

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 13.02.2023		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 011/23		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				20.02.2023		
Hauptausschuss				06.03.2023		
Gemeindevertretung				23.03.2023		
Betreff: Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ und KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“, hier: Anpassung der Geltungsbereiche, Weiterführung der Verfahren						
Beschlussvorschlag: 1. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ und KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“ werden neu gefasst und zur Fortsetzung der Bauleitplan-Verfahren entsprechend den Darstellungen in <u>Anlage 2</u> und <u>Anlage 3</u> abgegrenzt. Die veränderte Abgrenzung der Geltungsbereiche ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Verfahren werden für jeden Teilbereich (Geltungsbereich) eigenständig weitergeführt. 2. Den weiteren Planungen ist das als <u>Anlage 4</u> beigefügte Strukturkonzept vom 10.02.2023 zugrunde zu legen. Damit werden die städtebaulichen Ziele wie folgt präzisiert: <i>Teilbereich KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“</i> - Mit dem Verfahren KLM-BP-045-a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Machnower Schleuse 1-17 geschaffen werden. <i>Teilbereich KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“</i> - Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-045-b soll die vom Bund als dem Flächeneigentümer beabsichtigte Neuordnung des BBiZ als Aus- und Fortbildungsstätte der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung vorbereitet werden. Ziel ist es außerdem, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine Trasse für einen Teilabschnitt des Uferweges Teltowkanalaläue als öffentlichen Fuß- u. Radweg zu sichern.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung: Bürgermeister (Endunterschrift) Bürgermeister Fachbereichsleiter(in)						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☒ ja	☐ nein
	EURO:		3.000,00,-
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☐ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☐ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Anlage/-n:

- 1) Übersicht Bebauungsplan-Gebiete KLM-BP-045-a und KLM-BP-045-b
- 2) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“
- 3) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-045-b „Berufsbildungszentrum“
- 4) Strukturkonzept v. 10.02.2023 für den Standort des Berufsbildungszentrums (BBiZ)
- 5) B-Plan-Verfahren KLM-BP-045, Vorentwurf Stand 03.02.2017
- 6) B-Plan-Verfahren KLM-BP-045-a, überarbeiteter Entwurf Stand 07.10.2020

Problembeschreibung/Begründung:

Die Bauleitplanung für die östlich Stahnsdorfer Damm und nördlich Teltowkanal / Machnower Schleuse gelegenen Flächen des Berufsbildungszentrums Kleinmachnow (BBiZ) der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und der sog. Kanalsiedlung (Machnower Schleuse 1-17) sowie für Teile des Stahnsdorfer Damms geht zurück auf den Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 180/10 vom 16.12.2010.

Nach längerem Stillstand des Verfahrens billigte die Gemeindevertretung am 06.04.2017 mit DS-Nr. 032/17 einen überarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurf (vgl. Anlage 5, Vorentwurf Stand 03.02.2017).

Da seitens des Bundes aber unklar blieb, wie die BBiZ-Flächen tatsächlich entwickelt werden sollen, beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 058/19 vom 12.12.2019, den ursprünglich angedachten einheitlichen Geltungsbereich zu teilen und die Bebauungsplan-Aufstellung in zwei getrennten Verfahren weiterzuführen (Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-045-a und KLM-BP-045-b).

Für den Geltungsbereich -045-a billigte die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 072/20 v. 17.09.2020 einen entsprechenden Bebauungsplan-Entwurf (vgl. Anlage 6, nach Beschlussfassung überarbeiteter Entwurf). Die Stellungnahmen der Behörden zu diesem Entwurf ergaben, dass noch Anpassungen vorzunehmen und daran anschließend eine erneute (eingeschränkte) Behördenbeteiligung durchzuführen sein wird.

Neben dem (privaten) Eigentümer der Kanalsiedlung Machnower Schleuse 1-17 äußerte inzwischen jedoch auch der Bund den Wunsch, möglichst schnell Baurecht für die Gebäudebedarfe auf seinem Grundstück zu schaffen. Die Bauleitplanverfahren für die BBiZ-Flächen (Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-045-a, parallel Änderung des Flächennutzungsplanes KLM-FNP-15 für Flächen im Bereich BBiZ Kleinmachnow) sollen deshalb ebenfalls wieder aufgenommen werden.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben legte dazu ein Strukturkonzept vor, das nun Grundlage der weiteren Bauleitplanung und im Verlauf der Verfahren weiter präzisiert werden soll. Das Strukturkonzept vom 10.02.2023 (vgl. Anlage 4) macht Veränderungen bei der Abgrenzung der Geltungsbereiche erforderlich.

Dem Wunsch der Gemeinde folgend, ist darin entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auch eine Trasse für den Lückenschluss im Uferweg Teltowkanalallee zwischen Schleusenbrücke im Westen und Seeberg im Osten vorgesehen. Die bauplanungsrechtlich erforderliche Sicherung der Erschließung für die Wohnbebauung sowie der Nutz- und Ziergärten soll im Bebauungsplan KLM-BP-045-a „Schleusensiedlung“ festgesetzt werden (siehe Anlagen 2 u. 4, nördliche Erschließungsstraße). Die neue nördliche Erschließungsstraße befindet sich direkt angrenzend an den Geltungsbereich KLM-BP-045-b, so dass das Berufsbildungszentrum bauplanungsrechtlich ebenfalls über eine gesicherte Erschließung verfügen wird. Die neue nördliche Erschließungsstraße verläuft zwar durch eine bisher als „Wald“ vorgesehene Fläche. In der Bilanzierung wird es jedoch einen Zuwachs an Waldflächen geben: Nach bisherigem Planungsstand waren ca. 5.760 m² vorgesehen, entsprechend dem Strukturkonzept werden es künftig mind. 7.700 m² Fläche für Wald sein.

Das Strukturkonzept soll Grundlage der weiteren Bauleitplanung werden. Entsprechend überarbeitete Bauleitplan-Entwürfe werden der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorgelegt werden.