

Bebauungskonzept

Kanalsiedlung Machnower Schleuse



Grundstückseigentümer

Linckersdorff GmbH

Fasanenstraße 71

10719 Berlin

Entwurf

Architekt Jörg Langner

Breite Straße 13, 14513 Teltow

Grundlagen

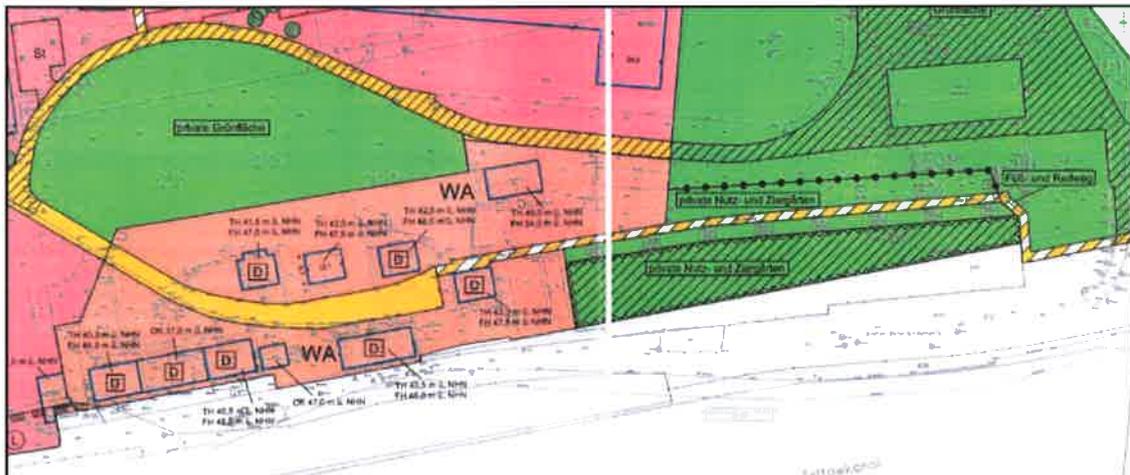
Vor einigen Jahren hat der in Berlin lebende Herr Michael Linckersdorff, das Grundstück Kanalsiedlung, Machnower Schleuse erworben. Die gesamte Immobilie soll dauerhaft im Besitz der Familie bleiben.

Das Bebauungskonzept verfolgt das Ziel, die bestehenden, überwiegend denkmalgeschützten Gebäude der Kanalsiedlung zu erhalten und darüber hinaus das Grundstück behutsam unter Beachtung der denkmalrechtlichen Anforderungen weiter zu entwickeln.

In einem seit 2010 laufenden Bebauungsplanverfahren (KLM-BP-045 „BBIZ“ Kleinmachnow) sollen die städtebaulichen Belange nördlich des Teltowkanals und östlich des Stahnsdorfer Damms neu festgelegt werden. Vorentwürfe zu dem Bebauungsplan sehen für das Grundstück eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vor, der östliche Teil soll als Grünland ausgewiesen werden. Die bestehende Kleingartennutzung soll erhalten bleiben.

Die Gemeinde plant einen öffentlichen Fuß- und Radweg (Uferweg Teltowkanal) über das Grundstück.

In Vorgesprächen mit Vertretern der Gemeindeverwaltung hat Herr Linckersdorff seine grundsätzliche Kooperationsbereitschaft für die Errichtung einer öffentlichen Durchwegung erklärt.



Ausschnitt Vorentwurf zum Bebauungsplan KLM-BP-045 (Stand: April.2011)

Konzept

Das Grundstück bezieht seinen hohen Wohn- und Erholungswert aus der Lage am Teltowkanal, der offenen und durchgrünten Bebauungsstruktur der Kanalsiedlung und durch die angrenzenden Wald- und Grünflächen. Das Bebauungskonzept will diese Qualitäten erhalten und durch eine sehr zurückhaltende, ergänzende Bebauung weiter fördern.

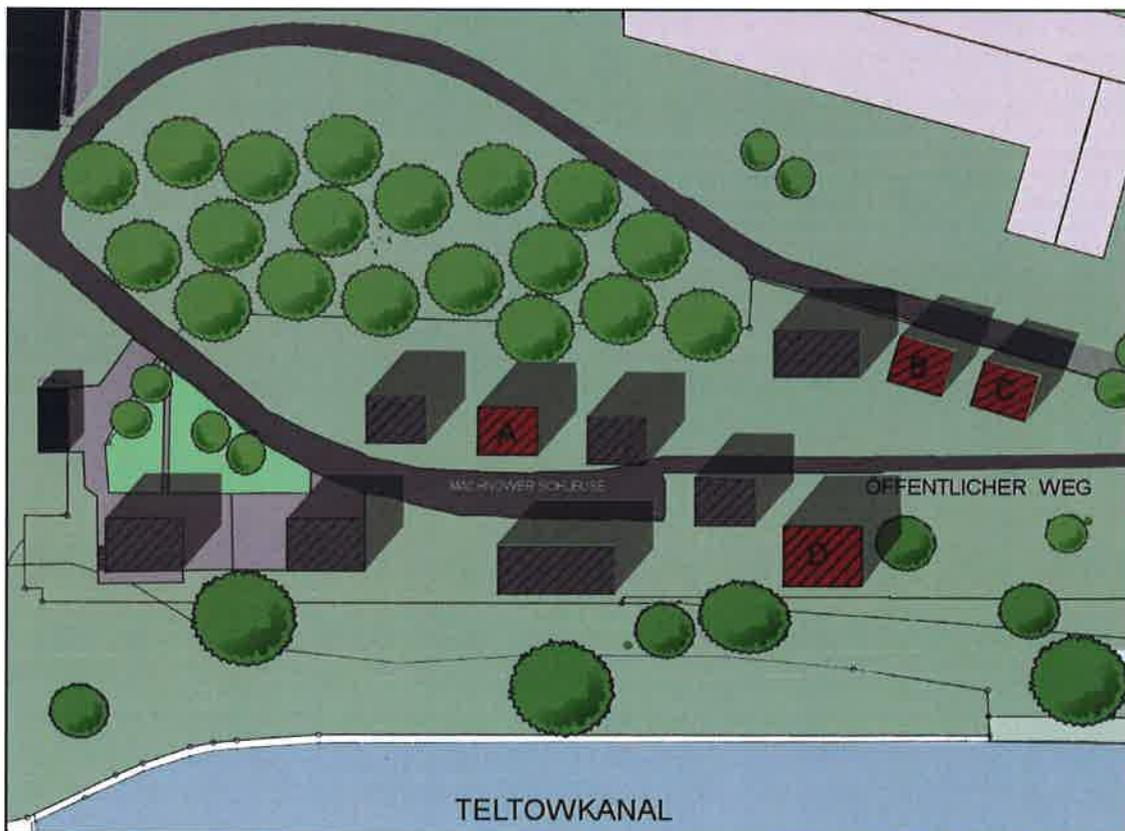
Eines der insgesamt vier geplanten Wohnhäuser ist bereits im Bebauungsplan als Bau-feld eingetragen (*Neubau A*). Vorgespräche mit dem Denkmalschutz ergaben, dass die Kubatur des Gebäudes den bestehenden denkmalgeschützten Häusern entsprechen muss. Eine Kopie oder historisierende Wirkung des Gebäudes ist hingegen nicht gewünscht.

Es soll somit wieder ein eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen.

Auf dem Grundstück befinden sich östlich der Kanalsiedlung zwei Garagenanlagen, deren architektonische Wirkung störend auf das harmonische Gebäudeensemble der Siedlung ausstrahlt und auch dem vorhandenen Wohnwert nicht gerecht wird. Das Baukonzept sieht dazu den Ersatz der Garagenanlagen durch eine kleinteilige, dem Denkmal angepasste Wohnbebauung in Form von drei offen gestalteten Wohnhäusern vor. Die beiden im nordöstlichen Teil des Grundstücks geplanten Häuser (*Neubau B und C*) orientieren sich an dem benachbarten, zweigeschossigen (+Dachgeschoss) Bestand. Die Erschließung der Gebäude ist rechtlich gesichert.

Der im südlichen Teil gelegene Neubau soll in unmittelbarer Nähe des Denkmals entstehen (*Neubau D*), die Maße und Höhenentwicklungen, Dachneigung und Firstausrichtung basieren hier auf den Vorgaben des Bestandes. Insbesondere die charakteristischen uferseitigen Gebäudeansichten sollen von dem Neubau aufgenommen und fortgeführt werden.

Auf eine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks kann durch den Abriss der Garagenanlagen weitgehend verzichtet werden, auch das Fällen einzelner Bäume sollte für die Errichtung der Neubauten nur im Ausnahmefall erforderlich werden.



Bebauungskonzept

Öffentlicher Fuß- u. Radweg

Vom Stahnsdorfer Damm aus führt der befestigte Erschließungsweg Machnower Schleuse von Westen bis in die Kanalsiedlung. Von dort aus verläuft er weiter als unbefestigter Weg nördlich an den Kleingärten entlang zur östlichen Grundstücksgrenze.

Eine Widmung als öffentlicher Fuß- und Radweg (Uferweg Teltowkanalau) ist von Seiten des Grundstückeigentümers vorstellbar. Auch besteht die Bereitschaft ein Teil der Ausbaukosten des Weges zu übernehmen, Pflege, Reinigung und der Winterdienst hingegen, sollten in der Verantwortung der Gemeinde liegen.



Unbefestigte Zuwegung

Realisierung

Dem Eigentümer ist daran gelegen, das Bebauungskonzept im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens ohne Zeitverzug zu realisieren.

Berlin, 10.03.2016

Übersichtsplan zum Bebauungskonzept

Schleusensiedlung, Kleinmachnow,

Flurstücke: 370, 2919

Grundstückseigentümer

Linckersdorff GmbH

Fasanenstraße 71, 10719 Berlin



ARCHITEKT Dipl.-Ing. Jörg Langner • Breite Straße 13 • 14513 Teltow

Tel: (0 33 28) 30 07 15 • Mobil: 01 73 / 9 62 79 92 • info@architekt-langner.de