

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 06.10.2023		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 098/23		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				16.10.2023		
Hauptausschuss				06.11.2023		
Gemeindevertretung				16.11.2023		
Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1) Der Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 12.01.2018, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Zulassung auch von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf dem Grundstück Klausenerstraße 15, Gemarkung Kleinmachnow, Flur 10, Flurstücke 130, 231 und 233 (vgl. <u>Anlage 1</u> , Abgrenzung Geltungsbereich). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und als Textbebauungsplan aufgestellt. 2) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen zur Beratung und Billigung vorzulegen.						
<u>Anlage/-n:</u> 1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“ für das Grundstück Klausenerstraße 15 2. Bebauungsplan KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“, Auszug <i>nur zur Information:</i> 3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes (Schreiben des Eigentümers v. 15.09.2023)						
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:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
		EURO:	
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:

Das ca. 3.080 m² große und mit der Medonvilla sowie einer Remise (dem ehem. Kutscherhaus) bebaute Grundstück Klausenerstraße 15 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-022 „Alte Zehlendorfer Villenkolonie“. Der (Ursprungs-)Bebauungsplan trat am 30.10.2001 in Kraft und ist zurzeit rechts-wirksam in der Fassung der 2. Änderung, die im Hinblick auf genehmigungsfreie Vorhaben und für das Grundstück Erlenweg 29 vorgenommen wurde. Die 2. Änderung trat am 12.01.2018 in Kraft.

Das hier in Rede stehende Grundstück (vgl. **Anlage 1**, Geltungsbereich) ist im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem WR aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen sind dort bisher ausgeschlossen (vgl. **Anlage 2**, Auszug Bebauungs-plan).

Die Medonvilla und das 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 nun, den Bebauungsplan zu ändern, so dass auf dem Grundstück – und insbesondere in der baulich eigenständigen 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 im Wohngebiet anbietet (vgl. **Anlage 3**, Antrag).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die zulässige Nutzung im Reinen Wohngebiet, beschränkt auf das im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken relativ große Grundstück Klausenerstraße 15, erweitert werden. Mittels Textlicher Festsetzung sollen hier ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke so-wie den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für gesundheitli-che Zwecke zugelassen werden können.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht berührt und sollen unver-ändert 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 Umwelt-prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, und als Textbebauungsplan aufgestellt.