

| <b>Gemeinde Kleinmachnow</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                               |      |                   |               |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                               |      | <b>öffentlich</b> |               |                |
| Datum: 18.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | Einreicher: Der Bürgermeister |      | DS-Nr. 117/24     |               |                |
| Entgegennahme KSD:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Verfahrensvermerk:</b><br><input type="checkbox"/> Genehmigung <input type="checkbox"/> Anzeige <input type="checkbox"/> Ankündigung <input type="checkbox"/> Veröffentlichung<br><input type="checkbox"/> Bekanntmachung<br><input type="checkbox"/> Auslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      |                   |               |                |
| Beratungsfolge                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Abstimmung      |                               |      | Sitzung           |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | JA              | NEIN                          | ENTH | geplant           | Endtermin     | Bemerkung      |
| Bauausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                               |      | 11.11.2024        |               |                |
| Hauptausschuss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                               |      | 25.11.2024        |               |                |
| Gemeindevertretung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                               |      | 12.12.2024        |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungs-<br/>           planes KLM-BP-022 "Alte Zehlendorfer Villenkolonie"<br/>           für das Grundstück Klausenerstraße 15 (Auslegungsbeschluss)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                               |      |                   |               |                |
| <b>Beschlussvorschlag:</b><br>1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 (vgl. <b>Anlage 1</b> , Abgrenzung Geltungsbereich, <b>Anlage 2</b> , Entwurf) und die Begründung werden gebilligt.<br>2. Der Entwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.<br>3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.<br>4. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.<br><br><u>Anlage/-n:</u><br>1) Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022<br>2) Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 (Stand: 11.11.2024)<br><u>Nur zur Information:</u><br>3) Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2023 (DS-Nr. 098/23) |                 |                               |      |                   |               |                |
| Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                               |      | Gemeindevertreter |               |                |
| Beratungsergebnis:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 | Gremium:                      |      | Sitzung am:       |               |                |
| einstimmig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Stimmenmehrheit | JA                            | NEIN | ENTHALTUNG        | lt. Beschluss | abw. Beschluss |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |      |                   |               |                |
| Leiter/in der Sitzung: <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">             Bürgermeister<br/> <small>(Endunterschrift)</small> </div> <div style="text-align: center;">             Bürgermeister           </div> <div style="text-align: center;">             Fachbereichsleiter(in)           </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                               |      |                   |               |                |

|                                                             |                      |                                        |                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> nein |
| Mittelfristig neu zu veranschlagen:                         |                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein            |

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kleinmachnow hat am 16.11.2023 (DS-Nr. 098/23) in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie““ für das Grundstück Klausenerstraße 15 beschlossen (vgl. **Anlage 1**, Geltungsbereich).

Das Grundstück Klausenerstraße 15 umfasst eine Fläche von rund 3.080 m<sup>2</sup> und ist im Besitz eines privaten Eigentümers. Es ist mit der sog. Medonvilla bebaut, dem 1906 errichteten Wohnhaus für den Brunnenbau-meister und Immobilienunternehmer Gustav Georg Medon (1859-1913). Die Villa und das zugehörige ehem. Kutscherhaus sind unter der Bezeichnung „Wohnhaus mit Remisenhaus (Villa Medon)“ in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen (Nr. 09190237).

Mit Schreiben vom 15.09.2023 beantragte der Eigentümer, den Bebauungsplan zu ändern, so dass auf dem Grundstück – und insbesondere in der zugehörigen Remise - die Büronutzung für einen Pflegedienst zulässig wird, der seine Dienste sowohl in der Villa Medon, die von einer Seniorenwohngemeinschaft genutzt wird, als auch darüber hinaus ambulant in der Umgebung anbietet (vgl. **Anlage 3**, Aufstellungsbeschluss).

Das hier in Rede stehende Grundstück ist im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Bebauungsplan bisher nicht explizit aufgeführt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll - beschränkt auf das im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken relativ große Grundstück Klausenerstraße 15 - die zulässige Nutzung erweitert werden. Mittels einer neuen textlichen Festsetzung sollen hier ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können (vgl. **Anlage 2**, Entwurf).

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und sollen unverändert beibehalten werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und als Textbepauungsplan aufgestellt.