); Zone III (weitere Schutzzone)

Wasserfläche: I. Ordnung; Teilwasserstraßen; II. Ordnung; alle anderen durchgeführten Gewässer

Flächen für die Wasserewirtschaft

Flächen für die Bundeswasserstraße (Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes)

Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet)

Naturschutzgebiet (Teilgebiet)

Landschaftsschutzgebiet (Teilgebiet)

Geschützter Landschaftsteil (Teilgebiet)

Geschütztes Bodendenkmal

Geschütztes Bodendenkmal: Historischer Dörfer

Nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-045 (im Verfahren):

Wald

Vermerke

Befried. Pfl. Standort, geplant

Wasserschutzgebiet, Zone II (im Verfahren)

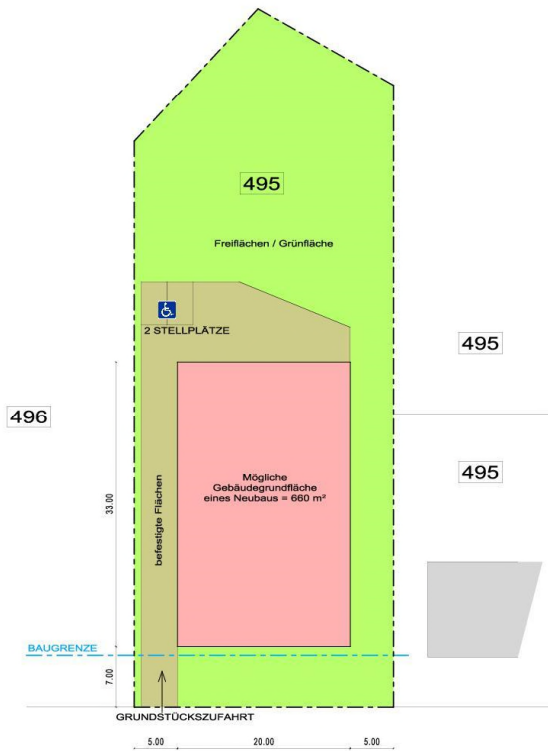
Gefährdungsbereich mit der Gemeinde-Statistik (im Verfahren)

Nutzungsmaß GRZ
(Grundflächenzahl): 0,3
zzgl. Nebenanlagen

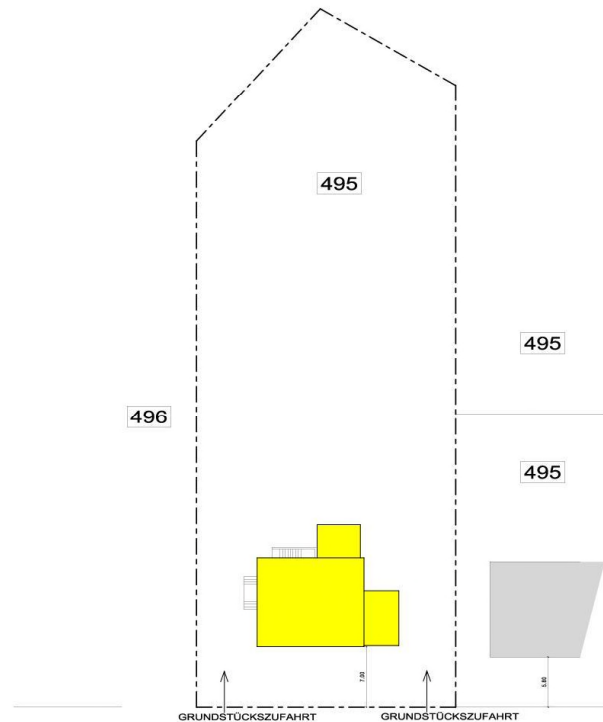




ARCHITEKTURBÜRO SIBYLLE KUSCHEL - 14532 STAHSNDORF FRIEDRICH - NAUMANN - STRASSE 75 D



**MEIEREIFELD 33
PLANUNG NEUBAU**



**MEIEREIFELD 33
BESTAND**



19.01.2022

MEIEREIFELD 33, 14532 KLEINMACHNOW

M 1 : 500



BV: Neubau Familienzentrum der Gemeinde Kleinmachnow 14523 Kleinmachnow Meiereifeld 33

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Kleinmachnow erwägt, das Grundstück Meiereifeld 33 in 14532 Kleinmachnow als künftiges Familienzentrum zu nutzen.

Im rechtskräftigen B – Plan KLM – BP – 002 – a „Eigenherd Mitte“ ist die Grundstücksfläche als Fläche für Gemeindebedarf, für kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzung ausgewiesen und entspricht damit der angedachten Nutzungsart.

Mit dem vorgelegten Bebauungskonzept soll eine erste Überprüfung der maximalen Größe einer baulichen Anlage unter Würdigung der nachfolgend genannten textlichen Festsetzungen des B – Plans erfolgen:

- GRZ = 0,3 mit möglicher Überschreitung von bis zu 200 von Hundert für Nebenanlagen gemäß BauNVo § 19 (4)
- Offene Bauweise
- Vollgeschoss III
- Traufhöhe max. 4,00 m
- Firsthöhe max. 10,00 m

Als Orientierung für die Planung eines Familienzentrums dient die vom Landkreis Potsdam – Mittelmark erarbeitete Konzeption von Januar 2015.

Bedarfsuntersetzte Vorgaben seitens der Gemeinde Kleinmachnow liegen gegenwärtig noch nicht vor, da die Koordinatorin für das Familienzentrum zunächst noch die Anforderungen und den Bedarf zusammenträgt.

Somit dient das vorliegende Konzept ausschließlich zur Bewertung der möglichen Grundfläche für das Familienzentrum.

Die Anordnung von Stellplätzen für das Familienzentrum wäre auf der dem Grundstück gegenüber liegenden gemeindeeigenen Grundstücksfläche möglich. Dieser Bereich dient gegenwärtig bereits als öffentlicher Parkplatz.

Ausschließlich für Fahrzeuge behinderter Menschen sind Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen, dabei wäre die konkret erforderliche Anzahl im Rahmen der Weiterentwicklung des Konzeptes noch zu bestimmen.

Die verbleibende Grundstücksfläche soll als Freifläche für Freizeit und Erholung von Kindern und Familien dienen.

2. Konzeptlösung

Unter Würdigung der vorgegebenen GRZ von 0,3 für das Baugrundstück der Größe von 2.274 m² wäre die Errichtung einer baulichen Anlage von ca. 660 m² möglich.

Das künftige Familienzentrum wäre somit in maximal möglichen Abmessungen von B = 20 m und L = 33 m denkbar.

- Damit könnte sich bei einer eingeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise eine Nutzfläche von ca. 550 m² ergeben.

Mit der Realisierung eines zweigeschossigen Baukörpers wäre eine Reduzierung der Grundfläche bei gleichzeitigem Zugewinn der Nutzfläche möglich.

- Damit wäre eine schonendere Bodenversiegelung gegeben.

Das vorgelegte Konzept soll in erster Linie zeigen, dass auf dem Grundstück Bedingungen hinsichtlich Grundfläche und Geschossigkeit vorliegen, die eine flexible Gestaltung des Familienzentrums zulassen.

BV: Neubau Familienzentrum der Gemeinde Kleinmachnow 14523 Kleinmachnow Meiereifeld 33

3. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Grundstück Meiereifeld 33 in 14532 Kleinmachnow, vorbehaltlich des noch nicht vorliegenden Anforderungskataloges der Koordinatorin für das Familienzentrum nach der Größe und der Lage für die angedachte Bebauung geeignet ist.

Unter Würdigung der Festsetzungen des rechtskräftigen B – Plans KLM – BP – 002 – a „Eigenherd Mitte“ ist das Grundstück mit der Grundfläche von 2.274 m² für die Errichtung einer baulichen Anlage der Grundfläche von ca. 660 m² geeignet und wäre damit ein Zielstandort für die strukturelle Betreuung und Stärkung von Kindern, Jugendlichen und deren Familien.

Bei der Optimierung bzw. Reduzierung der überbauten Grundstücksfläche ergibt sich ein Zugewinn an Freiflächen auf dem Grundstück.

Unter Beachtung der im B – Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wäre ein zwei- bis dreigeschossiger Baukörper realisierbar.

Der Barrierefreiheit könnte mit dem Einbau eines Personenaufzuges Rechnung getragen werden.

Weiterführende Planungsüberlegungen sind erst nach Vorgabe eines Anforderungskataloges durch die Gemeinde Kleinmachnow zielführend.


S. Kuschel



Lageplan

- ohne Maßstab -

(Quelle: Landkreis
Potsdam-Mittelmark, ALKIS –
Amtl. Liegenschaftskataster-
informationssystem)

Meiereifeld 30

Flur 12 Flurstück 608
(öffentlicher Parkplatz)

