

Gemeinde Kleinmachnow Bebauungsplan KLM-BP 045 „BBiZ Kleinmachnow“

für die östlich Stahnsdorfer Damm und nördlich des Teltowkanal / Machnower Schleuse gelegenen Flächen des Berufsbildungszentrums Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBiZ) und der sogenannten Kanalsiedlung sowie für Teile des Stahnsdorfer Damms.

Erläuterung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 16.05.2011)

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans KLM-BP-045 „BBiZ Kleinmachnow“ ist das Ziel, den Ausbildungsstandort Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung planungsrechtlich zu sichern. Vor dem Hintergrund des derzeit schlechten Verhältnisses von Pflegeaufwand der Fläche zu Nutzerzahlen beabsichtigt die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes als Nutzer, den Ausbildungsstandort Kleinmachnow neu zu ordnen. Die Neuordnung ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass neben Koblenz auch der WSV-Ausbildungsstandort Kleinmachnow langfristig erhalten bleibt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Stahnsdorfer Damm 1 / Machnower Schleuse 1 – 17, auf dem sich neben dem Berufsbildungszentrum Kleinmachnow der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (BBiZ) auch die denkmalgeschützte Kanalsiedlung (Machnower Schleuse 1 – 16) befindet, sowie Teilflächen des Stahnsdorfer Damms. Der Stahnsdorfer Damm ist Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow, die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht überplant. Im am Stahnsdorfer Damm gelegenen westlichen Teil des Bebauungsplangebiets erfolgt die Erteilung von Baugenehmigungen derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), für den übrigen Teil des Bebauungsplangebiets können Genehmigungen derzeit nur auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) erteilt werden.

Im Flächennutzungsplan sind derzeit die Flächen im Westen als Gemeinbedarf (Schule), im mittleren Bereich als Sport- und Spielanlagen (Sportplatz) und im Osten als Waldflächen dargestellt. Es ist jedoch beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, dieses Verfahren wird unter der Bezeichnung 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow geführt.

Für die Neuordnung des Grundstücks liegt ein Konzept vor, in dem der Abriss der Turnhalle auf dem mittleren Grundstücksteil sowie der Werkhallen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil vor-

gesehen ist. Auch die Sportplatzfläche soll aufgegeben werden. Hier ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit Ausbildungshallen, Seminar- und Büroräumen sowie Lagerräumen mit einer Grundfläche von ca. 1.500 m² sowie im Bereich, in dem sich derzeit die Turnhalle befindet, eine überdachte Freilagerfläche mit einer Grundfläche von ca. 450 m² vorgesehen. Den Gebäuden vorgelagert ist eine für Ausbildungszwecke nutzbare Freifläche mit einer Größe von ca. 3.650 m² beabsichtigt. Zum Schutz der nördlich angrenzende Wohnbebauung in der Straße Am Hochwald vor dem Lärm, der auf den vorgelagerten Freiflächen aufgrund des laufenden Ausbildungsbetriebs entstehen wird, sollen die geplanten Gebäude so angeordnet werden, dass die Baukörper die Wohnbebauung gegenüber dem Lärm abschirmen.

Sowohl die Bebauung entlang des Stahnsdorfer Damms (Wohnheim, Pförtnerhaus, denkmalgeschütztes Wirtschafts- und Schulungsgebäude), als auch die unter Denkmalschutz stehende Kanalsiedlung (Machnower Schleuse 1 – 16) sowie das Gebäude Machnower Schleuse 17 sollen einschließlich der östlich an die Kanalsiedlung angrenzenden Gartenanlagen in Ihrem Bestand erhalten werden.

Der rückwärtige, östliche Grundstücksteil soll zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden. Zugleich sollen die Voraussetzungen für einen Rad- und Fußweg zwischen Stahnsdorfer Damm und dem bereits realisierten Uferweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“ geschaffen werden. Mit dieser Wegeverbindung erfolgt ein wichtiger Lückenschluss entsprechend dem regionalen Uferwegekonzept für die Teltowkanalauflage der Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan sieht für den Bereich des Berufsbildungszentrums gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor, die denkmalgeschützte Kanalsiedlung soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO sollen bei den denkmalgeschützten Gebäuden durch die Festsetzung von Baukörpern definiert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche für das kriegszerstörte Gebäude „Machnower Schleuse 13/14“ orientiert sich an der Kubatur der benachbart erhaltenen Häuser „11/12“ und „15/16“. Im Bereich des Wohnheims sowie der geplanten Neubauten ist hingegen die Festsetzung von Bauformen, die einen gewissen Spielraum für die Anordnung der Gebäude ermöglichen, vorgesehen.

Das Maß der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude bestandsorientiert durch die zeichnerische Festsetzung der Größe der Grundflächen gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO sowie die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe bzw. einer Oberkante gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bestimmt werden. Auch für das Wohnheim und das Gebäude Machnower Schleuse 17 ist die bestandsorientierte Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Die für das Gebäude Machnower Schleuse 17 zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht ebenso wie bei den denkmalgeschützten Gebäuden der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche. Für das Wohnheim soll hingegen eine zulässige Grundfläche von maximal 1.300 m² festgesetzt werden.

Für die geplanten Neubauten des BBiZ im mittleren Grundstücksteil soll die Bestimmung des Maßes der Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 2.000 m² sowie einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen von 47,5 m ü. NHN erfolgen. Bei einer bestehenden Geländehöhe im Bereich der Turnhalle von ca. 40 m ü. NHN entspricht die maximal zulässige Oberkante einer Höhe von ca. 7,5 m und damit der Höhe der noch vor-

handenen Turnhalle. Regelungen zu den für Ausbildungszwecke genutzten Freiflächen werden im weiteren Verfahren durch entsprechende textliche Festsetzungen erfolgen.

Der mit der Neugestaltung frei werdende rückwärtige (östliche) Teil des Grundstücks soll als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Für die der Kanalsiedlung zugeordneten Gartenflächen sowie für die baumbestandene unbebaute Fläche zwischen den beiden bestehenden internen Erschließungsstraßen im mittleren Bereich ist die Festsetzung von privaten Nutz- und Ziergärten bzw. einer privaten Grünfläche beabsichtigt. Die der Kanalsiedlung zugeordneten Gartenflächen im Osten des Geltungsbereichs sollen in Richtung des Teltowkanals von einer Bebauung freigehalten werden, so dass hier über die Festsetzung als private Nutz- und Ziergärten hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB die Festsetzung einer Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, geplant ist.

Weiterhin ist im Bebauungsplan die Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geplant. Neben dem Stahnsdorfer Damm soll auch die interne Erschließung des Plangebiets bestandsorientiert durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden, so dass die Erschließung der Kanalsiedlung sowie des Gebäudes Machnower Schleuse 17 sichergestellt wird.

Die bestehenden Stellplatzanlagen sowie eine weitere neu geplante Stellplatzanlage des BBiZ westlich der geplanten Neubauten sollen durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gesichert werden.

Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Durchwegungen, insbesondere zwischen Stahnsdorfer Damm und dem bereits realisierten Uferweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-025 „Seeberg“ entsprechend dem regionalen Uferwegekonzept für die Teltowkanalaue der Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf. Angestrebt wird außerdem eine Vernetzung mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Dazu ist vom Stahnsdorfer Damm aus die Durchwegung in West-Ost-Richtung für Radfahrer und Fußgänger entlang der internen Erschließungsstraße vom Stahnsdorfer Damm bis zur Kanalsiedlung vorgesehen. Östlich der Kanalsiedlung soll der Rad- und Fußweg dem Verlauf des bestehenden Weges durch die Gärten folgen und planungsrechtlich gesichert werden, östlich erfolgt die Anbindung an den inzwischen hergestellten Uferweg auf dem Seeberg. Der genaue Wegeverlauf ist im weiteren Verfahren festzulegen.

Über diese Verbindung in Ost-West-Richtung hinaus sind zwei Fußwegverbindungen in Verlängerung bestehender Schluppen südlich der Straße Am Hochwald vorgesehen.

Zu beachten ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, dass Teile des Geltungsbereichs planfestgestellt sind (Schiffsschleuse Kleinmachnow - Planfeststellungsbeschluss der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vom 12.02.2002). Für den Geltungsbereich der Planfeststellung liegt zwar ein Teilaufhebungsbeschluss vom 06.12.2010 vor, jedoch sind dagegen noch Klagen und Widersprüche anhängig. Die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost teilte der Gemeinde mit Schreiben vom 25.02.2011 deshalb mit, dass bis zur endgültigen Entscheidung über die eingelegten Rechtsmittel der Planfeststellungsbeschluss fortgilt. Er ist damit in der Bauleitplanung zu beachten. Dies betrifft Teile des Stahnsdorfer Damms, den nördlichen Ast der bereits vorhandenen internen Erschließung des Grundstücks, Flächen im rückwärtigen Grundstücksteil sowie Teile der östlich der Kanalsiedlung gelegenen Gartenflächen. Die Flächen sind als Baustellenzufahrt, Baustellenfläche und Abbruchfläche planfestgestellt.

Während sowohl beim Stahnsdorfer Damm als auch bei der bestehenden internen Erschließung die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Darstellungen der Planfeststellung stehen, sind die geplante Festsetzung der Gartenflächen sowie der

rückwärtigen Grundstücksteile als Grünflächen mit den Darstellungen der Planfeststellung nicht vereinbar. Aus diesem Grund ist hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB beabsichtigt (aufschiebend bedingte Nutzung: Baustellenzufahrt und Baustellenfläche sind nur bis zur Durchführung (bzw. Aufhebung) der Planfeststellung zulässig).

Über die Planfeststellung hinaus werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“ sowie die Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Südwesten des Geltungsbereichs ist ferner Bestandteil eines Bodendenkmals („Siedlung Slawisches Mittelalter“ – Nr. 30547), dessen genaue Abgrenzung im weiteren Verfahren zu klären ist.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert und durch erforderliche textliche Festsetzungen ergänzt werden. Weiterhin ist die Erstellung eines Umweltberichts sowie eines Artenschutzgutachtens Bestandteil des weiteren Verfahrens. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB, der mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden soll, weitergehende Vereinbarungen zu unterschiedlichen Aspekten rechtsverbindlich festgeschrieben werden (z.B. die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts – u.a. auch vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes, die Sicherstellung der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets durch entsprechende Dienstbarkeiten, die Herstellung und Sicherstellung der fußläufigen Anbindung und Durchwegung nach den Zielen des Bebauungsplans, der Abriss der Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil, der im Bereich des Stahnsdorfer Damms erforderliche Flächentausch sowie die Unterstützung des Gemeinde beim Monitoring für den Bebauungsplan in angemessener Weise).

Der städtebauliche Vertrag, der der Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele dient, wird mit dem Grundstückseigentümer vor dem Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung abzuschließen sein, so dass hinsichtlich der Erfüllung der im Vertrag zu vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

Anlagen:

- Bebauungsplan-Vorentwurf (Format DIN A3) einschließlich Legende (Format DIN A4)
- städtebauliches Konzept

gfp-cvl/sn
020511

KLM-BP-045 - Bgr-früh TöB-02.DOC



Gemeinde Kleinmachnow - Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

Teil A - Planzeichnung

-Vorentwurf-
Nicht rechtsverbindlich



Stand: 16. Mai 2011

0 10 20 30 50

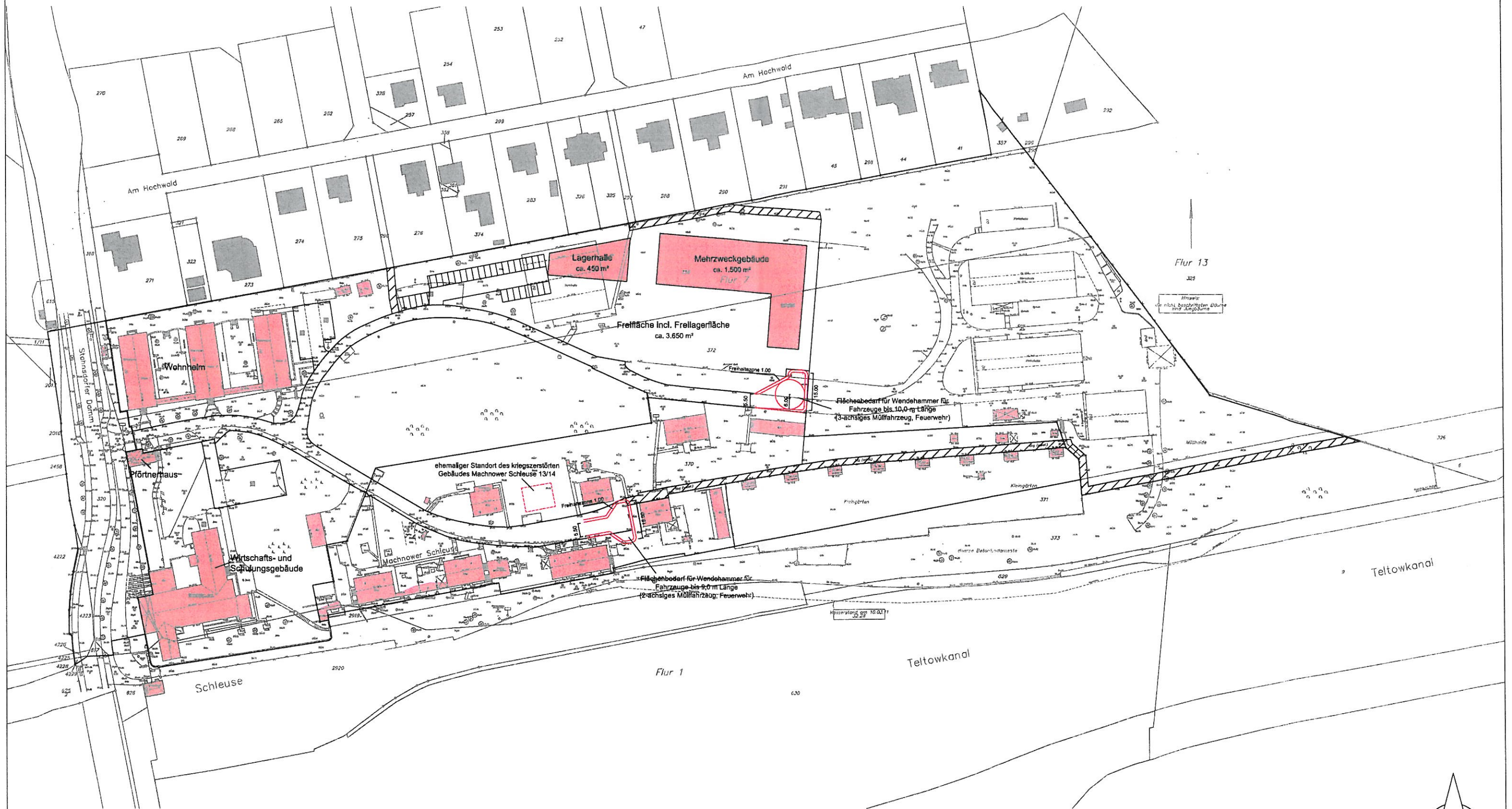
Maßstab 1:1.500



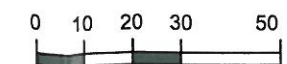


Gemeinde Kleinmachnow - Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

Städtebauliches Konzept



Stand: 16. Mai 2011



Maßstab 1:1.500





Bebauungsplan KLM-BP-045 "BBiZ Kleinmachnow"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

-  Gemeinbedarf
-  allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GR Grundfläche als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- FH Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg bzw. Fuß- und Radweg

Grünflächen

-  Grünfläche

Sonstige Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Erhaltungsbindung für Bäume
-  Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
-  Fläche für Stellplätze

Nachrichtliche Übernahmen

-  planfestgestellter Bereich gem.
Planfeststellungsbeschluss der Wasser- und
Schifffahrtsdirektion Ost v. 12.02.2002
(Baustellenzufahrten, Baustellenfläche und
Abbruchfläche)
-  Baudenkmal
-  Landschaftsschutzgebiet "Parforceheide"